KIT DEL 30%

Manual per aconseguir que els promotors privats construeixin habitatge protegit als nostres municipis

O "COM APROVAR EL 30% I NO MORIR EN L'INTENT"

CONTRA
L'ESPECULACIÓ
30% JA!

Coordinació i redacció: Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), l'Observatori DESC, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona i el Sindicat de Llogateres.

Maquetació: Irene Fuertes

Imatges:
Pagina 3: © Flaticon / © Freepik
Pagina 6: © Flaticon
Pagina 8: © Flaticon / © Freepik
Pagina 9: © Flaticon / © Freepik

VIDA...
IDEALS...
ENTREGA...
CONFIANÇA...

SEGURETAT que el treball començat no quedarà inconclús...

CERTESA que els que segueixen els nostres passos ho aconseguiran...

Gràcies Joan, sempre amb nosaltres!!!

En memòria d'en Joan Balañach, activista veïnal i company de lluita del 30% a Barcelona.

Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual
CC BY-NC-SA

Esta licencia permite a otros entremezclar, ajustar y construir a partir de su obra con fines no comerciales, siempre y cuando le reconozcan la autoría y sus nuevas creaciones estén bajo una licencia con los mismos términos.

ÍNDEX DEL KIT

A. El kit que tens a les mans.....2

B. Què és el 30%?.....4

C. Perquè és important aprovar-lo i estendre'l a tot Catalunya?.....7

D. Fases per aconseguir el 30% i recomanacions.....10

E. Temes importants a tenir en compte 12

F. Annexos útils.....14

Annex 1: Text de la moció per presentar al Ple municipal.
Annex 2: Preguntes freqüents sobre la mesura i possibles arguments dels opositors al 30%.
Annex 3: Documents tècnics de la mesura del 30% aprovada a Barcelona.
Annex 4: Comunicats del grup promotor, articles d'opinió a premsa.
Annex 5: Al·legacions del Grup Promotor del 30% a Barcelona durant l'exposició pública de la modificació de planejament.
Annex 6: Taules de projecció de l'aplicació del 30%)

A

EL KIT QUE TENS A LES MANS

El KIT que tens a les mans és el resultat de l'aprenentatge de les entitats que vam impulsar i aconseguir l'aprovació del 30% d'habitatge protegit a Barcelona. Aquest document és un manual per ajudar a estendre el 30% a molts altres municipis.

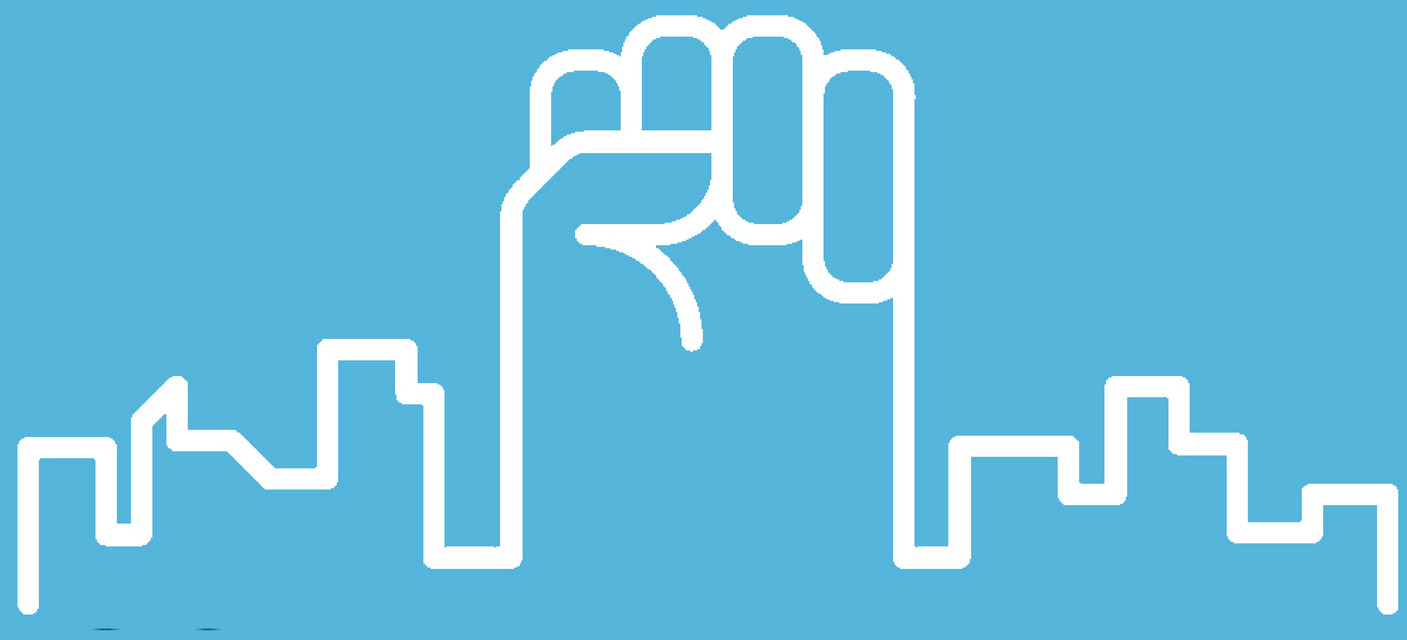
El febrer del 2018 l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible (ABTS), la Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB), l'Observatori DESC, la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) de Barcelona i el Sindicat de Llogateres, vam aconseguir que el Ple de l'Ajuntament de Barcelona aprovés una "moció per augmentar l'habitatge públic a la ciutat" que contenia quatre mesures. La primera mesura de les aprovades que vam lluitar per posar en marxa és la del 30%. Després d'un tràmit complex, va ser aprovada el desembre del 2018.

Sovint el rerefons i els aprenentatges positius i negatius de la lluita de moviments i entitats socials, de les seves victòries (com aquesta) i derrotes, no es transmeten i queden com a experiències aïllades. Quan vam començar, haguéssim volgut tenir quelcom similar a aquest kit, no perquè sigui garantia de res sinó per evitar errors i entendre des del començament les fases i dificultats que cal superar fins a l'aprovació definitiva de la mesura.

L'objectiu principal del Kit és mostrar aquest procés de forma clara i entenedora per tal que el 30% no sigui l'excepció sinó la norma als municipis catalans, tal i com es preveu a l'article 17.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya. Per aquesta raó hem tractat de recollir tot allò que considerem rellevant, tant des del punt de vista jurídico-formal, com des de les perspectives comunicativa, política, negociadora i de pressió al carrer. Amb la mateixa finalitat hem afegit com a annexos els documents i articles que poden ajudar a argumentar i defensar la mesura, tot i saber que cada municipi té dinàmiques i particularitats pròpies, i que per tant cada procés serà diferent.

B

QUÈ ÉS EL 30%



El 30% és una mesura important per garantir el dret a l'habitatge digne i adequat de tota la població. La seva aprovació a Barcelona, gràcies a l'impuls d'entitats i moviments socials de la ciutat, suposa la primera aplicació a Catalunya des que aquesta va quedar recollida a l'esmentada llei del 2007.

La mesura consisteix bàsicament en introduir una nova obligació/responsabilitat dels promotors privats d'habitatge. Modificant el pla d'urbanisme del nostre municipi, aconseguim que les noves construccions i grans rehabilitacions de més d'una determinada superfície (m^2) situades en sòl urbà consolidat (dins la ciutat ja construïda) hagin de destinar un percentatge concret dels seus habitatges a protecció oficial.

A Barcelona, aquest percentatge és el 30% per a tota la ciutat i afecta a les superfícies de més de 600 m^2 destinades a habitatge. Prenem l'exemple d'un promotor que compra i edifica un solar de 600 m^2 al centre de Barcelona: fins ara, si projectava habitatges de 60 m^2, podia vendre o llogar els 10 pisos resultants al preu que volgués. Amb el 30%, 3 dels 10 pisos seran a preu regulat per sota del de mercat, de compra o de lloguer.

Així, en comptes de posar tot l'habitatge nou al mercat lliure, un percentatge concret serà per a habitatge protegit, a preus més baixos que els del mercat i fixats per la Generalitat per llei segons la zona geogràfica on estiguin situats. Els podeu consultar aquí. Per exemple, a Barcelona el preu de venda d'un habitatge de protecció oficial de règim general és de 1.940,48€/m^2, mentre que al mercat es mouen entre els 2.400 i els 4.200€/m^2; això suposaria un preu de 116.429€ per un pis de 60m^2 d'habitatge protegit, davant d'una forquilla d'entre 144.000 i 252.000€ al mercat. De la mateixa forma, a Barcelona el preu de lloguer d'un habitatge de protecció ofi-

cial és de 7,28€/m2, mentre que està entre els 11,65 i els 16,77 €/ m² si és de mercat lliure; això dona una diferència de lloguer mensual de 437€ per un pis de 60m² en habitatge protegit i d'entre 700 i 1.000€ al mercat lliure.

Fins ara l'habitatge protegit se situava principalment en noves zones de creixement, fora de la ciutat (sòl urbanitzable) o en zones de grans transformacions internes (sòl urbà no consolidat), on els privats han de cedir el 10 o el 15% de l'edificabilitat en forma de terrenys, per fer-hi habitatge protegit públic. Per tant, a la ciutat construïda pràcticament no es construïa habitatge protegit.

Amb el 30% distribuïm habitatge per sota del preu de mercat a tots els barris, afavorint la cohesió urbana (el 75% de la població de Catalunya compleix els criteris d'accés a l'habitatge protegit) amb una mesura que es compta entre les experiències europees més avançades. La diferència amb les reserves o cessions de terreny tradicionals per als creixements de la ciutat, és que l'habitatge protegit generat pel 30% a la ciutat existent seguirà sent privat, però es vendrà o llogarà a un preu regulat més baix que el de mercat.

Aquesta mesura no és la fi del problema de l'habitatge, però tampoc un punt i seguit sinó un punt d'inflexió important donat que s'obliga als promotors privats a la construcció del parc d'habitatge protegit i a la co-responsabilització amb el sector públic. No hem inventat res, perquè el 30% surt de la Llei del dret a l'habitatge i s'aplica a ciutats com París i Nova York amb èxit, però sí és el primer cop que s'aplica a Catalunya i a l'estat.

C

PER QUÈ ÉS IMPORTANT APROVAR-LO I ESTENDRE'L A TOT CATALUNYA

Cal donar respostes urgents als desnonaments, acabar amb les causes de l'emergència habitacional crònica que patim des de l'esclat de la crisi, frenar la nova bombolla del lloguer, la gentrificació i l'expulsió de veïnes... però no aconseguirem acabar amb el problema de l'habitatge si no fem passos decidits per augmentar de forma substancial el parc d'habitatge assequible.

A casa nostra, el model d'habitatge dominant ha fet que l'accés a aquest dret fonamental hagi estat vehiculat principalment pel mercat, i encara és així actualment. Si ens parem a pensar un moment, és el mercat qui distribueix la població per les ciutats i municipis, provocant desigualtats i segregació espacial. És a dir, segons el model actual, l'habitatge on visquis i les seves condicions (ubicació, qualitat, superfície, accessibilitat etc.) dependran de quant puguis pagar per ell i no de les teves necessitats. Si no pots pagar-lo no podràs accedir-hi o hauràs de fer-ho de forma precària (habitatge en males condicions, llogant una habitació, accedint a través de l'ocupació etc.). L'accés a l'habitatge a través del mercat construeix ciutats desiguals i provoca que la majoria de la població hagi de fer un sobreesforç per accedir-hi (hipoteques, lloguers impossibles), precaritzant la seva vida o directament excloent-la.

Els països amb més habitatge a preu per sota del mercat (30% a Holanda, 24% a Austria, 20% a Dinamarca etc.) aconsegueixen dos efectes clau per al dret a l'habitatge: oferir habitatge assequible a la majoria de la població i abaixar els preus de mercat, perquè l'abundància d'oferta assequible els arrossega cap avall.

ELS PAÏSOS AMB MÈS HABITATGE A PREU PER SOTA DEL MERCAT

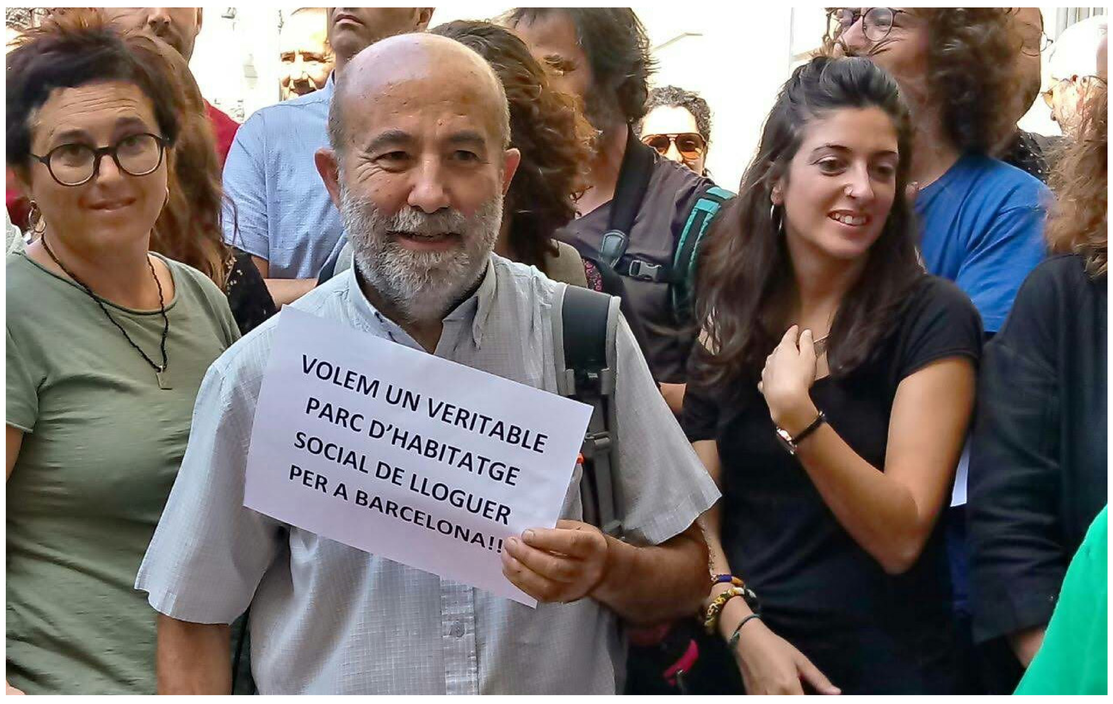
ACONSEGUEIXEN DOS EFECTES CLAU PER AL DRET A L'HABITATGE:

1

OFERIR HABITATGE ASSEQUIBLE A LA MAJORIA DE LA POBLACIO

2

ABAIXAR ELS PREUS DE MERCAT



Les xifres sobre l'habitatge protegit a nivell català parlen per sí soles:

- El **parc públic suposa l'1,5% del parc total d'habitatge,** quantitat irrisòria i totalment insuficient.

- **115.634 persones inscrites al registre d'habitatge protegit**, en espera d'habitatge assequible.

- **60 desnonaments al dia,** a més dels "silenciosos" de lloguer i les ocupacions, així com **més de 2.500 persones a la llista d'espera de les meses d'emergència**.

- Si no s'hagués pogut vendre l'habitatge protegit, **Barcelona tindria per exemple un 40% del parc total protegit**. Actualment continuem perdent habitatge protegit per la seva desqualificació i posterior venda.

- **La Llei del dret a l'habitatge obliga Catalunya a tenir un 15% d'habitatge social el 2030**: ens falten 235.000 habitatges a tot Catalunya per arribar-hi.

No podem deixar la creació del parc protegit únicament en mans i pressupostos públics, perquè no arriben als nivells que necessitem. A més, és imprescindible activar la co-responsabilitat del sector privat per resoldre un problema que els implica, atès que obtenen alts beneficis fent negoci amb el mercat d'habitatge amb conseqüències greus sobre la vida de les persones. Necessitem doncs activar totes les mesures possibles dins el marc legal actual per aconseguir el parc assequible de mínims per garantir el dret a l'habitatge. Imaginem el que s'hagués guanyat amb el 30% des del 2007... Quant podem guanyar-ne en 30 anys?

- **A Barcelona** el 30% aportarà uns 400 habitatges protegits l'any. Si s'hagués aplicat des del 2007, avui tindríem 4.800 habitatges més per sota el preu de mercat

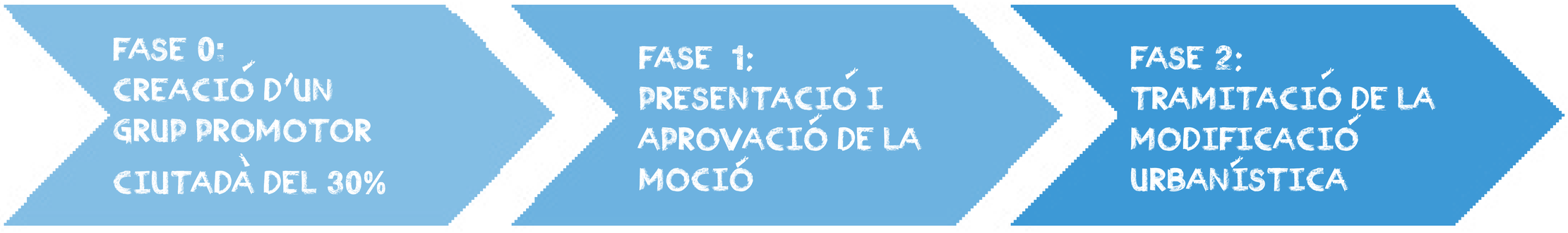
- **A l'Àrea Metropolitana de Barcelona**, composada per 36 municipis, el 30% aportaria 1.865 habitatges protegits l'any. Si s'hagués aplicat des del 2007 tindríem 22.380 habitatges per sota del preu de mercat (Taula I – Annex 7).

- **Als municipis de més de 20.000 habitants i les capitals de comarca de Catalunya** el 30% suposaria 2.478 habitatges protegits l'any i 29.736 habitatges per sota del preu de mercat (Taula II - Annex 7) si s'hagués aplicat des del 2007.

D

FASES PER ACONSEGUIR EL 30% I RECOMANACIONS

El procés que condueix a l'aprovació definitiva del 30% constarà de diferents fases. És important conèixer-les per organitzar-nos i assegurar-nos que aconseguirem el nostre objectiu.



La primera de totes, la **Fase 0**, és la que permet articular tota la resta. Consisteix en la creació i organització d'un grup promotor ciutadà del 30%, format per entitats i moviments veïnals que lluitin pel dret a l'habitatge.

Un cop en funcionament, **la Fase 1** té com a objectius presentar i aprovar el text de la moció del 30% al Ple de l'Ajuntament. La moció contindrà les línies mestres de la mesura, i la seva aprovació reflectirà el compromís polític dels grups municipals que li han donat suport. Malgrat això, l'aprovació de la moció no comporta la seva entrada en vigor, ja que aquesta només es produirà quan el 30% entri al pla d'urbanisme del nostre municipi.

La **Fase 2** és la que servirà per introduir el 30% al nostre pla d'urbanisme, és a dir modificar-lo. Aquesta fase inclou per tant tot el recorregut dins la lògica institucional de l'Ajuntament i de la Generalitat, tant la part política com la tècnica, que serà necessària per aconseguir una modificació del pla d'urbanisme. La part política es produeix a nivell municipal, on, a partir d'un grup de treball participat per grups polítics i grup promotor, es treballen i/o negocien els diferents aspectes i detalls de la mesura, fins arribar a l'aprovació inicial, exposició pública per a informació i al·legacions, i aprovació provisional. A partir d'aquest punt, només faltarà l'aprovació de-

finitiva, tràmit que correspon a la Generalitat i ha de tenir un caràcter estrictament tècnic, d'encaix jurídic entre la mesura i el marc legislatiu català. No obstant, totes sabem que més enllà de com haurien de ser les coses, a la realitat els nivells polític i tècnic es connecten i poden barrejar-se o influir-se.

És important no perdre de vista que aconseguir una mesura com el 30% no és fàcil i generarà resistències, per exemple entre els grans propietaris del sòl al nostre municipi, promotores i immobiliàries... i fins a tots els agents als quals arribin els seus tentacles (premsa, partits polítics etc.). Per això, recomanem per a totes les fases mantenir molt actiu el grup promotor de la mesura, que haurà de marcar els ritmes i portar la seva veu al màxim d'espais i canals possibles. Alguns recursos útils poden ser: articles a premsa local i cartes d'opinió, campanyes a les xarxes socials mencionant i interaccionant amb els grups municipals, les regidores i regidors s del Ple i amb el Govern municipal, accions visuals al carrer per difondre la necessitat de tirar endavant el 30%, xerrades i tallers al municipi per sumar suports a la mesura etc.

Us demanem que comuniqueu les fases que aneu superant al correu: gtmociopar-cpublic@gmail.com. D'aquesta manera podrem tenir una idea de com avança i s'estén la mesura, traslladant-la a premsa i compartint-la públicament, també per reforçar processos d'impuls local.

Els terminis aproximats per aconseguir impulsar i aprovar el 30% seran diferents a cada municipi, en funció de les forces de les entitats socials impulsores i els actors que hi donin suport, de les facilitats que posin els grups polítics del Ple i el Govern municipal, i de les resistències dels agents privats. Tan sols la Fase 2, de modificació del planejament, pot tardar de 6 a 12 mesos. A Barcelona, van passar 3 mesos entre la creació del grup promotor i l'aprovació de la moció; 4 més fins a l'aprovació inicial del 30% al Ple, altres 3 per a la provisional i poc més d'altres 2 per a l'aprovació definitiva. Un any en total, força menys del què acostuma a trigar una modificació del pla urbanístic habitualment.

A continuació, s'expliquen en detall cada una de les fases per fer realitat el 30% al nostre municipi:

FASE 0. CREACIÓ D'UN GRUP PROMOTOR CIUTADÀ DEL 30%

1. Reunions preparatòries amb diverses persones o entitats socials interessades. El grup promotor ha de ser plural i representatiu de les diverses entitats que lluiten pel dret a l'habitatge. Treballeu el "kit del 30%" conjuntament i si teniu dubtes, escriviu a gtmocioparcpublic@gmail.com: us respondrem el més ràpid que puguem.

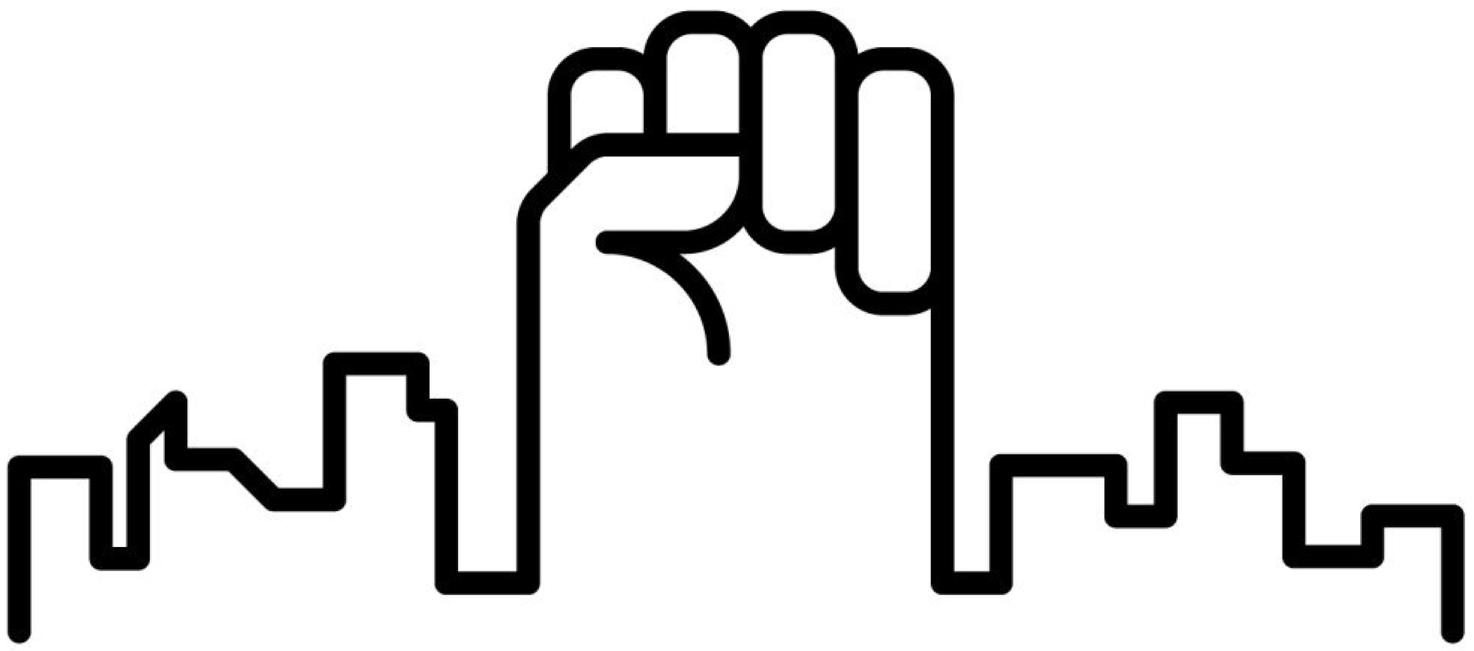
2. Creeu un correu electrònic propi i, si cal, un perfil específic a xarxes socials.

3. Organitzeu-vos i distribuïu les diverses tasques, així com eines/espais de treball: comunicació externa (premsa, societat civil, grups polítics i Ajuntament), comunicació interna (e-mail de treball, telegram), reunions preparatòries etc.

4. Feu una previsió de calendari per a l'impuls del 30% al vostre municipi, realista però ambiciós.

Aquesta és tan sols una mostra del manual! ;)

Si vols accedir a la resta del “kit del 30%” fes un correu des-de la teva entitat social al e-mail “gtmocioparcpublic@gmail.com” i assiteix al taller del proper dissabte 9 de febrer a les 17h a la Lleialtat Santsenca (c/Olzinelles 31, Barcelona)



CONTRA L'ESPECULACIÓ

30% JA!

CONTRA L'ESPECULACIÓ

30% JA!

ABTS
Assemblea de Barris
per un Turisme Sostenible

favb
FEDERACIÓ D'ASSOCIACIONS DE VEÏNES I VEÏNS DE BARCELONA

OBSERVATORIO DESC
WWW.OBSERVATORIDESC.ORG

PAH BCN

SINDICAT DE LLOGATERS