



**Fundació Sant Cugat**

# **Territori i creixement de Sant Cugat: present i futur**

JOSEP M<sup>e</sup> JULIÀ, MEMBRE DEL FÒRUM SANT CUGAT

JOAN BARBA, COORDINADOR DELS DEBATS

## **L'habitatge i la demografia**

*3a sessió del cicle Debats 2001*

### **Programa**

L'ordenació del territori, amb la definició dels usos, de les densitats i de les activitats, defineixen l'aspecte, la forma i la manera que podem gaudir de la ciutat. En última instància els habitatges, la seva articulació, la seva mida, els espais privats, etc. incideixen sobre el preu, el tipus d'oferta i els "clients" que podran accedir-hi, segregant segments de població, en especial els joves.

Des de la iniciativa dels ajuntaments es possible incidir sobre aquesta problemàtica? Té algun paper a jugar l'habitatge públic? Es possible i/o convenient que les administracions arbitrin?

*Dia 6 de febrer de 2001*

*Lloc: CASA DE CULTURA*

*Hora: 20 h.*

Participants:

- **JAUME GAYA**, *arquitecte, en representació de la FAV de S.C que farà al temps de moderador.*
- **JOSEP LLUIS SOLER**, *president de la Secció Catalana de Promotors Públics (AVS).*
- **FELIP MASSOT**, *gerent de VERTIX grup promotor privat.*
- **ASSUN REYES**, *veïna de Sant Cugat i usuària.*
- **XAVIER MARTINEZ**, *en representació del moviment okupa.*
- **JOSEP M<sup>e</sup> VILANOVA**, *arquitecte i especialista en temes d'habitatge per l'escola d'Arquitectura del Vallès.*

### **Resum ponències**

El dimarts dia 6 de febrer es va celebrar el tercer debat del cicle organitzat per la Fundació Sant Cugat sobre el territori i el creixement, que tenia per títol "L'habitatge i la demografia: present i futur a Sant Cugat".

La sessió va ser formalment moderada per **Jaume Gaya**, que com és costum en aquest cicle de debats, no es va estar de dir-hi la seva, en el seu moment. Ja hi entrarem. Ara passarem a fer un resum de les intervencions, senyalant abans la absència, justificada per raons de salut, de la especialista en demografia **Anna Cabré**.

El primer ponent va ser **Josep M. Vilanova**, de l'Escola d'Arquitectura del Vallès, que va donar dades numèriques sobre les transformacions a l'àmbit territorial, i l'evolució en la construcció d'habitatges a Catalunya. A destacar de la seva intervenció: la dinàmica potent de la construcció en general, la insignificança dels promotors públics, i conseqüentment el paper preponderant dels promotors privats, fent habitatge lliure o protegit en funció de la demanda, (quan el mercat demana, lliure; quan no tant, subvencionat; a Sant Cugat, per això, hi havia un 5% de subvencionat quan el percentatge a Catalunya era del 40% - anys 92-96 -); la tendència cap a

habitatges més cars i més petits, i el fracàs del pla d'habitatge 97-2001, que no ha tingut pràcticament incidència al mercat.

A continuació va intervenir **J. Lluís Soler**, president de secció catalana de promotors públics (AVE) i gerent de Promunsa, (atenció, no Promusa. Promunsa es la empresa pública de promoció d'habitatge de Sant Just).

El Sr. Soler, després de explicar que la seva associació té 25 membres a Catalunya i cent i pico en tot Espanya , es va centrar en el concepte de sostenibilitat social: tothom ha de tenir accés a l'habitatge, per que d'altre manera, es produeixen disfuncions socials. Per exemple, a Silicon Valley no hi ha serveis tals com salut, ja que els seus treballadors no poden suportar el cost de viure-hi. A més, tenim un mandat constitucional, en el mateix sentit, incomplet. Hi ha una manca de intervenció de l'estat, que els promotors públics municipals intenten de pal·liar, amb pocs recursos. Entre els principals factors assenyalats, el baix nivell de inversió com a ajut directe a l'habitatge (0,11 % del PIB), la posició fiscal desfavorable dels lloguers ( els potencials promotors no en recuperen l'IVA, s'ha suprimit la deducció a l'IRPF), i la manca de sòl, que és el principal factor encaridor.

La visió dels promotors privats va ser aportada per el **Sr. Paco Pérez**, Director general de Vértix.

El Sr Pérez va explicar que, en funció de la demografia, es preveia en el futur menys demanda, compensada en part per la ocupació inferior per habitatge: gent que viu sola, famílies monoparentals, etc, que demanen més habitatges, encara que més petits. Va explicar també que al país hi ha poques empreses promotores que emprenguin projectes grans i amb visió a llarg termini. Practiquen una política de sòl consistent en reposar el que construeixen, i que lògicament, en encarir-se el preu del sol, s'encareixen els habitatges: el preu de venda cobreix el preu del sòl que han de comprar. A Sant Cugat, en pocs anys, el preu del sòl s'ha triplicat. La gent ha pogut seguir comprant gràcies a la baixada de les hipoteques (del 17 al 4%). Va entrar també en temes de sostenibilitat, assenyalant la importància del model de ciutat i que a alguns barris l'IBI que es recapta ni tant sols cobreix la despesa del barri en jardineria. Això vol dir que la resta de la ciutat els cobreix tots els altres serveis: neteja, il·luminació. escombraries..

A continuació, com una usuària d'habitatge, va parlar la ciutadana **Assun Reyes**. Tenia molts temes de que parlar, però es va centrar en : els preus exorbitants del lloguer, que fan que no es pugui considerar una opció real; el fet que la oferta d'habitatge condiciona el tipus d'habitant, que fa que el perfil de molts dels nous habitants de Sant Cugat sigui "avorrit", i el fet de que alguns d'aquests habitants volen tancar la porta una vegada ells ja són ací. També va fer menció al barem de concessió dels habitatges de Promusa, fent notar que hi ha moltes renúncies entre els primers adjudicataris, que sovint es triga a ocupar els pisos - vol dir que no fan tanta falta? - i que, també sovint, els signes externs d'alguns dels adjudicataris fan creure que no van tan justos de diners... en canvi, no es sap que hi hagi una anàlisi de la gent que queda fora.

L'últim ponent en fer ús de la paraula va ser **Xavier Rodríguez**, representant del col·lectiu okupa. Va centrar la seva intervenció en l'increment estrepitos del preu dels habitatges, que des de el 86 fins ara s'ha arribat a multiplicar per 5, a Barcelona. Això fa que només un 30% de la població estigui en condicions de pagar l'habitatge. Una gran producció d'habitatges va ser producte de l'entrada de capital especulatiu, davant de la passivitat de l'estat, que cada vegada dedica menys diners a habitatges socials. Com a resultat, la gent ha de marxar, i unes 5000 persones, sobretot joves, han abandonat Sant Cugat els últims anys.

Finalment, **Jaume Gaya**, el moderador, va fer una intervenció demostrant, amb l'ajuda de xifres, que no era possible que sortissin els números en fer habitatge protegit amb els costos de construcció i de sòl que tenim ara, donat que no hi ha organismes públics que ho facin (tot i la Constitució), i s'ha deixat la construcció al lliure mercat.

## Debat

Al torn de intervencions del públic, diversos assistents van aprofitar per engegar el seu discurs, mentre que d'altres van demanar precisions a algun o alguns dels ponents.

Es va considerar que el principal problema es que el sòl es car. S'hauria de fer promoció de sòl per destinar-lo a habitatge protegit, però els municipis que ho han intentat, han rebut sentències contràries. Es va exigir major qualitat en la nova construcció.

Es va proposar copiar experiències d'Europa que requereixen però voluntat política. Falta resoldre el finançament dels municipis perquè moltes vegades es venen el sòl (10% de A.M.) per cobrir dèficits. El canvi de la llei bàsica del sòl fent urbanitzable tot el territori pot generar conseqüències difícils de valorar ara que la nova llei catalana no podrà evitar.

La qualitat dels habitatges millorarà amb la implantació de la LOE que entre altres qüestions obliga a una assegurança per l'estabilitat i la impermeabilitat de tots els habitatges. Això ja s'aplicava ens els habitatges públics.

Els aires de liberalització i la ideologia dominant no auguren masses optimismes.

Existeix una oficina de servei d'atenció al client per reclamacions sobre l'habitatge.

Majoritàriament va semblar que una possible solució als problemes debatuts seria l'existència de molts mes habitatges de lloguer (via fons d'inversió immobiliària?), i una política pública seriosa d'habitatge, amb incidència sobre el preu del sòl.

---