

Publicat el 4-3-2007 a "Levante - EMV".

VPO: l'habitatge desfavorit

Carles Dolç *

Després d'uns quants anys de quasi oblit, la Generalitat, espentada per una múltiple reivindicació social, va descobrir que feien falta habitatges de protecció oficial (VPO), habitatges als que puguem accedir ciutadans de curts recursos. En la legislatura que ara acaba s'ha tornat a parlar de vivendes protegides i se n'ha programat la seua construcció, però els resultats, almenys de moment, són molt decebedors, alhora que l'oferta d'habitatges per a invertir no ha deixat de créixer. Una gran paradoxa: n'hi han per a invertir i en falten per a viure. Per concretar: els sectors desatesos són joves i gent gran, famílies d'ingressos baixos i mitjos, immigrants... Curiosament la nostra Constitució reconeix de manera explícita el dret a l'habitatge i a la veïna França s'afanyen a traure una llei per a que es puga exigir en tribunals una vivenda a l'estat.

Sense ànim de fer un balanç, els fets són que al País Valencià la quota de mercat de les VPOs està molt per baix de l'estatal (6,09 front a un 9,7%); la quantitat de VPOs promogudes entre 1998 i el 2004, l'últim del que disposem de dades, ha anat decreixent cada any; o que els preus dels habitatges ací s'han encarat sensiblement per damunt de la mitjana; o que una part important dels habitatges prevists (no necessàriament construïts) en algunes dels programes urbanístics dels últims quatre anys, només tenien per objectiu servir d'acompanyament a la promoció de vivendes lliures i rentar la cara a l'operació especulativa corresponent.

El problema és que l'intent de la conselleria de torn de programar habitatges protegits està fet amb escassa convicció i mires curtes. La conselleria actual no sembla tindre per objectiu generar un parc immobiliari estable i suficient d'habitatges de protecció pública, i si no hi ha la voluntat de fer créixer el nombre d'habitatges protegits, així com conservar, modernitzar i rehabilitar els existents, no serà possible satisfer les necessitats de residència per a tota la ciutadania i influir en un mercat sense control com és el de la vivenda. El mercat, en l'assumpte que ens ocupa, ha seguit repetidament incapaç d'atendre les necessitats reals, perquè atén sobretot als que tenen capacitat adquisitiva, produint-se unes seqüeles socials, econòmiques, territorials i mediambientals ben conegudes. Front això, l'experiència històrica dels països europeus més avançats demostra que fa falta una política forta, activa i continuada d'habitatge públic.

De bestreta, per produir habitatges protegits s'ha d'evitar l'enorme repercussió que té el preu del sòl en el de l'habitatge, la qual cosa exigeix

que les administracions mantinguen i obtinguen terrenys públics per a la promoció de vivenda. Això està més clar després que, els últims anys, s'haja demostrat que una major oferta de sòl no aprofita per a que abaixen els preus de l'habitatge. L'administració ha de tindre sòl públic en el que promoure vivendes per gestió directa o cedir els terrenys a promotors privats però conservant la propietat pública d'eixe sòl, el que permet posar condicions als preus de venda. Ministeri, Generalitat i ajuntaments han d'incentivar l'habitatge protegit per a la venda i el lloguer, de distints tipus i dimensions per atendre les diverses necessitats dels usuaris, en promocions directes o no, sempre controlant el destí, la transacció i la continuïtat de la vivenda que rep ajuda de capital públic. I han d'obligar a que en les operacions urbanístiques es programe una majoria de vivendes de preus assequibles. El parc immobiliari d'habitatges protegits hauria de ser decisiu perquè té per objectiu satisfer necessitats bàsiques de residència i contrarestar els fenòmens especulatius que afecten la vida de tots els ciutadans (per eixa raó hauria d'arribar-se a que la revenda d'una VPO es faça a preus fixats per l'administració pública i no s'especule amb ella).

A més, els habitatges existents, els més antics i els nous, són un recurs social a usar, per a la qual cosa han de trobar-se en bones condicions materials i no restar buits. La cultura de la rehabilitació d'edificis –la més coherent amb criteris de sostenibilitat– està molt endarrerida entre nosaltres: mentre que a països com Suècia, França o Itàlia el percentatge de la rehabilitació en el mercat representa més del 50%, a Espanya està pel 24% i al País Valencià sabem que és sensiblement més baix. Molts dels habitatges existents necessiten consolidacions estructurals, modernitzacions o reformes distributives, tant els d'edificis de centres històrics com els de les perifèries construïdes a partir dels anys cinquanta del segle passat. Una política d'habitatge ha d'atendre de manera molt activa aquesta qüestió i, alhora, plantejar-se la manera d'obligar a traure al mercat les vivendes immobilitzades, que en massa casos es retenen buides amb fins especulatius.

En fi, un programa d'habitatge assequible, que pose per davant l'interès públic, té molts aspectes a desenvolupar i combinar. En tot cas, una política d'habitatge assequible no es pot limitar a ni confondre amb subvencions a la promoció privada de VPOs o a l'aprovació de programes urbanístics privats amb vivenda protegida: això és necessari i serveix per a que el carro del negoci immobiliari continue. Però per crear condicions per a l'estabilitat i continuïtat d'un parc immobiliari de vivendes destinat als ciutadans de recursos escassos i els sectors de les classes mitges amb dificultats per assolir residències adequades, la política d'habitatge hauria d'anar en un sentit completament diferent al que ha portat la Generalitat en els darrers anys.

I una última qüestió: l'habitatge necessita que s'hi impliquen els ajuntaments. És inaudit que un municipi com València no tinga una institució específica dedicada al tema. Els ajuntaments de més de 3000 veïns, en molts dels quals hi ha necessitats de vivenda, haurien de posar en el mercat habitatge protegit, plantejar-se obtindre un patrimoni municipal de sòl, invertir i gestionar en uns habitatges ara per ara desfavorits.

* Arquitecte-Urbanista

Fitxer baixat de **<http://www.terracritica.org>**