

# CARLES SALA ROCA .....

Secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya (2011-2018)

Després de set anys al capdavant de la Secretaria de l'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, el tarragoní Carles Sala va decidir fa uns mesos fer un pas al costat i deixar el càrrec i la seva trajectòria política. Enrere queda una època marcada per la crisi que ha afectat plenament al sector que treballa al voltant de l'habitatge i, especialment, a un sector de la població que necessita habitatge social, ajudes de l'administració i garantir-se una vivenda.

Les polítiques de l'administració autonòmica en aquest sentit, focalitzades en el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, han estat clares en tot moment i han primat la generació d'espai habitables solidaris. La coneguda i polèmica ITE i el marc legal, en canvi constant, han estat altres cavalls de batalla de Carles Sala durant aquest extens període del qual en fa una diagnosi en aquesta entrevista.



Carles Sala a la seu de COAAT

## Quin balanç d'aquesta etapa com a Secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya aquests últims set anys?

Ens ha tocat un matèria en un dels moments més complexos que es re-

corden en bastants dècades. Sempre que hi hagut una crisi al sector de l'habitatge es veia compensada per una aposta per l'habitatge públic, de l'HPO, i aquesta vegada les administracions no han pogut donar resposta

per aquesta via. També ha estat una època de canvi de paradigma perquè hem passat de la preocupació de saber com donar accés a un habitatge a una preocupació de major, la de cercar fórmules per evitar que les persones que havien adquirit un habitatge no el perdessin. Aquesta emergència social ha copat gran part de les actuacions de les administracions al llarg d'aquests anys.

Per tant, i fins fa un any, no hem pogut fer una programació estructural a llarg termini perquè la nostra preocupació és l'estat de la gent que ha sofert les conseqüències de la crisi.

**Va accedir vostè al càrrec entrant en plena crisi, que com deia, ha tocat de ple al sector construcció. Com estava el mapa, la situació de l'habitatge, quan va entrar i com està ara?**

He deixat enllestit, sobre la taula, el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge que programa en quines zones cal construir habitatge o bé on caldrà proveir actuacions d'habitatge per gent que hi tindrà problemes d'accés durant els propers quinze anys. Per tant, el dia a dia de la situació d'emergència se-



Sala i el president del COAAT, en un moment de l'entrevista



gueix i crec que tindrem una segona situació de col·lapse que afectarà a les administracions públiques, especialment per la venda dels paquets immobiliaris de les entitats financeres a fons d'inversió. Això ja s'ha produït en alguna entitat financera i hi ha alguns moviments de venda de paquets d'uns milers d'habitatges que, en molts casos, estan ocupats per famílies que reuneixen un requisit de vulnerabilitat perquè la situació de crisi se'ls ha agreujat. És clar, en aquests casos hi haurà una segona situació en la que caldrà veure de quina manera actuen els ajuntaments o la Generalitat resolent la situació d'aquestes persones. Per tant, ara mateix el full de ruta passa pel Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.

**Aquest Pla contempla poca construcció nova i el reaprofitament dels habitatges que actualment estan tancats i, en molts casos, són en mans dels bancs?**

Al Pla es fa un llistat de municipis on cal garantir que en període de quinze anys hi haurà el que es coneix com a solidaritat urbana que es tradueix en tenir un 15% d'habitatges amb polítiques socials. Aquest document també estableix on caldrà fer actuacions de nova construcció o de renovació urbana. Ara es parla molt de la gentrificació i segurament que els últims anys molta gent s'ha autogentrificat perquè ha considerat que més comoditat i més confort significava marxar a nous espais llunyans dels centres de les ciutats. Conseqüentment, una renovació urbana és del tot necessària.

A Catalunya hi ha, en números rodons, uns 3 milions d'habitatges i d'aquests, la meitat es van construir entre les dècades dels anys quaranta i finals dels setanta. Són habitatges que tenen una edat, amb cap millora en l'àmbit de l'accessibilitat en molts casos. En aquest sentit, el Pla parla en gran mesura del futur pensant en la rehabilitació de la ciutat construïda més que en la ciutat que s'ha de construir. Devorar territori nou, que ha estat la gran fotografia dels últims quaranta anys, és un error si no pensem en les noves tècniques constructives i els nous materials per aplicar-los als edificis construïts i amb models de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental. És possible fer-ho.

**A Tarragona ciutat la Generalitat gestiona uns 700 habitatges públics amb lloguer social i és un dels municipis que hauria d'anar**



L'habitatge social és cada cop més necessari

**cap al conegut concepte de solidaritat urbana que comentava vostè abans. En quin punt es troba ara i quines mancances hi ha encara en aquest sentit? Com afecta això al parc immobiliari que hi ha tancat i buit a la ciutat?**

Es calcula que cap a l'any 2050, un 85% de la gent visqui a les grans ciutats i, per tant, a municipis com Tarragona, Reus, Valls o Vila-seca, l'esforç d'aquesta solidaritat urbana haurà de ser més important. Això comporta que l'estat, la Generalitat i també els ajuntaments, han de començar a pensar de quina manera han de dedicar més diners a polítiques d'habitatge. Els propers quinquennis, l'habitatge ha de passar a ser una de les principals preocupacions de les administracions públiques amb el mateix nivell de preocupació que poden tenir les polítiques de salut o les d'educació.

Si parlem de dades concretes que estableix el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge, a la ciutat de Tarragona es preveu que d'aquí a quinze anys hi hagi 59.005 habitatges principals enfront els 52.352 actuals. Això significa que haurà d'haver-hi un 15% d'habitatges que seran per a polítiques socials, o sigui un total de 8.850. Ara mateix, aquest número d'habitatges és del 9,2%. A Reus el número d'habitatges de polítiques social és del 9,3%, a Valls passa del 10% i a Salou i Cambrils, per exemple, és del 7% i el 8% respectivament.

Ara mateix la compra-venda funciona molt bé i tothom parla del bon moment que es viu en aquest sentit, però també és cert que molta gent que compra ara és gent que ja té una propietat

i que fa la compra per reposició, o en alguns casos són estrangers. Però en tot cas, en tots aquests moviments que ara són de nou positius, els joves no hi surten i això és un problema.

**Quin rol han de jugar les administracions per ajudar als més joves a aconseguir l'accés a l'habitatge?**

En aquest cas, les dinàmiques passen perquè hi hagi parc de lloguer, amb uns preus diferents als que s'apunten ara mateix. I aquí matiso que, per al propietari, el lloguer ara és menys rentable que abans. Hi ha un problema que ve dels anys cinquanta quan es va apostar per fer una societat on tothom fos propietari del seu habitatge mentre a altres parts d'Europa es va apostar, acabada la segona guerra mundial, per fer grans parcs d'habitatges públics amb regim de lloguer. A la dècada dels anys cinquanta, a Catalunya més de la meitat de la població de Catalunya vivia de lloguer però les coses van canviar. Els propietaris, amb certes limitacions que es van imposar com ara el contracte subrogat o el tema de la limitació del lloguer, s'ho van vendre tot mentre l'administració pública va apostar per fer milions d'habitatges de protecció oficial en regim de compra-venda i no es van posar les condicions perquè hi hagués un parc de lloguer ampli.

És clar, ara es diu que el lloguer està car, però si tu limites el preu del lloguer i no pots actuar amb el preu de compra-venda, el propietari s'ho acabarà venent i faràs més estret el mercat de lloguer. La solució té una alta dificultat i passa per molts factors, com ara bus-



car formules que permetin estimular als propietaris perquè posin més pisos en lloguer o canviar la llei de lloguer per aconseguir que ho facin sempre mirant que no hi hagi preus abusius.

**Tornant a la dada que abans ha esmentat, la del milió i mig d'habitatges construïts durant les dècades dels anys quaranta als setanta, parlem de la rehabilitació d'aquesta part del parc immobiliari. Les ajudes de les administracions en aquest sentit són poques i complicades d'instrumentar. Què hem de fer amb la rehabilitació i com cal incentivar-la?**

Reconec que les actuals ajudes a la rehabilitació no són el millor incentiu per a rehabilitar un immoble. A vegades penso que ajudariem més en aquest sentit si aconseguíssim línies de finançament clares i fins i tot d'aval per part de l'administració en aquells casos en que toca fer una obra en una comunitat i el conjunt de propietaris ha d'afrontar la quota d'una propietari concret que no es fa càrrec de la seva part. Hauríem de mirar de buscar solucions perquè això, sovint, tira enrere molts projectes de rehabilitació.

Després cal un canvi de cultura i abandonar aquesta idea que es fa una reforma també perquè el valor de l'immoble pujarà un cop s'acabin les obres. És millor deixar de pensar en els diners en aquests casos, no mirar quin retorn econòmic té aquella inversió que fas en un pis que no tens previst vendre. Sempre poso l'exemple de la cultura de l'eficiència energètica, perquè hi ha gent que es pregunta quan tardarà en recuperar a través de la factura de la llum els diners invertits en la reforma de les finestres velles o altres elements per on perdia energia. És clar, no saps quan tardaràs però no importa perquè hi guanyes en salut, benestar i confort. Amb això vull dir que cal pensar també molt més en la cultura del manteniment com a aposta personal i vital, no pas com a inversió econòmica i rèdit a treure.

**Si parlem de la cultura del manteniment, una de les eines que hi ha pogut col·laborar més ha estat la Inspecció Tècnica d'Edificis, la ITE. Creu que veritablement ha servit per conscienciar de la importància de rehabilitar? Realment ha estat una eina útil?**

Lamentablement, el ciutadà percep



La rehabilitació ha estat molt important en temps de crisi

la ITE com un paper més que et demana l'administració i això és dolent. No ens en hem acabat de sortir, no hem aconseguit fer entendre que la ITE és necessària perquè el tècnic de capçalera, com pot ser l'aparellador, pot recomanar als propietaris com mantenir en condicions el seu edifici.

La ITE sense escarments no funciona i ara, amb el nou Decret de l'any 2015 i a través d'una campanya feta al 2017 amb l'enviament de més de 100.000 cartes a comunitats de propietaris, hem aconseguit que es comenci a notar el nombre d'inspeccions realitzades als habitatges. En tots els casos és important també el paper de l'administrador de finques i la seva vinculació amb la comunitat, de la mateixa manera que ho és la implicació del tècnic amb la mateixa comunitat per fer entendre als propietaris, de manera empàtica, quines actuacions convindrien en aquell edifici i que sovint els veïns no coneixen.

Les ITE s'han disparat i les dades ho demostren. L'any 2014, que és l'any abans de fer-se el Decret, se'n van fer 2.020 a tot Catalunya. Aquest any 2018, només durant els sis primers mesos, se'n han fet més de 18.000. A la comarca del Tarragonès s'han fet 384 ITE en els primers sis mesos d'enguany que són més que totes les que es van fer l'any 2017. Això vol dir que la campanya ha funcionat i ara toca creure-s'ho per part dels professionals amb els quals hem parlat, ja siguin administradors, tècnics i propietaris. La ITE és una necessitat i una oportunitat perquè el parc im-

mobiliari s'ha degradat molt i la inspecció ajuda a revertir la situació en part.

**Quines altres fórmules hi ha per potenciar-la encara més? Pensa que hi ha hagut poc suport per part dels ajuntaments en el moment d'ajudar als actors, com el COAAT, a incentivar als propietaris a passar la inspecció?**

La implicació municipal és molt important i de fet, el Decret del 2015 preveu aquesta col·laboració que esmentes. Ara es comença a parlar amb una vintena d'ajuntaments que estan interessats en treballar en àmbits de la realització de la ITE, en tenir una aplicació informàtica que els permeti saber quins immobles de cada municipi han passat la inspecció i, en definitiva, en poder intercanviar informació per anar més enllà. A Tarragona hi ha hagut ensurts a la Part Alta i a la Part Baixa, a Lleida també va haver-hi problemes a la part antiga, i cal tenir màxima col·laboració municipal.

**Les últimes dades del sector de la construcció conviden a l'optimisme, tot i que moderat, i es parla de recuperació lenta i reactivació. A l'optimisme també s'hi suma el temor, per l'experiència no massa llunyana, d'una nova bombolla immobiliària. Com ho veu vostè?**

Em preocupa que la gent no té els recursos per accedir a l'habitatge i que el col·lapse del sector, en quan a construcció i promoció de nou habitatge, ha durat deu anys. Cal mirar on es constueixen els nous habitatges, si es fan



en indrets on hi ha una demanda acreditada, si és en compte els habitatges que ja hi ha construïts i on cal fer actuacions de rehabilitació. Estem a uns nivells de nova construcció molt llunyans a la construcció anual de 25.000 habitatges que seria una xifra normal – tenint en compte que vam passar dels 100.000 al seu moment- i venim d'uns anys en que se'n han fet només 3.000 o 4.000.

Per tant, no em preocupa quants se'ns construeixen, sinó que a aquells que es construeixen no hi tenen accés la gent que està formant noves llars. Tornem a posar al focus d'atenció l'accés de la gent jove a un nou habitatge. Jo no crec que hi hagi cap nova bombolla, en cap moment i sobretot perquè hauria d'anar molt vinculada al finançament, i penso que estem molt lluny de que la poguéssim tenir. Ara, si que he de dir que apareix algun símptoma de mala pràctica quan, per poder tenir accés a un habitatge nou, hi ha una sobrevaloració que alguns professionals em situen entre el 15-20% de l'habitatge de segona mà que es posa en venda a canvi de poder accedir a l'habitatge nou.

**Quin rol han de jugar o poden jugar professionals com els aparelladors en aquesta funció de pedagogia de la lectura de la realitat i en la solució de problemes?**

El propietari està molt acostumat a

parlar amb l'administrador de finques però hauríem d'aconseguir que també parlessin amb el metge de capçalera del seu habitatge. Caldria aconseguir que la relació del tècnic no fos només amb l'administrador de la finca, que anés més enllà i tingués una connexió amb els propietaris i amb els presidents de les comunitats.

Els administradors de finques, que són grans professionals, expliquen la seva visió als veïns però potser caldria que anessin acompanyats de l'aparellador, com a tècnic de capçalera, perquè se'ls expliqués què cal fer i, sobretot, què es pot fer.

**Ajudarà el fet que l'actual conseller, Damià Calvet, sigui de professió aparellador? S'entendrà més al sector, hi haurà més sensibilitat?**

Quedi clar que fins ara hi ha hagut aquesta sensibilitat, que l'hem tingut en tot moment. És cert que el Damià ho farà molt bé. El gran problema de tenir habitatge dins d'una Conselleria com la Territori o en Ministeri com el de Foment, és que sovint costa visualitzar les polítiques d'habitatge que, com he dit abans, haurien d'estar en l'àmbit i importància de la salut o l'educació. Amb tot, i sent conscient que cal donar una centralitat a la matèria de l'habitatge, estic convençut que el Conseller Calvet serà sensible a la vostra problemàtica i actualitat.

**Set anys en el càrrec, al capdavant de la Secretaria d'Habitatge, donen molt de si. De quina actuació està més satisfet o orgullós?**

De la primera etapa en destaco un fet que mai serà titular a cap mitjà i que és aconseguir pagar un deute de 280 MEUR que hi havia a tots els promotors públics i privats que havien fet construcció de protecció oficial en la primera època de la bombolla. De la segona etapa en destaco dues qüestions: crear la mesa d'emergències l'any 2012 i l'impost de pisos buits un any després. I de la tercera etapa, haver pogut aconseguir més de 5.000 habitatges per dues vies. La primera és la via del conveni de cessió d'habitatges per part de grans tenidors –comprometent més de 4.000 habitatges per part de les entitats financeres- i el tanteig i retracte que ha permès adquirir més de 1.000 habitatges a un preu molt assequible, un mitjà de 55.000 euros. Pensem, per tant, que no tot l'habitatge social ha de ser de promoció de nova construcció on te'n aniràs cap als 90.000-110.000 euros per unitat. Amb el tanteig hem pogut adquirir molts habitatges i se'n podran seguir adquirint molts més fins l'any 2021 sempre per donar sortida a situacions d'emergència.

ÒSCAR RAMÍREZ DOLCET



C/ Mèxic, 29-31  
Pol. Ind. La Roureda - TECNOPARC  
REUS (TARRAGONA)

Tel. 977 75 27 93  
Fax. 977 75 29 03

coasa@coasa.org



COASA.ORG