

# Josep Maria Montaner: “No acabarem mai amb els desnonaments”

Text: Jordi de Miguel | David Guàrdia / Fotos: Ivan Giménez

El passat mes de novembre, el regidor d’Habitatge de Barcelona, Josep Maria Montaner (Barcelona, 1954), va anunciar que no repetiria a la llista d’Ada Colau per a les properes eleccions municipals. Catedràtic de l’Escola Tècnica Superior d’Arquitectura de Barcelona, Montaner tornarà a la Universitat després de quatre anys dirigint l’àrea en què govern i moviments socials havien dipositat més expectatives de transformació. **Quin balanç en fa, de la legislatura? Quin paper té l’habitatge cooperatiu en el model que s’ha impulsat sota la seva direcció?** Jordi de Miguel, periodista de CRÍTIC, i David Guàrdia, coordinador de model de Sostre Cívic, l’han entrevistat al seu despatx per parlar-ne.

**Al ple de Sant Martí on vas anunciar que no repetiries en la propera legislatura vas dir que et senties “cansat” i que t’havies “deixat la vida” en el càrrec. Què és el que més t’ha esgotat?**

El compromís era ser-hi quatre anys per arrencar una política d’habitatge, però ha estat inhumà estar a càrrec d’una àrea i un districte, el de Sant Martí, al mateix temps. En qualsevol cas, les grans directrius ja les hem donat. Poden quedar coses per consolidar, però han de ser les noves generacions les que agafin el relleu. Jo tinc ganes de recuperar la llibertat que tenia com a catedràtic.

**Hi ha algun tema que t’hagi desgastat més de l’esperat?**

Estar en minoria genera molt desgast perquè qualsevol cosa l’hem hagut de passar pel plenari: fins i tot destinar un solar a habitatge cooperatiu. La relació amb el territori també ha estat agredolça, hem trobat complicitat amb algunes associacions de veïns, però n’hi ha d’altres que són reticents i conservadores. Una altra gran dificultat ha estat la burocràcia administrativa i la lentitud. La mitjana de temps per fer un habitatge nou és de 8 anys: és desesperant.

**L’habitatge va ser un dels bucs insígnia de Barcelona en Comú en la campanya electoral de 2015. Quina valoració en fas quatre anys després, atesos els problemes d’emergència habitacional i desnonaments a la ciutat? Es va apuntar massa alt?**

El programa que vam fer no era ni per a dos mandats, sinó per a tres. Era molt més ambiciós del que es podia realitzar amb els mitjans humans, econòmics i de temps que teníem. Es pot matisar cada cas (la Mesa d’Emergència, la creació i compra d’habitatge...), però el balanç és clarament positiu. Anem endarrerits, perquè l’Estat mai no ha fet polítiques d’habitatges continuades, però hem posat l’habitatge com a primer objectiu, just en el moment en què es convertia en un problema global.

**Però entén que molta gent que veu que hi ha una dotzena de desnonaments al dia i que el lloguer s’ha encarat un 10% se senti decebuda amb el govern dels comuns?**

Sí. La perspectiva que tens des del món de l’activisme és molt diferent de quan ets a dins de la institució, és una de les grans contradiccions: realment veus la dificultat de les coses que afrontes. Hem creat la Unitat Contra l’Exclusió Residencial (UCER) i hem intervingut en 6.000 casos per mediar i aturar desnonaments. Hem esmorteït el que hagués estat un desastre social. Ara, és cert que segueix havent-hi...

**... a nivells de l'inici de la crisi. Si, a més, se n'han aturat vol dir que el fenomen encara és més gran.**

Se'ns han encavalcat dues crisis. No havíem sortit de la crisi immobiliària de 2007-08 i ha aparegut la del canvi de sistema financer i el problema dels lloguers. Una altra política no molt visible que hem fet és donar ajuts per pagar el lloguer: hi ha unes 10.000 famílies a Barcelona que en reben. Alhora, seguim lluitant perquè hi hagi una regulació dels lloguers com hi ha a moltes altres ciutats europees.

**A l'alcaldesa Ada Colau se li retreu que digués que per aturar els desnonaments i garantir el dret a l'habitatge n'hi havia prou amb voluntat política. Què més calia?**

Jo el que vaig dir és que fariem 4.000 habitatges nous i que n'aconseguiríem 4.000 més. Els nous els hem pogut arrencar, però no els tindrem acabats, i sobre els segons, hem constatat que no hi havia tants habitatges buits com semblava. Ara, jo no em sento responsable d'haver dit que acabariem amb els desnonaments, perquè n'hi ha des del segle XIX, des que hi ha capitalisme, i no acabarem mai amb els desnonaments ni amb el problema de l'habitatge. Pots esmorteir-lo, però sempre hi haurà qui explotarà els altres amb la propietat. La veritat és aquesta: sempre hi haurà algun propietari que desnona, acabar amb els desnonaments és impossible. El que pots fer és que convertir-los en quelcom marginal.

“No podem dir que hem aturat els fons voltors, però hem transmès el missatge que no són benvinguts”

**Els darrers anys també hem vist com hi ha hagut un augment de l'adquisició d'immobles per part de fons voltors. Estem guanyant-los?**

No podem dir que els hem aturat, però hem transmès el missatge que no són benvinguts: volem un sector civilitzat, que respecti la ciutat i les seves normes. Hem aconseguit aturar les inversions en hotels però als fons voltors els és igual fer hotels que comprar oficines, habitatges o museus. El que podem fer és no donar-los facilitats. Obligant a destinar el 30% de noves promocions a habitatge protegit fem que el guany no sigui tan alt. Els fons venien aquí perquè a Nova York, Vancouver o París, on el sector públic és més fort, havien de fer més cessions. Es poden impulsar altres mesures, com el dret de tanteig i retracte, però és difícil protegir-se completament.

**La llei catalana d'habitatge es fixava un termini de 20 anys per assolir un 15% d'habitatge assequible. Quin percentatge s'ha assolit a Barcelona?**

Quan vam entrar a l'Ajuntament, el parc públic d'habitatge no arribava a 7.000 unitats. En 10 anys, quan s'hagi acabat el Pla pel Dret a l'Habitatge seran uns 13.000, havent doblat l'herència de 90 anys. Podríem estar al 4-5% d'habitatge assequible si el comptabilitzem com aquell que té un lloguer per sota del preu de mercat. Falta molt pel 15% (a Viena és del 60%) i no podrà ser tot públic: caldrà sumar el sector privat sense ànim de lucre, entre d'altres.

**Entenc que la creació de l'operador publicoprivat Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) respon a la necessitat d'incrementar aquest percentatge.**

Sí, suposa fer un doble salt, qualitatiu i d'escala: entendre que l'habitatge no és només un problema de Barcelona i que no ho podem fer tot amb capital públic. Ha de ser d'acord amb uns sectors privats amb ànim de lucre limitat. A Espanya serà el primer operador publicoprivat d'habitatge però a Anglaterra, per exemple, aquest tipus d'empreses gestionen la major part dels habitatges públics.

Ara estem en la fase de triar qui serà el soci privat que haurà d'aportar el 50% de capital: s'hi presentaran candidatures de constructores que ja han fet habitatge assequible de lloguer, bancs locals i internacionals, 'housing associations'...

### **Optar per un soci amb capital privat amb lucre, com per exemple una entitat bancària, era l'única opció?**

Hem intentat marcar unes pautes de gestió que no són només econòmiques, sinó també socials: aquests habitatges han de ser sostenibles, flexibles, s'ha de respectar la igualtat de gènere...han de ser habitatge amb valor afegit.

### **I el problema no és la manca de sòl, més que la manca d'operadors?**

El nostre objectiu, tenint en compte que la limitació de sòl és el principal problema de partida, ha estat diversificar el màxim els operadors, perquè també hi hagi cooperatives tradicionals, cooperatives en cessió d'ús, fundacions... L'HMB serà un operador més. La premissa és que el sòl ha de seguir sent públic.

### **Quin paper juga l'habitatge cooperatiu en el "model propi d'habitatge" que sovint menciones?**

La dualitat públic-privat és molt pobre, com ho és la dualitat propietat-lloguer. Com més matisos, gradients i intermedis hi hagi millor. La col·laboració, les cooperatives i la gestió cívica són el futur, perquè pots tenir les qualitats del públic i el privat però no els seus defectes. Les solucions intermèdies fan el mercat més ric i menys manipulable. Com més participació tingui la societat en l'habitatge millor.

### **Quants solars municipals s'han destinat a l'habitatge cooperatiu durant el mandat?**

En la primera convocatòria que vam fer, el 2017, se'n van posar a disposició set. Quatre dels projectes guanyadors estan en marxa i n'hi ha un altre pendent de mediació. Està una mica per sota de les previsions, però el que prevèiem era una mica simbòlic: prevèiem un 4% dels 4.000 habitatges del Pla. El nostre objectiu és fer una nova convocatòria de dos o tres solars abans d'acabar mandat, perquè no tenim més solars disponibles. El que ens agradaria és arribar a la desena de projectes per poder dir que hem obert una via que es pot consolidar i diversificar amb el temps.

### **DG: I si no hi ha sòl com ens ho farem?**

Tenim 52 solars detectats que, però, tenen algun impediment: estan pendents de reparcel·lació o inscripció al registre, hi ha una construcció o una ocupació, hi ha veïns en contra...

### **Si hi ha limitacions de sòl, per què no prioritzem lloguer o cooperatives d'habitatge en cessió d'ús abans que en dret en superfície, que té una barrera d'accés important similar a la compra? El compromís era bascular cap al model de cessió d'ús o lloguer.**

Nosaltres també dèiem "tot ha de ser lloguer", però un cop ets a dins et diuen que si ho fem ens arruïnem. L'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB) ha d'acabar cada any sense pèrdues. El pacte al qual vam arribar va ser: 80% lloguer i 20% dret de superfície. Aquest 20% permet finançar cada any el 80% de lloguer assequible. S'hauria de veure com fer créixer, entre aquest 80 i 20, un altre percentatge que no és estrictament dret de superfície (que seria ideal reduir-lo) ni lloguer que assumeix l'administració, sinó les cooperatives o un operador amb qui confies, com una fundació.

“Crec que cal fer més visible la demanda del cohabitatge: és sòlida i es va estenent”

## **Cedir solars per a projectes d'habitatge cooperatiu és l'únic que pot fer l'Ajuntament per fomentar l'habitatge cooperatiu?**

No és l'únic que fem. El 2015 vam crear la Taula d'Habitatge Cooperatiu i s'ofereix assessorament legal i tècnic. Es pot estudiar si hi ha ajudes econòmiques, però en principi no pot ser un ajut com el que es dona a Dinamarca i l'Uruguai.

### **Garanties, avals...**

Hem avançat relativament. Els serveis jurídics i de patrimoni ens diuen que l'Ajuntament com a tal no pot avalar una cooperativa d'habitatge. Però s'ha de seguir treballant per trobar una alternativa. Potser també la Generalitat, que ja dona ajuts per a compra d'edificis i rehabilitació i que té un àmbit de foment de l'economia cooperativa, podria fer-ho. L'Ajuntament considera que amb l'assessorament i el sòl ja fa molt, tenint en compte els problemes que tenim d'emergència habitacional, entre d'altres. Des de fora sembla que no fem prou, però des de dins, l'aposta pel cohabitatge és un excés a ulls dels partits polítics.

### **De tots els partits?**

Al PDeCat, tot el que sigui col·laborar amb el sector privat en el sentit ampli l'interessa. El PSC no s'hi oposa. Amb ERC, en canvi, és amb el que trobem més impediments. El seu mantra és que l'habitatge cooperatiu és un privilegi i que tot ha de ser lloguer: fins i tot ens boicotegen cada vegada que volem destinar sòl a projectes d'habitatge cooperatiu. La CUP, per la seva banda, considera que tot ha de ser públic.

### **Quins altres reptes afronten les polítiques municipals d'habitatge cooperatiu?**

Crec que cal fer més visible la demanda del cohabitatge: és sòlida i es va estenent. És cert que no correspon el sòl que tenim amb el lloc on hi ha la demanda: la demanda està a Sants, Vallcarca, Poblenou... A Vallcarca, per exemple, ara mateix no tenim sòl disponible, però en tindrem en quant es vagin consolidant els plans urbanístics que s'han fet recentment.

### **De cara a nous concursos, la sectorial d'habitatge de la Xarxa d'Economia Solidària (XES) va fer propostes més d'acord amb el model transformador promogut des del sector. Hi ha possibilitats que la propera convocatòria valori més aspectes com la replicabilitat, els vincles amb l'economia solidària o la participació?**

La major part d'aquestes propostes són assumibles. Quan vam fer la primera convocatòria, sabíem que hi havia demanda, però no teníem l'experiència. Les bases van ser més indefinides pel temor a que algun dels set solars quedés buit. Finalment es van presentar una quinzena de grups i equips diversos, la qual cosa va generar un alt nivell de frustració entre alguns d'ells, que havien treballat molt una proposta i mantenien esperança de guanyar el concurs.