

ELS SINDICATS DE LLOGATERS I LA
LLUITA PER L'HABITATGE EN EL NOU
CICLE DE FINANCIARITZACIÓ

SUMARI

**1. "No som afectades, som llogateres". La
construcció d'un subjecte col·lectiu**

2. Desmuntant la bombolla: la batalla pel relat

**3. Ens Quedem i exigim Lloguers Justos: la batalla
organitzativa**

4. Conclusió

Referències bibliogràfiques

ELS SINDICATS DE LLOGATERS I LA LLUITA PER L'HABITATGE EN EL NOU CICLE DE FINANCIARITZACIÓ¹

A deu anys de la pitjor crisi que es recorda, ens tornem a trobar immersos en una bombolla vinculada a l'habitatge de dimensions planetàries. Tot i que les cendres del drama hipotecari són encara calentes, un altre incendi s'estén amb violència pels mercats de lloguers. A Estats Units, epicentre del darrer gran crack, mai s'havien destinat tants diners a pagar rendes immobiliàries com l'any 2017. A l'àrea metropolitana de Barcelona, la taxa de sobrecàrrega (llars que destinen més del 40% dels ingressos al lloguer) ja superava l'any 2016 el 42% de la població. Es tracta de rècords històrics que ens indiquen que, a ambdues bandes de l'Atlàntic, les arrels del crack financer de 2007 i 2008 segueixen intactes: els Estats no només van deixar caure les famílies per rescatar les finances, sinó que a més van posar les bases perquè aquestes poguessin extreure rendes del mercat de lloguer com abans havien fet amb l'hipotecari, en operacions a més llarg termini però socialment perniciososes (Fields i Uffer, 2014; Fields, 2017; Wijburg et al., 2018; Rolnik, 2018).

Si el capitalisme, cada cop més financiaritzat, busca conquerir noves fronteres, l'Estat espanyol s'esmerça com pocs altres per fer-ho possible: mentre la PAH lluitava per derogar la llei hipotecària, el govern canviava altres lleis per la porta del darrera, amb l'objectiu de reactivar el cycle immobiliari en el mercat del lloguer i fer-lo atractiu pel capital financer local i internacional. Tant els privilegis fiscals atorgats als fons d'inversió privada com la reducció de garanties per als llogaters, entre d'altres mesures, demostren una vegada més que les dinàmiques de l'oferta i la demanda (en qualsevol mercat però especialment el de l'habitatge) no responen a lleis abstractes, sinó que són producte d'un complex entramat de polítiques públiques i relacions de força que els donen forma (Bourdieu, 2000). El resultat d'aquestes regulacions és una bombolla que s'estén per totes les àrees metropolitanes de l'Estat, i d'un augment dels beneficis immobiliaris i financers a costa d'una part molt important de la població.

Ara bé, les mutacions del capitalisme no són processos unidireccionals sinó que tard o d'hora topen amb les contradiccions que aquest mateix genera, i amb moviments de reacció (Polanyi, 1991). En l'ac-

tualitat, a diverses ciutats arreu del món estan naixent organitzacions llogateres i veïnals que constitueixen una potencial eina de contrapoder al capitalisme rendista. En aquest article s'analitza el cas del Sindicat de Llogateres i Llogaters prestant atenció a les seves estratègies per produir un nou subjecte col·lectiu. Primer, s'explica com des del seu naixement, el Sindicat planteja una batalla pel relat públic que aspira a qüestionar el sentit comú imperant, posa de relleu els principals problemes de la conjuntura (èmfasi en l'entramat legal i el paper de l'Estat) i al mateix temps apel·la a una àmplia base social (el llogater, inexistent en el nostre context), per convertir-se en organització de masses amb voluntat de permanència. Segon, s'analitzen les seves principals eines d'organització i resistència davant l'actual conjuntura (marcada per les pujades abusives i les expulsions) amb especial èmfasi en la negociació col·lectiva i la reivindicació del dret a 'quedar-se' a un 'preu just'. Finalment, l'article aborda l'actual creixement territorial i els reptes de present i futur.

1. "No som afectades, som llogateres". La construcció d'un subjecte col·lectiu

Els orígens del Sindicat de Llogaters i Llogateres es remunten a la tardor de 2016, quan persones i col·lectius preocupats per l'escalada de preus del lloguer comencen a reunir-se a Barcelona. Les trobades d'aquest primer grup, que es repetiran durant mesos fins al naixement públic del sindicat (12 de maig de 2017) són obertes i de caire assembleari. Aviat s'instal·len dues senzilles premisses. La primera, de tipus conjuntural: els barris estan immersos en una bombolla especulativa al voltant del lloguer que està desposseint, precaritzant i expulsant a una part molt significativa del veïnat de la ciutat; però és una bombolla que es pot revertir si els barris, i especialment els llogaters, s'organitzen. Amb aquest plantejament, com es veurà, s'assumeix implícitament que el mercat de lloguer no opera de forma natural sinó que és producte de la correlació de forces entre propietaris i llogaters, i del marc que les regula.

La segona premissa, molt vinculada a la primera, és de caràcter estructural: tot i que una part molt important dels barcelonins viuen de lloguer, mai han fet d'aquesta realitat material compartida un eix d'organització col·lectiva. En altres paraules, si viure de lloguer és sinò-

¹ L'escriptura d'aquest article es va realitzar durant el Projecte "Grassroots Economics: Meaning, Project and Practice in the Pursuit of Livelihood" (GRECO), finançat pel European Research Council (ID 323743, sota el marc FP7-IDEAS-ERC).

nim de precarietat —si les regles del joc resulten tan desfavorables als arrendataris— és perquè aquests tenen un poder intermedament més limitat que el dels propietaris i intermediaris. A pesar d'algunes iniciatives històriques, com la Unió de Defensa de Inquilinos de 1919 (Givanel, 1931), les vagues de lloguers dels anys 30 liderades pel sindicat de la construcció de la CNT (Aisà, 2014), o la Coordinadora d'Habitatge dels 70 (vinculada a la FAVB), la figura del llogater no ha existit mai com a agent social en el context barceloní, català i espanyol. Es tracta d'una anomalia a escala internacional, explicable en part per l'hegemonia política i cultural que la propietat com a forma socialment desitjable d'accés a l'habitatge ha tingut des dels anys 60. Cinc dècades de polítiques públiques destinades a estigmatitzar tot allò que s'allunyi de l'habitatge en propietat i del seu ús progressiu com a actiu financer no passen en va (Naredo, 1996; López i Rodríguez, 2010; Palomera, 2014). En altres paraules, el repte sembla majúscul: construir un subjecte llogater enmig del desert organitzatiu, sense una tradició en la qual ancorar-se, i en plena emergència habitacional.

Davant d'aquests límits, el primer objectiu del grup fundador del sindicat és aconseguir una cosa aparentment obvia però sense precedents: enunciar i fer palesa l'existència d'una àmplia part de la població que viu de lloguer. Amb una dada que farà certa fortuna entre els mitjans de comunicació, el sindicat explica des de la seva primera aparició que només al municipi de Barcelona més de 200.000 llars viuen de lloguer. Un terç de la població, equivalent a mig milió de persones (darrerament s'han publicat enquestes municipals que apuntarien a un nombre major). Si la propietat sempre ha tingut organitzacions que per defecte defensen els seus interessos, des de la Cambra de la Propietat i el Col·legi d'Administradors de la Propietat fins als lobbies de la banca i les pròpies administracions de l'Estat, ja és hora de que els llogaters ho facin. Al cap i a la fi, què no pot aconseguir un segment tan important de la població si suma forces, sota un mateix paraigües?

En aquest sentit, la presentació pública del 12 de maig, impulsada amb una forta campanya comunicativa, busca escenificar la potencialitat dels llogaters per esdevenir un moviment multitudinari. El Casinet d'Hostafrancs, seu de l'acte, amb capacitat per acollir 400 persones, es queda petit i desborda les expectatives del grup motor del sindicat: més de 700 persones hi assisteixen. Moltes de les que no poden entrar a la sala d'actes s'organitzen en una assemblea espontània a la sortida. Prop de 500 persones segueixen la transmissió en directe de l'acte, des de casa o la feina.

El tipus de discurs i la informació que el sindicat emet de forma persistent des del seu naixement públic per mirar de construir subjectivitat col·lectiva prové en bona mesura de la composició heterogènia del grup fundador. En les reunions i sessions de treball entre la tardor de 2016 i la primavera de 2017, hi posen temps i energia tant referents veïnals amb anys d'experiència a les esquenes com persones que par-

ticipen en una assemblea per primera vegada; tant joves que comparteixen pis com persones jubilades; tant pares primerencs com mares amb família nombrosa; tant llogateres escanyades per la bombolla com propietaris inquietos per l'impacte negatiu que aquesta està tenint en el seu entorn social; tant veïns amb sabers arrelats a barris i ciutats de l'àrea metropolitana com investigadors especialitzats en habitatge; tant representants d'entitats amb molts anys de trajectòria a la ciutat (l'Observatori DESC, 500x20 i la Federació d'Associacions i Veïns de Barcelona) com d'altres més recents (La Hidra Cooperativa, l'Assemblea de Barris per un Turisme Sostenible, i Desllogades). Aquesta composició social dota al grup motor del sindicat d'una combinació de sabers situats als barris i basats en la recerca, que li permeten construir un argumentari públic que la realitat posterior anirà confirmant, i que apunten a la transversalitat del problema. I viceversa: identificar la bombolla del lloguer com a problema transversal permetrà també plantejar la construcció d'un subjecte també divers.

D'entrada, s'assumeix que aquest no és un problema de gentrificació prototípic, vinculat als centres urbans o a determinades zones turístiques. El problema va més enllà de Barcelona, i té un abast com a mínim metropolitana. Tampoc es tracta d'una 'taca d'oli' que s'estén, metàfora que sovint s'utilitza per evocar un procés d'expulsió de llogaters del centre que faria pujar els preus a la perifèria, desencadenant altres processos d'expulsió. Com és sabut, els processos de gentrificació i expulsió concatenats tendeixen a produir-se en fases temporals més llargues, i no pas en els pocs anys que van entre 2014 i 2018. A més, les pujades de preu es produeixen simultàniament en tota la geografia urbana, dibuixant un arc de creixement molt similar, de la mateixa manera que ja va succeir amb la bombolla de preus vinculada al boom hipotecari en el cicle 1997-2007. Per no mencionar que el parc d'habitatge de lloguer a la primera i segona corona metropolitana és objectivament escàs com per absorbir el gran volum de llogaters que viuen a Barcelona i que pateixen elevades taxes de sobrecàrrega. No, no es tracta tant d'un 'èxode' de la ciutat o d'una 'expulsió massiva' com d'una situació de nomadisme i d'escanyament imposats a la majoria de les persones que viuen de lloguer.

Així, el Sindicat planteja que la bombolla del lloguer afecta a tot el territori urbà i per tant també a segments diferenciats des d'un punt de vista socioeconòmic: les pujades es donen tant als centres urbans com a les perifèries, cosa que permet al·ludir a classes mitjanes (amb estudis universitaris) en relativa descomposició i els espais de la classe treballadora metropolitana. També s'emfatitza la transversalitat del problema i del subjecte emergent des d'un punt de vista generacional i de gènere: el lloguer no és un problema dels joves, com es sol dir, sinó que afecta totes les edats, i en particular les dones grans que viuen soles. Aquesta transversalitat resulta fonamental a l'hora de donar forma al moviment: permet imaginar el sindicat no com lobby o com a organització de consumidors orientada a preservar els interessos dels llogaters de forma estreta, sinó a la defensa més àmplia del dret a l'habitatge i a la ciutat. Apostar per 'lloguers justos' (significant mare que apel·la a la justícia social i que refereix a estables, assequibles i dignes)

interessa al conjunt de la ciutadania perquè implica construir ciutats heterogènies i amb teixits socials sòlids, més protegits de l'erosió generada per la mercantilització de l'habitatge i l'espai urbà.

2. Desmantant la bombolla: la batalla pel relat

Des de ben aviat, el Sindicat veu totalment estratègica la batalla per canviar el sentit comú respecte les causes de la pujada dels preus: una lluita d'idees que es lliurarà en tots els espais, començant pels organitzatius, però també el del debat públic. Es tracta de cercar l'impacte comunicatiu no només mitjançant les xarxes socials sinó també els grans mitjans de comunicació. L'organització serà fonamental, però ha d'anar acompanyada de discurs i argumentari contra-hegemònics, capaços de transformar les subjectivitats. Davant d'un sector immobiliari amb grans i potents altaveus (des de portals immobiliaris que generen opinió, fins a tertulians) cal generar arguments crítics.

L'any 2017, tot i que la premsa catalana ja havia construït la qüestió dels lloguers com a problema, generalment se'n parlava com a fenomen natural inevitable. Reproduint la veu de suposats 'experts' (generalment pròxims a la indústria immobiliària i sense recerca contrastada) i d'actors amb evident conflicte d'interessos (com la Cambra de la Propietat o el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària), s'argumentava que els preus augmentaven perquè Barcelona és una ciutat global. Un enclavament sotmès a una gran pressió demogràfica i salarial cada cop més alts. Tot s'explicaria a través d'una senzilla correlació entre una oferta escassa i una demanda creixent i cada cop més solvent.

El sindicat planteja una lectura innovadora, que trenca amb el relat dominant i posa en dubte la veracitat d'uns auto-proclamats experts fins aleshores mai qüestionats. En primer lloc, qüestiona que les dinàmiques del mercat de l'habitatge es puguin interpretar recorrent a la llei de l'oferta i la demanda, sense incorporar altres factors. De fet, demostra que els cicles immobiliaris recents no fan altra cosa que desmentir el tòpic. Entre 1997 i 2007, es va generar el doble d'oferta del que la demanda podia absorbir (a l'Estat Espanyol es van construir quasi 7 milions d'habitatges, i es van crear la meitat de noves llars). Però lluny de disminuir, els preus van augmentar com mai. En el cicle posterior, entre 2007 i 2013, la demanda d'habitatge de lloguer es va duplicar a ciutats com Barcelona (sobretot com a resultat de les restriccions al crèdit i l'estancament salarial) però el preu mitjà d'aquests arrendaments va reduir-se molt significativament, contradient als defensors de la sacrosanta llei de l'oferta i la demanda.

Davant d'un argumentari pla, es tracta de mostrar com les dinàmiques de l'oferta i la demanda deriven en realitat d'un complex entramat de legislacions i polítiques d'Estat. Lluny del mercat lliure que es regula a sí mateix eficientment (i al qual apel·len amb insistència els exegetes del sector immobiliari), allò que succeeix en el terreny de l'habitatge està

enormement influït per l'acció reguladora dels poders públics, que la població desconeix i per tant cal visibilitzar. Així com la bombolla hipotecària va ser generada políticament, a través d'una sèrie de legislacions decidides (transformant el sòl, el sistema hipotecari i el financer), la bombolla de lloguer també ha estat produïda políticament.

Aquí, el concepte de bombolla no és un terme tècnic que apel·laria de forma estreta a una situació d'endeutament o d'apalancament financer insostenible, com argumenten aquells que qüestionen el seu ús. Es tracta d'un significat que apunta a com les polítiques de l'Estat han permès que les dinàmiques d'inversió i especulació d'un sector immobiliari i financer mai reestructurat es desplaressin amb força al mercat del lloguer, distorsionant-lo, fent augmentar els preus artificialment, i lubrificant la transferència de riquesa des d'amplis segments socials cap aquest sector. En definitiva, la bombolla es tradueix en la producció d'expectatives d'extracció de rendes immobiliàries i financeres, sense un augment de la demanda o una millora del parc d'habitatge que ho justifiquin, possibilitada gràcies a canvis normatius radicals. Si els preus van començar a augmentar a partir del 2014 va ser com a resultat de l'acció del govern de l'Estat, a instàncies d'un sector financer (bancs i fons inversors) amb interès per obtenir major rendibilitat de l'enorme estoc immobiliari que van acumular durant la crisi, i a preu de saldo, gràcies al rescat públic.

Tot i l'àmplia diversitat d'intervencions públiques que han convertit el mercat del lloguer en una nova frontera per a l'especulació i el capital financer, el Sindicat opta per posar el focus en dos grans canvis que es porten a terme en qüestió de mesos. Primer, l'any 2012, i sota el pretext d'impulsar l'activitat econòmica, el govern del Partit Popular dona una sèrie de privilegis fiscals a les SOCIMIs, vehicles d'inversió immobiliària creats l'any 2009 pel govern del Partit Socialista, que compren propietat immobiliària per destinar-la al lloguer en cicles de tres anys i repartir dividendes entre els seus inversors. Beneficis que, en el cas del lloguer residencial, provenen directament de les butxaques de persones que viuen de lloguer. En poques paraules, aquesta mesura implica que el mateix sector financer que es va beneficiar d'un rescat de 70.000 milions d'euros, acumulant un enorme estoc immobiliari sense cap mena de contrapartida (a diferència d'Irlanda, per exemple) pugui ara extreure'n grans beneficis a través de bonificacions fiscals: entre d'altres coses, no paguen impost de societats. En suma, la legislació específica per a les SOCIMIs consisteix en donar continuïtat a la transferència de fons públics al sector financer que va començar amb el rescat, ara de forma indirecta, fent del lloguer un negoci rodó per bancs i fons d'inversió amb capacitat per constituir aquests vehicles financers. Que el nombre de SOCIMIs s'hagi disparat en els darrers anys i que 45 ja cotitzin a borsa constitueix un dels millors reflexos de la nova bombolla.

Segon, el 2013 el govern amb majoria absoluta del PP reforma la Llei d'Arrendaments, en una decisió política que ni agents com la Cambra de la Propietat o el Col·legi d'APIs demanaven. Els ja raquítics contractes de lloguer de cinc anys (més tres de pròrroga) van passar a ser de

tres anys (més un de pròrroga), tot mantenint la possibilitat de la propietat de finalitzar-lo avisant només amb 30 dies d'antelació i sense cap altre justificat que la cerca d'un rendiment econòmic més elevat (aspecte que ja figurava a la llei de 1994). A més, es facilita que qualsevol persona pugui ser expulsada de la seva llar si s'endarrerix en un sol pagament del lloguer: actualment, una família que hagi deixat de pagar el lloguer un mes i hagi estat denunciada per la propietat, compta només amb 10 dies per realitzar el pagament i evitar un ordre judicial de desnonament. Tot i que el govern va parlar de 'dinamitzar' el mercat del lloguer, no cal tenir massa imaginació per saber quins van ser els efectes de retallar dràsticament la duració dels contractes de lloguer i facilitar el desnonament: es van treure garanties als llogaters, se'ls va desprotegir, i es va generar un incentiu pervers entre propietaris per finalitzar contractes, generar major rotació residencial al mercat i fer que els preus pugessin. Es va precaritzar encara més la situació dels llogaters, ja molt inestable, i es va prioritzar el major lucre per davant de l'estabilitat dels contractes.

Més enllà dels poders públics i la seva enorme capacitat per regular el mercat i orientar-lo en una direcció o altra, el Sindicat també emfasitza el paper dels actors privats. El mercat de l'habitatge, com el financer, funciona per expectatives, i hi ha determinats agents amb suficient poder com per influir en elles. Un cas paradigmàtic és el dels anomenats intermediaris. Lluny de constituir eines neutrals, els portals immobiliaris tendeixen a inflar les xifres artificialment, ja que reflecteixen les expectatives de guanys dels propietaris que anuncien els seus habitatges. Encara que aquests portals sempre presenten uns preus mitjans que superen els oficials (aquests basats en les fiances dipositades), a la llarga aconsegueixen influir-hi. Si actors de pes anuncien que 'el preu de mercat' augmenta a un ritme determinat, els propietaris es veuran temptats a ajustar els seus habitatges a aquest percentatge, com si fos una dada objectiva. En altres paraules, les expectatives de guany que projecten els portals immobiliaris, i que la majoria d'administracions a Espanya utilitzen com si fossin dades reals per generar indicadors propis (!), acaben funcionant com una profecia auto-complerta.

El Sindicat també posa el focus en dos grans actors que són relativament nous, i que són identificats com a *influencers* immobiliaris. Per una banda, els fons d'inversió privada. Empreses que adquireixen paquets de propietats verticals i horitzontals, i que tensionen el mercat amb preus a l'alça. Aquests fons privats generen expectatives entre els seus propis accionistes i en tot el mercat: com que no necessiten ingressos immediats, poden trencar el sostre i marcar nous preus de referència. Són bucs insígnia de l'especulació, que expandeixen les fronteres per la resta de propietaris. D'altra banda, AirBnB i els operadors d'habitatges d'ús turístic són un altre nou actor que també infla les expectatives de benefici en tot el mercat, incloent-hi el lloguer residencial. Tot i que representants de la

Cambrà de la Propietat i alguns 'experts' insisteixen (sense evidència empírica) que al mercat hi predomina una majoria de petits propietaris, sembla del tot lògic pensar en els efectes contagi dels influencers immobiliaris. Què fan els petits propietaris quan veuen que a la seva mateixa escala s'hi està oferint un 'pis de luxe' pel doble que el seu, o un de 'turístic' pel triple? Encara que els petits propietaris fossin majoria entre aquells que posen pisos de lloguer en el mercat, segueixen tendències i indicadors que no marquen ells, sinó els grans inversors i intermediaris.

De fet, si hi ha una cosa que la batalla pel relat posa de manifest és que la batalla per la informació juga un paper tant o més important. La informació és poder: permet afinar els diagnòstics i intervenir amb més certesa. Que hi hagi tanta opacitat sobre com funciona el mercat de l'habitatge i del lloguer no té res de casualitat. Per això, una de les demandes del sindicat als poders públics és la producció de dades sobre la distribució de la propietat. Quin percentatge d'habitatges de lloguer estan en mans de grans i petits propietaris? De quina manera està concentrada la propietat?

3. Ens Quedem i exigim Lloguers Justos: la batalla organitzativa

El moviment llogater neix en un context marcat per dos factors. Per una banda, una ciutat i una àrea metropolitana on centenars de milers de persones viuen de lloguer però mai s'han organitzat a partir d'aquest element central en les seves vides. Per altra banda, una conjuntura de bombolla que està generant una emergència habitacional, caracteritzada per un major escanyament de les economies domèstiques i una onada d'expulsions (l'any 2017, pràcticament 9 de cada 10 desnonaments judicials ja eren per impagament de lloguer). Aquestes dues característiques determinen el model organitzatiu del sindicat.

Respecte la primera qüestió, l'aspiració és construir un moviment de masses, capaç d'aglutinar a milers de persones i adquirir potència numèrica davant de poders públics i privats. Aquesta aposta passa en bona mesura per l'afiliació. La figura de l'afiliació implica poder vincular a aquelles persones que difícilment passaran per una assemblea però que volen formar part d'una organització per poder conèixer els seus drets i trobar suport en un moment donat. La quota d'afiliació, molt reduïda (30 euros a l'any en el cas de la bàsica, 15 la reduïda i 50 la de suport) dona accés a assessories legals, vinculades amb qüestions molt concretes, des d'una clàusula del contracte en disputa fins als costos de reparació de la caldera. I sobretot, amb les quotes es busca fer del Sindicat una organització auto-sostenible des del punta de vista financer i amb un alt grau d'autonomia respecte partits polítics i institucions.

Aquesta voluntat de ser una organització amb gran força numèrica motiva la cerca inicial d'actes amb impacte públic, com la presentació al Casinet d'Hostafrancs i les dues assemblees multitudinàries que tenen lloc entre la primavera i l'estiu de 2017. L'expectació i desbordament que es produeix fa que operin com a autèntics esdeveniments, permetent a centenars de llogaters re-

conèixer-se entre ells com a potencial subjecte col·lectiu. Es fa palès que convertir-se en un moviment de tamany considerable és potencialment factible. En pocs mesos, més de 1200 persones i un nombre molt important de col·lectius s'afilien a la organització i hi contribueixen a través d'una campanya de mecenatge online. Paral·lelament, el grup motor i les entitats que van llançar el sindicat deixen pas a una organització amb comissions de treball cada cop més estructurades (amb prop de 60 persones participant-hi activament), una coordinadora a través de la qual s'articulen i una plenària on deliberen. Tots ells espais sempre oberts a la participació, de caire assembleari i horitzontals, d'on també naixerà l'assemblea d'afiliades: òrgan on es debatran i validaran les decisions estratègiques de la forma més inclusiva possible.

Pel què fa a la segona qüestió —la bombolla i l'emergència habitacional—, des de ben aviat es pren consciència que caldrà orientar el sindicat cap a l'acció col·lectiva davant d'una llei d'arrendaments urbans molt poc garantista, que desprotegeix a qui viu de lloguer i promou els abusos de la propietat. No obstant això, passen un bon grapat de mesos fins que el moviment és capaç de formular una hipòtesi clara sobre quin és el problema que experimenten els llogaters que s'afilien o s'apropen al punt de benvinguda del Sindicat. Quan el sindicat neix, l'acció per antonomàsia dels col·lectius que lluiten per l'habitatge continuen sent les accions Stop Desnonaments: formes d'acció existents des de l'octubre de 2010, quan la PAH va demostrar que es podia aturar un llançament judicial, tot apel·lant a la desobediència civil pacífica davant d'una llei hipotecària injusta. Tot i donar suport a aquestes accions, l'activitat quotidiana del Sindicat topa amb una realitat diferent. El 80% de les persones que s'apropen al punt de benvinguda o es posen en contacte per correu pateixen un problema comú: s'apropa el final del seu contracte de lloguer i viuen sota l'amenaça d'una pujada abusiva o d'una no-renovació, que el Sindicat anomenarà *desnonaments invisibles*.

Els desnonaments invisibles són fills de la bombolla del lloguer, i la seva denúncia és la forma que té el moviment llogater per desnaturalitzar les expulsions que generen les pujades abusives o la finalització unilateral de contracte per part de la propietat, emparades per la llei. El correlat dels desnonaments invisibles són les *no-fault eviction* als Estats Units, o les *no-cause evictions* al Regne Unit: expulsions sense justificació o sense que el llogater hagi incomplert cap obligació contractual. Amb aquest terme, es busca també un canvi subjectiu: quan te'n vas de casa perquè et demanen més diners, o perquè no volen renovar el contracte, no estàs fent una decisió voluntària; t'estan fent fora de casa. Encara que no vindrà cap comitiva judicial, cap treballador social i cap policia, estàs patint un desnonament. Ara bé, hi ha una diferència important respecte els llançaments per execució hipotecària: la persona que se'n va no perd el que concebia com a patrimoni, ni queda endeutada. A més, un gran nombre de llars tendeixen a renovar el contracte assumint una pujada

abusiva i patint un escanyament financer, per tal d'evitar perdre la casa on han construït el seu projecte de vida, i veure's abocades a un mercat igualment encarit, on haurien de pagar honoraris i altres despeses abusives a intermediaris.

Davant d'això, el sindicat comença a experimentar amb assemblees obertes on es practica l'assessoria col·lectiva, i a les quals es deriven aquesta majoria de persones que arriben al sindicat sota l'amenaça de pujada abusiva o desnonament invisible (propietaris o intermediaris que volen acabar el contracte sense possibilitat de negociació). Per l'assemblea hi passen centenars de persones que se senten soles, insegures, i sovint desconeixen la llei que les desprotegeix: moltes d'elles no poden creure que el burofax avisant que hauran de pagar 1300 en comptes de 800 euros —o marxar de casa en 30 dies— sigui legal. En aquestes trobades es practica l'escolta activa de les persones que arriben, i s'explica que les legislacions existents (i en particular la LAU) són injustes i il·legítimes: desprotegeixen les persones que viuen de lloguer, i posen l'especulació sense límits per davant del dret a l'habitatge i la seva funció social. Però també es planteja que l'única manera de fer front a una llei il·legítima és guanyant-se les garanties, i que això només s'aconsegueix a través de l'ajuda mútua i la solidaritat entre llogaters.

D'aquest laboratori sorgeix la Campanya Ens Quedem ("Ens Quedem i Exigim Lloguers Justos"), que pretén ser el particular Stop Desnonaments del moviment llogater: una forma d'acció que viralitzi i que les persones que passen per l'assemblea puguin posar en pràctica, activament i sense necessitat de grans acompanyaments. No es busca arribar a la situació de desnonament o llançament judicial, sinó aconseguir la negociació amb propietaris i agents immobiliaris. Tot anunciant als propietaris que el sindicat disposa dels recursos legals per litigar si no hi ha voluntat de renovar (i de recursos humans per aturar desnonaments a porta si el propietari guanya el judici), l'objectiu és fer asseure a la part propietària per signar una renovació a un preu assumible, amb una pujada ajustada a l'IPC. Es tracta d'aconseguir, mitjançant victòries concretes, el que el sindicat exigirà als poders públics en forma de canvis legislatius amplis. Cada renovació de contracte al mateix preu o amb pujada lleu serà una forma de prefigurar allò que es busca aconseguir pel conjunt de les persones que viuen de lloguer: contractes estables i renovables a excepció de necessitat familiar de primer grau per part del propietari (duració) i assequibles (regulació dels preus en base a índexs que tinguin en compte variables com la renda familiar disponible en cada barri o territori).

Una altra eina de lluita en la campanya Ens Quedem és la investigació sobre els propietaris de les persones que arriben a l'assemblea, que també prefigura allò que demana el sindicat als poders públics: dades sobre la distribució de la propietat. La primera part de la cerca consisteix en esbrinar si es tracta d'un petit o un gran propietari. Obtenir informació funciona com un primer acte d'apoderament, on es practica allò invers al que sol succeir per defecte: agents i empreses immobiliàries que exigeixen a llogaters des d'aval i nòmines de familiars fins a un extracte de la llibreta amb els darrers

moviments bancaris. Quan s'identifica a un gran propietari, s'anima als llogaters del mateix edifici a organitzar una assemblea de bloc, generar solidaritat entre ells i exigir una negociació col·lectiva per tal de renovar tots els contractes al mateix temps. Així s'evita la individualització del problema que busquen les empreses i que tendeix a redundar en la gradual expulsió o escanyament de les llars llogateres.

Al mateix temps, quan es localitza un gran propietari, el sindicat engega una cerca via cadastre i registre de la propietat que li permet localitzar els altres habitatges de la mateixa empresa, i mapejar-los. Aquest tipus de recerca és fonamental perquè permet llançar accions de denúncia i desprestigi a les grans empreses immobiliàries per tal d'aconseguir una negociació i tancar-la amb èxit: des de rodes de premsa i campanyes comunicatives per les xarxes socials fins a accions o protestes a les seues socials d'aquestes empreses. Entre les moltes accions de desprestigi del sindicat, una de les més destacades és la roda de premsa de febrer de 2017, en què va fer pública una cartografia amb 10 grans entramats empresarials que concentren fins a 3.000 habitatges i més de 200 propietats verticals.

Aquesta tasca és fonamental des del punt de vista organitzatiu, perquè permet localitzar a llogaters d'edificis molt diversos, posant-los en contacte entre ells i també amb aquells que han assistit a l'assemblea. L'eina per aconseguir-ho són les bustiades col·lectives: es distribueixen butlletes pels habitatges i edificis del mateix propietari fent saber als veïns que comparteixen arrendador i convocant-los a una assemblea per tal de compartir inquietuds, i de negociar renovacions a preus assequibles. A més, aquestes accions específiques també permeten promoure aliances virtuoses entre el sindicat i les vocalies d'habitatge dels grups autònoms als barris, que donen un suport clau a veïns i blocs. De fet, el barri juga un paper important en la producció de solidaritat, factor fonamental per combatre la inseguretats individual. En aquest sentit, també s'organitzen bustiades en propietats verticals en base al barri (independentment del propietari), amb l'objectiu que els edificis assisteixin a les trobades territorials i impulsin les seves pròpies assemblees de bloc (amb el suport del grup d'habitatge i del sindicat).

La campanya Ens Quedem busca diversos impactes. En primer lloc, ja ha donat diverses victòries concretes tant davant de petits com de grans propietaris: gràcies a les accions de denúncia presencial i de desprestigi a través dels mitjans, s'han aconseguit coses que semblaven impossibles. Cinc grans empreses ja s'han assegut a parlar, acceptant una negociació col·lectiva (Sant Joan Despí, Sant Antoni, Barceloneta, Eixample, Zona Franca, Sant Andreu), algunes d'elles han renovat els contractes de tots els llogaters a preus significativament més baixos del que exigien, i d'altres fins i tot han retirat les demandes judicials que havien interposat i que semblaven irreversibles. I el terreny a recórrer és molt gran: en ciutats com Toronto, Minneapolis o Nova York, les vagues de lloguers protagonitzades per

blocs en lluita són una eina d'auto-defensa habitual i efectiva davant dels intents d'abús per part de la propietat. El segon impacte té a veure amb el relat i el sentit comú públic. A partir d'allò viscut en les assemblees i de la recerca realitzada, la campanya qüestiona que Barcelona sigui una ciutat de petits propietaris. A falta d'informació sobre la distribució de la propietat en el mercat del lloguer, es considera estratègic posar l'èmfasi en les grans empreses i en els fons d'inversió privats. Si s'aconsegueix (mitjançant negociacions col·lectives) que aquests grans propietaris comencin a moderar les pujades, poden tenir el mateix efecte contagi que generalment tenen sobre els petits, però en sentit invers. Els *influencers* immobiliaris són una peça clau a l'hora de pressionar els preus a la baixa i d'arrossegar el mercat. Tercer, Ens Quedem ja és un eslògan i una metodologia de treball que ha generat aliances entre sindicat i grups d'habitatge de diversos barris en base a objectius de lluita concrets, obrint la possibilitat d'afiliacions col·lectives al sindicat i de construcció d'un moviment unitari.

4. Conclusió

Els reptes del moviment lloguer no són petits. A curt termini, es tracta d'actuar davant una conjuntura d'emergència habitacional, partint d'una situació d'enorme desigualtat. En aquest sentit, resultarà fonamental anar més enllà de les victòries concretes i aconseguir que cada cop hi hagi menys veïns que acceptin una pujada abusiva o un desnonament invisible com si fos irreversible. Que els petits èxits de llogaters davant de situacions que semblaven no tenir sortida operin com a horitzó de canvi i animin moltes més persones a plantar-se i lluitar per una renovació a un preu molt més proporcional als seus ingressos. Que els grans propietaris, com ja està succeint en alguns casos, hagin d'acceptar negociacions col·lectives davant la solidaritat veïnal, i s'ho pensin dues vegades a l'hora de pujar preus o de finalitzar un contracte. I que els canvis en les conductes d'aquests influencers immobiliaris arrosseguin en bona mesura als petits propietaris.

En altres paraules, guanyar garanties de forma quotidiana, des de la solidaritat i l'ajuda mútua, sembla clau per començar a recuperar part del poder que l'Estat ha tret als llogaters. Per aconseguir-ho, serà fonamental que aquest tipus de lluites i guanys s'estenguin de forma capil·lar per tot el territori, i que siguin la base de l'activitat de grups d'habitatge als barris i seccions sindicals a tota l'àrea metropolitana. En altres paraules, que la organització creixi a partir de l'acció sindical quotidiana, que no és altra que la defensa efectiva dels drets, i que ho faci en totes les escales: generant aliances estatals, amb sindicats de llogaters a altres àrees metropolitanes (Madrid, Màlaga, Sevilla, Granada, Palma, València, Iruña, per citar les que ja han començat a organitzar-se), i també internacionals, amb organitzacions com la International Union of Tenants i sindicats de ciutats com Dublín, Londres, Bonn o Buenos Aires. Sobre la base d'aquesta organització inter-metropolitana caldrà articular grans mobilitzacions, que vagin més enllà de les negociacions i els conflictes concrets amb els propietaris per exhibir públicament el poder llogater i veïnal, i per forçar l'Estat a fer concessions.

En aquest full de ruta, també hi jugarà un paper clau la transformació del sentit comú, i la producció de discurs per transformar les subjectivitats d'aquells que no són activistes auto-convençuts però viuen de lloguer i pateixen abusos. Caldrà seguir insistint en qüestions clau: que les pujades de lloguer tenen a veure amb una 'bombolla' cuinada políticament per servir a interessos privats, i que políticament es pot punxar. Que el mercat de l'habitatge sempre està regulat o intervingut d'una manera o altra, i que la qüestió és de quina manera. Que hi ha mesures que ja ara s'apliquen a països de l'entorn com França o Alemanya (contractes de lloguer renovables automàticament (a no ser que hi hagi necessitat familiar de primer grau i índexs de preus vinculants) i d'altres que són també d'urgent aplicació (expropiació d'habitatge buit per estendre el parc públic de lloguer, o l'eliminació dels privilegis de les SOCIMIs, entre d'altres). Que viure de lloguer ja és una opció de vida per milions i que per tant s'ha d'estabilitzar; però que això passa per l'organització i l'apoderament dels llogaters com a subjecte. Que el rendiment econòmic dels propietaris no pot anar en detriment de la funció social de l'habitatge i de les llars dels llogaters; que els propietaris no perden diners sinó que limiten guanys, i que tenen una responsabilitat envers els barris i les ciutats.

Aquestes lluites a curt termini han de servir per donar robustesa al subjecte llogater a mig i llarg termini. Més enllà de les xarxes d'ajuda mútua que es donen en el sí de l'assemblea Ens Quedem i d'altres espais a barris i ciutats, cal comptar amb altres formes de solidaritat més formals, com l'afiliació individual i col·lectiva. En aquest sentit, serà absolutament clau per a una àrea metropolitana com la barcelonina convertir les aliances entre col·lectius de barri o de municipi en base a lluites concretes en formes d'articulació més estructural. Hibridacions que permetin als municipis i barris mantenir la seva autonomia, però dintre d'un projecte compartit de transformació, i amb objectius comuns. En aquest sentit, caldrà també abordar la potencial transformació de les assemblees de llogateres dels edificis que ja estan en lluita en associacions amb entitat legal, afiliades al sindicat: front a una llei de la propietat horitzontal d'àmbit estatal que només reconeix les comunitats de veïns en tant estan formades per propietaris, la organització llogatera haurà de prefigurar una nova forma d'organització, que l'Estat hagi de reconèixer en darrera instància.

De fet, per aquí passa l'èxit o no del moviment llogater: construir organització i canviar les relacions de poder és el requisit indispensable previ a la transformació del model d'accés a l'habitatge. Les lluites actuals ja prefiguren aquest canvi. Quan s'aconsegueix una negociació col·lectiva entre llogaters d'un edifici i un gran propietari, es construeix una relació que la llei d'arrendaments actual no preveu (tota vinculació passa per contractes individuals). Quan, gràcies a la solidaritat i la resistència es signa una renovació de contracte amb una pujada ajustada a l'IPC, s'aconsegueix *de facto* allò que es demana que les futures lleis incloguin (renovacions automàtiques excepte

per necessitat familiar i regulació dels preus en base a un índex). La intensificació d'aquesta lluita i la producció d'un subjecte transversal i amb capacitat de fer-se fort davant dels poders articulats al voltant del sector immobiliari serà fonamental per fer inevitable un canvi en el propi Estat i les seves polítiques.

REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES

AISÀ, M. (2014). *La huelga de alquileres y el comité de defensa económica*. Barcelona: El Lokal.

BOURDIEU, P. (2003). *Las estructuras sociales de la economía*. Barcelona: Anagrama.

FIELDS, D., i UFFER, S. (2016). The financialization of rental housing: a comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies*, 53(7), 1486-1502.

FIELDS, D. (2017). Unwilling subjects of financialization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 588-603.

GIVANEL I MAS, J. (1931). *Bibliografia catalana. Premsa. Vol 1*. Agramunt-Barcelona: Institució Patxot.

LÓPEZ, I., i RODRÍGUEZ, E. (2010). *Fin de Ciclo: Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.

NAREDO, J.M. (1996). *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Madrid: Siglo XXI.

PALOMERA, J. (2014). How did finance capital infiltrate the world of the urban poor? Homeownership and social fragmentation in a Spanish neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research* 38(1), 218-235.

POLANYI, K. (1991). *La gran transformación*. México: Fondo de Cultura Económica.

ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares*. Barcelona: Descontrol.

WIJBURG, G., AALBERS, M. i HEEG, S. (2018). The financialization of rental housing 2.0: releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation. *Antipode*. Disponible a: <https://doi.org/10.1111/anti.12382>