

DECLARACIÓ DE MENORCA PEL DRET A L'HABITATGE A LES REGIONS INSULARS EUROPEES

MENORCA DECLARATION ON THE RIGHT TO HOUSING IN EUROPEAN ISLAND REGIONS

Els partits sotasignats, reunits a Menorca per estudiar i debatre la situació de l'habitatge a les regions insulars europees, i especialment a les illes de la Mediterrània occidental, aprovam i feim pública aquesta Declaració de Menorca pel dret a l'habitatge a les regions insulars europees amb l'objectiu de donar a conèixer les conclusions d'aquesta jornada.

L'accés a un habitatge digne, assequible i adequat s'ha convertit en una de les principals problemàtiques a la majoria de zones d'Europa, sobretot del sud, i amb un impacte especialment greu a les illes de la Mediterrània occidental. L'accés a l'habitatge és un dret bàsic, però avui la majoria de la població de les illes té problemes per fer-lo efectiu. Sense habitatge, les persones no poden emancipar-se, tenir un projecte de vida o formar una família, i el fet és que molta gent té problemes per pagar el lloguer o la hipoteca.

La pressió sobre el sòl i l'especulació immobiliària s'han vist agreujades pel desenvolupament d'un model turístic que promou noves formes d'allotjament insostenibles i orientades al lucre, com el lloguer vacacional, que afecten directament la disponibilitat i assequibilitat de l'habitatge per als residents insulars. Les polítiques públiques locals, regionals estatals i europees de promoció de l'habitatge, són imprescindibles, i

The undersigned parties, gathered in Menorca to study and discuss the housing situation in European island regions, particularly in the islands of the western Mediterranean, hereby approve and make public this Declaration of Menorca on the right to housing in European island regions with the aim of sharing the conclusions of this conference.

Access to decent, affordable and adequate housing has become one of the major issues in most areas of Europe, especially in the south, with a particularly severe impact on the islands of the western Mediterranean. Access to housing is a fundamental right, yet today the majority of the island population struggles to realize it. Without housing, people cannot become independent, plan their lives, or start families, and the fact is that many people have difficulty paying rent or mortgages.

Pressure on land and real estate speculation has been exacerbated by the development of a tourism model that promotes unsustainable and profit oriented new forms of accommodation, such as vacation rental, which directly affect the availability and affordability of housing for island residents. Local, regional, and national and European public policies promoting housing are essential. In addition to pursuing maximum profits, they must maximize sustainability. On

a més de perseguir el màxim benefici, han de maximitzar la sostenibilitat. D'una banda, generant uns entorns que no atemptin contra el medi ambient i garanteixin un ús racional dels recursos, i de l'altra, planificant i creant uns espais urbans funcionals i humanitzats, amb accés als servei públics i a equipaments i espais públics que fomentin la socialització horitzontal i la convivència. En cap cas les polítiques públiques d'habitatge han de permetre la creació de guetos, comunitats tancades i espais marginals.

Però més enllà de l'encert d'aquestes polítiques, de la seva ambició i de l'eficàcia en el compliment dels seus objectius, cal reconèixer que són insuficients en un context de mercat lliure i global en què l'habitatge, subjecte a la financerització, s'ha convertit en una mercaderia més. La crisi de l'habitatge, i a les illes d'una manera especial, requereix un abordatge polític global, amb mesures de caràcter general que acompanyin les polítiques actives de promoció d'habitatge social i assequible.

Les dificultats actuals que vivim en l'accés a l'habitatge a les regions insulars europees són una manifestació més d'un problema més general: la desigualtat estructural derivada del fet mateix de la insularitat. La discontinuïtat territorial de les illes genera automàticament uns desavantatges en relació als territoris continentals. A pesar d'aquesta evidència, fins avui la Unió Europea no té cap estratègia específica sobre insularitat. Els tractats de la UE no reconeixen específicament la singularitat insular, com sí ho fan amb les regions ultraperifèriques, i no existeix cap agenda política per al tractament de la insularitat, per afrontar els dèficits que pateixen les illes en matèria de competitivitat econòmica, de

the one hand, this means creating environments that do not harm the environment and ensure the rational use of resources. On the other hand, it means planning and creating functional and humanized urban spaces with access to public services and facilities and public spaces that promote horizontal socialization and coexistence. In no case should housing policies allow for the creation of ghettos, gated communities and marginal spaces.

However, beyond the effectiveness of these policies, their ambition, and their effectiveness in achieving their goals, it must be recognized that they are insufficient in a context of a free and global market in which housing is subject to financialization and has become just another commodity. The housing crisis, especially on islands, requires a comprehensive political approach, with general measures that accompany active policies for the promotion of social and affordable housing.

The current difficulties we face in accessing housing in European island regions are another manifestation of a more general problem: the structural inequality resulting from island status itself. The territorial discontinuity of the islands automatically generates disadvantages compared to continental territories. Despite this evidence, until today the European Union does not have a specific strategy for islands. The EU treaties do not specifically recognize insular uniqueness, as they do with ultra-peripheral regions, and there is no political agenda for addressing islands status, for addressing the deficits that islands face in terms of economic competitiveness, transportation, or, in our case, ensuring affordable housing for their residents.

transport o, pel cas que ens ocupa, de garantia d'habitatge assequible per als seus residents.

En el marc d'aquesta estratègia, la qüestió de l'habitatge a les illes ha de ser cabdal. Una solució pot ser la creació d'un estatus especial per als residents insulars, que ha d'incloure, entre altres mesures, la limitació de la compra d'habitatges a les illes per part dels no residents i solucions efectives per garantir la seguretat de la tinença, la protecció dels llogaters i mecanismes d'estabilització del lloguer.

Aquesta mesura ja existeix en alguns estats de la UE que ho van incloure en el seu tractat d'adhesió, en el moment d'incorporar-se a la Unió. La Comissió Europea ha expressat en diverses ocasions que no pot generalitzar aquesta excepció, que col·lideix amb el dret a la lliure circulació de les persones. Però la mateixa Comissió ha respost recentment, a una qüestió plantejada per l'eurodiputat del grup Verds/ALE Jordi Solé, que la restricció a l'adquisició de béns immobles podria estar justificada per raons legítimes d'interès públic, conforme al que reconeixen els Tractats de la UE i la jurisprudència del Tribunal de Justícia de la UE. En conclusió, aquesta és una via que s'ha d'explorar, fins a trobar la solució jurídica i política possible i adequada.

Per tot això:

1. Reivindicam un 'Pacte d'Illles' a la Unió Europea. De la mateixa manera que l'any 2016 es va adoptar el Pacte d'Amsterdam per al desenvolupament de l'Agenda Urbana a tots els territoris de la UE, afirmam la necessitat i urgència d'aquest nou Pacte, que ha de ser la base per al desenvolupament d'una estratègia europea insular que defineixi les prioritats i accions necessàries. L'objectiu final ha de ser el reconeixement específic de la insularitat com

In the framework of this strategy, the issue of housing on the islands must be fundamental. One solution could be the creation of a special status for island residents, which must include, among other measures, restrictions on the purchase of homes on the islands by non-residents and effective solutions to guarantee security of tenure, protection of tenants and rent stabilization mechanisms.

This measure already exists in some EU states, which included it in their accession treaty when joining the Union. The European Commission has stated on several occasions that it cannot generalize this exception, as it clashes with the right to free movement of people. However, the same Commission has recently responded to a question posed by the MEP from the Greens/ALE group, Jordi Solé, that restrictions on the acquisition of real estate could be justified for legitimate reasons of public interest, as recognized by the EU Treaties and the case law of the European Court of Justice. In conclusion, this is a path that must be explored until finding the possible and appropriate legal and political solution.

Therefore:

1. *We demand an 'Islands Pact' in the European Union. In the same way that in 2016 the Amsterdam Pact was adopted for the development of the Urban Agenda in all EU territories, we affirm the need and urgency for this new Pact, which must be the basis for the development of a European island strategy that defines priorities and necessary actions. The ultimate goal must be the specific recognition of island status as a differential feature in the EU Treaties and the design of*

un tret diferencial en els Tractats de la Unió, i el disseny de polítiques sectorials específiques per a la compensació de la desigualtat insular.

2. Proposam la creació d'una Agència de les Illes Europees, encarregada de compilar la normativa aplicable a cada regió insular, les mesures de compensació de la insularitat ja existents en l'àmbit regional o estatal, i les dades estadístiques i actualitzades sobre la situació de les distintes illes de la UE, a efectes de garantir l'adequada orientació de les mesures que s'adoptin en el marc de l'estratègia europea insular, i la seva efectivitat.

3. Instam el Govern d'Espanya, com a presidència de torn de la Unió Europea durant el segon semestre de 2023, a impulsar de manera immediata aquest 'Pacte d'Illes', aprofitant la reunió de ministres europeus d'habitatge que tindrà lloc a Gijón els dies 13 i 14 de novembre d'enguany, i convocant, si escau un encontre europeu específic abans que acabi el seu mandat, per tractar de manera prioritària la urgent necessitat de limitar la compra d'habitatges a les illes per part de no residents, com a via per frenar l'especulació i l'increment dels preus de compra i de lloguer, i establir el full de ruta per avançar cap a l'estatut de resident insular, sense perjudici que s'estableixi un estatut similar per a altres regions on l'accés a l'habitatge es troba tensionat.

4. Ens comprometem a impulsar, des de totes les institucions on tenim representació, unes polítiques públiques d'habitatge basades en l'urbanisme sostenible, des de la seva triple dimensió ambiental, econòmica i sociocultural.

a) En primer lloc, volem garantir que l'ús residencial del sòl provoqui el mínim impacte en el medi ambient, i consumeixi la

specific sectoral policies for compensating island inequality.

2. *We propose the creation of a European Islands Agency, tasked with compiling applicable regulations for each island region, existing compensation measures for island status at the regional or national level, and up-to-date statistical data on the situation of different EU islands, to ensure the proper orientation of measures taken within the framework of the European island strategy and their effectiveness.*

3. *We urge the Government of Spain, as the rotating presidency of the European Union during the second half of 2023, to immediately promote this 'Islands Pact,' taking advantage of the meeting of European housing ministers scheduled for November 13 and 14 in Gijón this year. Additionally, if necessary, convene a specific European meeting before the end of its mandate, in which the urgent need to limit the purchase of homes on the islands by non-residents should be addressed as a means to curb speculation and price and rent increases and establish the roadmap for progress toward the island resident status, without prejudice to establishing a similar status for other regions where housing access is strained.*

4. *We commit to promoting, from all institutions where we have representation, public housing policies based on sustainable urban planning, from its threefold environmental, economic, and social dimension.*

a) *Firstly, we want to ensure that residential land use has the least impact on the environment and consumes the least*

menor quantitat possible de recursos i energia, i reduint l'emissió de residus.

- b) En segon lloc, apostam per projectes econòmicament viables i evitar excessos que comportin un innecessari encariment del preu de l'habitatge i del lloguer. Qualsevol projecte ha de ser planificat sobre la base d'una construcció cost-eficient, i no sempre ha de ser necessària nova construcció per proveir habitatge social i assequible, també s'ha de promoure la rehabilitació d'edificis en desús. Cal contrarestar l'especulació immobiliària amb l'habitatge oferint habitatges justos, accessibles i assequibles per als nostres ciutadans.
- c) En tercer lloc, no ens limitarem a la provisió d'habitatges, sinó que, des de la participació ciutadana en el disseny dels projectes d'habitatge social i assequible, actuarem globalment sobre l'entorn: equipaments públics, zones verdes, mobilitat, etc., amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida de la població.

5. Ens comprometem a prioritzar en els nostres programes polítics, especialment allà on tenim responsabilitats de govern, la promoció d'habitatge públic i protegit, la regulació dels mercats de lloguer amb mecanismes d'estabilització dels lloguers com ara l'establiment de topalls i congelacions de preus màxims de lloguer, la regulació del lloguer vacacional perquè no resti disponibilitat d'habitatge als residents, la col·laboració públic-privada a través de cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús, i vetllarem sempre per la prevenció de l'especulació urbanística, la creació de guetos, els desnonaments i la gentrificació.

Finalment, expressam la nostra voluntat de continuar treballant junts, en el marc de l'ALE, pel reconeixement europeu de la

possible amount of resources and energy, while reducing waste emissions.

- b) Secondly, we support economically viable projects and aim to avoid excesses that result in unnecessary housing price and rent price hikes. Any project must be planned on the basis of cost-efficient construction, and it is not always necessary to build new housing to provide social and affordable housing; the rehabilitation of unused buildings should also be promoted. We have to counteract speculation with housing and offer fair, accessible and affordable housing for our citizens.*
- c) Thirdly, we will not limit ourselves to housing provision but, through citizen participation in the design of affordable and social housing projects, will act comprehensively on the environment: public facilities, green areas, mobility, etc., with the aim of improving the quality of life for the population.*

5. We commit to prioritizing in our political programs, especially where we have government responsibilities, the promotion of public and protected housing, the regulation of rental markets by rent stabilization mechanisms like rent caps and rent freezes of maximum rental prices, the regulation of short-term rentals to ensure availability of housing for residents, public-private collaboration through housing cooperatives in the form of use transfer, and we will always work to prevent urban speculation, the creation of ghettos, evictions and gentrification.

Finally, we express our commitment to continue working together within the framework of the European Free Alliance for

insularitat. Assumint el repte d'avançar en la governança multinivell a tota la Unió Europea, ens comprometem a impulsar les iniciatives necessàries davant totes les administracions, des de l'àmbit local fins al nivell europeu, obligades a promoure les condicions necessàries i a establir les normes pertinents per fer efectiu el dret de tota la ciutadania a gaudir d'un habitatge digne, assequible i adequat.

the European recognition of the island status. Taking on the challenge of advancing multi-level governance throughout the European Union, we commit to promoting the necessary initiatives before all administrations, from the local level to the European level, obligated to promote the necessary conditions and establish the relevant rules to make effective the right of all citizens to enjoy decent, affordable and adequate housing.

Menorca, 30 de setembre de 2023


 Lorena López de Lacalle Arizti
Aliança Lliure Europea
 Miquel Àngel Maria Ballester
Més per Menorca
 Lisandru Bizzari
Partitu di a Nazione Corsa
 Alejandra Ferrer
Gent per Formentera
 Mathilde Hary
EH Bai
 Ciro Lomonte
Siciliani Liberi
 François Martinetti
Femu a Corsica
 Jordi Solé i Ferrando
Esquerra Republicana
 Neus Truyol Caimari
Més per Mallorca