UNIVERSITAT DE VALÈNCIA

FACULTAT DE CIÈNCIES SOCIALS

DEPARTAMENT DE SOCIOLOGIA I ANTROPOLOGIA SOCIAL

GRAU EN SOCIOLOGIA

Treball Fi de Grau

La gentrificació atomitzada al barri del Cabanyal: del projecte de destrucció a la mercantilització de l'habitatge. Efectes contradictoris: regeneració i vulnerabilitat

Autora: Marta Grau Roda

Tutor: Francisco Torres Pérez

Curs 2020-2021

Índex

1. Resum 4

2. Introducció 4

3. Objectius i metodologia 7

3.1. Hipòtesis 7

3.2. Objectius 7

3.3. Metodologia 8

3.3.1. Revisió bibliogràfica 8

3.3.2. Ús de dades secundàries quantitatives: fonts estadístiques i plans municipals 8

3.3.3. Producció i ús de dades primàries qualitatives: entrevistes 9

4. Estat de la qüestió 10

4.1. Política urbana a València: espectacularització i precarització en el marc de l'urbanisme neoliberal 10

4.2. Aproximació sòcio-històrica al barri del Cabanyal 12

4.3. Impacte de l'urbanisme neoliberal al Cabanyal: degradació induïda i resistència veïnal 16

5. Marc teòric 17

5.1. Gentrificació 17

5.1.1. Contextualització: (híper)mercantilització de la ciutat 17

5.1.2. Gentrificació clàssica 19

5.1.2.1. Explicacions economicistes i culturalistes 19

5.1.2.2. Actors i interessos en el procés de gentrificació 21

5.1.2.3. Fases de la gentrificació 23

5.1.2.4. Tipus de gentrificació i factors explicatius 24

5.1.3. El cas espanyol: gentrificació atomitzada 26

5.2. Habitatge 28

5.2.1. Aproximacions a l'habitatge i al fenomen d'habitar 28

5.2.2. Llar, mercantilització de l'habitatge i alienació residencial 29

6. Anàlisi de resultats 31

6.1 La gentrificació atomitzada: del projecte de destrucció a la mercantilització de l'habitatge 31

6.1.1. El PEPRI (1999-2015): abandonament i estigma 31

6.1.2. La suspensió del PEPRI (2015-2019): regeneració i mercantilització 37

6.1.2.1. El relat dels fets 37

6.1.2.2. Aproximació quantitativa al procés de gentrificació atomitzada 40

6.1.3. El PEC (2019-actualitat): de cara al futur del barri 46

6.2. L'altra cara de la gentrificació: vulnerabilitat habitacional i alienació residencial 49

7. Conclusions 56

8. Bibliografia 60
9. Annexos 65
Annex A. Transcripció Entrevista 1: gerent immobiliària 65
Annex B. Transcripció Entrevista 2: afectada desnonament 88
Annex C. Transcripció Entrevista 3: veí i militant en sindicat de barri 106

1. Resum

El barri del Cabanyal ha estat objecte d'un projecte urbanístic que pretenia enderrocar part de la seua trama urbana per prolongar una gran avinguda fins la platja. Després d'anys de degradació induïda i la suspensió del projecte en 2015, el barri està experimentant una revalorització creixent. En aquest treball pretenem descobrir com s'ha desenvolupat el procés de gentrificació del Cabanyal en els últims 20 anys així com demostrar com a conseqüència la vulnerabilitat habitacional de part del veïnat. Per aconseguir-ho, hem realitzat una aproximació triangular a l'objecte, mitjançant l'ús de dades quantitatives i la producció d'informació qualitativa des de tres posicions socials diferents: l'agent gentrificador, la vulnerabilitat habitacional i l'experiència i resistència veïnal. El procés de gentrificació que travessa el barri és atomitzat, no donant-se una successió poblacional clara entre classes mitjanes i treballadores. L'aprovació imminent d'un nou pla urbanístic aprofundirà en la gentrificació del barri, reforçant la frontera urbana entre el centre històric i la façana marítima.

The Cabanyal neighbourhood has been the subject of an urban development project that aimed to demolish part of its urban fabric in order to extend a wide avenue to the beach. After years of induced degradation and the suspension of the project in 2015, the neighbourhood is experiencing a growing revaluation. In this work we aim to discover how the process of gentrification of the Cabanyal has developed over the last 20 years and to demonstrate the resulting housing vulnerability of part of the neighbourhood. To achieve this, we have carried out a triangular approach to the object, using quantitative data and the production of qualitative information from three different social positions: the gentrifying agent, the housing vulnerability and the experience and resistance of the neighbourhood. The gentrification process in the neighbourhood is atomised, with no clear population succession between the middle and working classes. The imminent approval of a new urban development plan will deepen the gentrification of the neighbourhood, reinforcing the urban border between the historic centre and the seafront.

2. Introducció

El barri del Cabanyal ha estat objecte d'un dels plans urbanístics municipals més controvertits, que pretenia enderrocar part de la seua trama urbana amb l'objectiu de prolongar una gran artèria viària de la ciutat fins la mar. Aquest projecte s'aprovà l'any

1999 per l'Ajuntament i el 2001 per la Generalitat, i fins al 2015, que es suspengué, va generar una degradació induïda sobre el barri amb l'objectiu de legitimar-se, però no acabà consumant-se per la seua paràlisi judicial. S'inicià aleshores un ample procés participatiu veïnal que donà lloc a unes propostes d'actuació, les quals no es plasmaren en cap pla però permeteren l'encetament d'una línia d'intervencions de rehabilitació en la zona del barri més afectada per la degradació. Simultàniament, el Cabanyal començà a experimentar a un procés de gentrificació visible que ha transformat el seu paisatge urbà, sota l'influx, també, d'una turistificació. A hores d'ara, l'aprovació d'un nou pla especial té per objectiu marcar quina línia de desenvolupament urbanístic seguir en el barri.

En aquest treball ens preguntem sobre com s'ha desenvolupat concretament el procés de gentrificació del Cabanyal i sobre si aquest ha tingut –o està tenint- per conseqüència una situació de vulnerabilitat residencial per a part del seu veïnat.

El barri del Cabanyal s'ha estudiat des de múltiples mirades: des de l'antropologia degut a les seues denses sociabilitats així com als diversos processos sòcio-urbans que el travessen (exclusió, precarització, gentrificació); des de l'urbanisme degut a la seua trama urbana caracteritzada per carrers paral·lels a la mar amb travessies perpendiculars; des de l'arquitectura degut al modernisme eclèctic que caracteritza les façanes de les seues cases, etc. En aquest treball plantegem un estudi sociològic sobre l'habitatge, entenent aquest objecte com a condensador d'importants processos sòcio-urbans com és la gentrificació.

Així, un procés de gentrificació es plasma sintèticament sobre l'habitatge. Durant el període de degradació del Cabanyal sota el projecte de prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez, els seus efectes es condensaren en l'habitatge com a objecte de la política de la por promoguda políticament: buidat, enderrocat, destruït, ocupat, abandonat a la seua degradació, amb les conseqüències que això tingué en l'experiència d'habitar el barri, fent que determinades àrees d'aquest passaren a vertebrar-se com a espais de la por, zones intransitables per al veïnat autòcton. Amb l'anul·lació del PEPRI, l'habitatge s'ha rehabilitat, s'ha posat en valor el seu patrimoni i, en última instància, s'ha mercantilitzat, convertint-se en objecte atractiu que atorga distinció a una nova classe mitjana.

Davant aquesta mutació de l'habitatge –de l'enderrocament a la revalorització-, pensem que simbòlicament la classe treballadora perd la seua llar, perquè el procés de gentrificació que explica aquest canvi comporta una atracció de rendes altes i una conseqüent expulsió de rendes baixes, incapaces de seguir mantenint el seu habitatge per

l'encariment d'aquest. Així, tot procés de gentrificació considerem que comporta la vulnerabilitat habitacional del veïnat de rendes més baixes del barri, per al qual l'habitatge es caracteritza per la seua funció social i no pel seu valor econòmic. Aquesta vulnerabilitat, que té diversos graus, s'expressa de manera extrema en un procés de desnonament, el qual genera alienació residencial, com a una pèrdua de l'habitatge no sols física sinó sobretot simbòlica.

Davant aquest estat de coses, aquestes són les preguntes que van a orientar el present treball:

1. S'ha revelat la degradació induïda al Cabanyal com a fase inicial d'un procés de gentrificació que comença a mostrar els seus efectes més notables actualment?
2. Està la gentrificació al Cabanyal provocant una vulnerabilitat habitacional de part del seu veïnat?

Per respondre-les, va a utilitzar-se una metodologia triangular, consistent en primer lloc en un ús de dades quantitatives provinents tant de fonts estadístiques com de plans urbanístics municipals i, en segon lloc, en la producció de dades qualitatives per mitjà de la tècnica de l'entrevista semi-estructurada i en profunditat a tres persones representatives de tres posicions socials rellevants a l'hora de comprendre l'objecte: l'agent gentrificador, l'afectada per vulnerabilitat habitacional i el veí i militant en sindicat de barri.

Presentada la metodologia, es procedirà a elaborar un estat de la qüestió, el qual té per objectiu contextualitzar el barri del Cabanyal en el marc de la política urbana de València per tal de comprendre quin paper hi juga, així com quines hi han estat les conseqüències de dita política. A continuació, en el marc teòric esbossarem la literatura científica que existeix al respecte dels dos principals conceptes d'aquest treball: la gentrificació –centrant importància en la gentrificació atomitzada- i l'habitatge –centrant importància en els conceptes de llar, la seua mercantilització i l'efecte d'alienació residencial-.

A la llum de dita revisió teòrica, de l'estat de la qüestió i de l'aplicació de les metodologies esmentades, es plantegen els resultats. Les principals troballes obeeixen a descobrir que el període de la degradació al Cabanyal respon a una primera fase de la gentrificació, procés que ha canviat de tipologia degut al propi canvi de planejament urbanístic i que es manifesta actualment en les seues fases més visibles de regeneració i mercantilització, si bé de forma atomitzada. En aquest sentit, el procés de gentrificació al Cabanyal és lent i inconclús, de manera que no s'ha donat una clara successió poblacional entre veïnat de

classe treballadora i veïnat de classe mitjana, sinó que rendes baixes i rendes altes conviuen al barri, estant aquest, doncs, dualitzat entre situacions de gentrificació i situacions de vulnerabilitat. Part del veïnat del Cabanyal, doncs, experimenta una dificultat o impossibilitat de mantenir el seu habitatge, sent subjecte de processos de desnonament que tenen un impacte en la pròpia experiència d'habitar, manifestada en l'alienació residencial com a pèrdua del control sobre el propi habitatge i que suposa una degradació de la llar. De cara a l'aprovació imminent d'un nou pla especial per al barri, aquest no sembla pal·liar els clars indicis de gentrificació, sinó al contrari, reforçar-la junt a una creixent turistificació, que acabaran per crear una nova frontera urbana al barri entre el centre històric –en el qual encara perduren els signes de la degradació, malgrat determinades intervencions- i l'àrea més propera a la façana marítima –on es preveuen noves construccions dirigides a capes mitjanes-.

3. Objectius i metodologia

3.1. Hipòtesis

1. El barri del Cabanyal està immers en un procés de gentrificació atomitzada que ha passat per diverses fases: des de l'abandonament i estigmatització induïdes pel PEPRI (1999-2015) fins a la regeneració i mercantilització actuals (2015-2019) a la llum del quasi aprovat PEC (2019-actualitat). El tipus de gentrificació ha variat des de les previsions d'una gentrificació haussmanniana fins a una gentrificació clàssica atomitzada actualment.
2. L'efecte d'aquesta gentrificació atomitzada ha estat múltiple: per una banda, una millora de l'estat del barri que ha atret nous grups poblacionals provinents de les classes mitjanes; per altra banda, vulnerabilitat habitacional d'una part del veïnat.

3.2. Objectius

- Objectiu general: descriure la situació actual de l'habitatge al Cabanyal, el procés que ha conduït a i explica aquesta situació i quines en són les seues conseqüències en el barri i veïnat.
- Objectius específics:

    1. Descriure la situació de l'habitatge al barri del Cabanyal en els últims anys i les previsions de futur.

2. Descriure l'abast dels processos de pèrdua de l'habitatge al barri així com el perfil demogràfic, social, econòmic i habitacional de les llars més afectades.
3. Aproximar-se als discursos sobre la situació de l'habitatge al barri partint de tres posicions socials diferents: l'agent gentrificador (gerent immobiliària), la vulnerabilitat habitacional (afectada desnonament) i l'experiència i resistència veïnal (veí i militant en sindicat de barri).

3.3. Metodologia

A la llum d'aquests objectius, la nostra metodologia ha estat triangular, usant tant dades secundàries quantitatives com produint dades qualitatives per mitjà del mètode de l'entrevista. La triangulació metodològica ens ha permès una aproximació plural a l'objecte d'estudi: des d'una mirada estadística-quantitativa i des d'altra de qualitativa centrada en els discursos situats d'agents socials específics. Hem descobert així quina és la situació actual de l'habitatge al Cabanyal i comprendre com i per què s'ha arribat a dita situació.

3.3.1. Revisió bibliogràfica

En primer lloc, s'ha realitzat un treball de recerca, anàlisi i síntesi bibliogràfica, referent en primer lloc a conceptes clau usats en aquest treball, com són gentrificació i habitatge i, en segon lloc i en particular, referent al barri del Cabanyal, per tal d'aproximar-nos a la realitat concreta a estudiar. Aquesta revisió bibliogràfica es plasma en l'estat de la qüestió i el marc teòric.

3.3.2. Ús de dades secundàries quantitatives: fonts estadístiques i plans municipals

La metodologia quantitativa que hem emprat es refereix a l'ús de dades secundàries provinents de fonts estadístiques i de plans municipals urbanístics. Aquesta informació ens ha servit per a conèixer i descriure la situació de l'habitatge al Cabanyal en els últims anys i les previsions de futur, podent veure així l'evolució per posar de manifest l'existència d'un procés de gentrificació, o no. També, per a aprofundir en els processos de vulnerabilitat habitacional al barri i conèixer el perfil demogràfic, social, econòmic i habitacional de la part del veïnat més afectada per dits processos.

Les fonts de les dades estadístiques que hem emprat han estat: l'INE, l'Oficina Estadística de l'Ajuntament de València, l'Anàlisi Física Va Cabanyal! (2016) realitzada en el marc

del procés participatiu del mateix nom, portals web immobiliaris (Idealista) i la pàgina web Inside Airbnb especialitzada en l'estudi del mercat dels *airbnb*.

De l'INE s'ha utilitzat el Cens de Població i Habitatges (2011). De l'Oficina Estadística de l'Ajuntament de València s'ha utilitzat: l'informe Àrees Vulnerables a la ciutat de València (2016), el Baròmetre Municipal d'Opinió Ciutadana sobre Habitatge (2019), el Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana (2011, 2014, 2020) i el Padró Municipal (2011, 2020).

Les dades que hem extret de les fonts mencionades atenen a les següents variables: població, població estrangera, nivell d'estudis, sector econòmic, taxa d'atur registrat, tipus d'habitatge, antiguitat de l'edificació construïda, estat de les parcel·les, règim de tinença, valor cadastral, preu de l'habitatge i habitatge turístic.

Per altra banda, també hem usat com a fonts de dades plans municipals urbanístics, centrant-nos en el PEC. Hem revisat així la memòria justificativa del PEC (maig 2020) i els plànols d'informació, diagnosi i ordenació que proposa (2019, 2020). També s'han tingut en compte les dues al·legacions col·lectives al PEC (abril 2019, juny 2020).

Finalment, l'altra font secundària de dades utilitzada ha estat la base de dades del SIPHO (Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació), pertanyent a l'Àrea de Benestar i Drets Socials de l'Ajuntament de València. Es tracta d'una base de dades d'ús no públic a la qual s'ha accedit per mitjà de les pràctiques externes que hi ha realitzat l'autora. Les dades utilitzades són relatives al barri del Cabanyal des del 2019 fins a març del 2021, centrant-nos en les variables: gènere, edat, nacionalitat, violència de gènere, nivell d'estudis, situació laboral, tipus de llar, ingressos mitjans de la llar, renda mitjana mensual de l'habitatge, règim de tinença i tipus de creditor. Aquestes dades ens han servit per a aprofundir en els processos de pèrdua de l'habitatge i en el perfil de llars més afectades.

Totes les fonts de dades emprades es troben referenciades en l'apartat de Bibliografia, excepte les provinents del SIPHO degut a que és una font d'ús no públic.

3.3.3. Producció i ús de dades primàries qualitatives: entrevistes

Finalment, la metodologia qualitativa es concreta en l'ús de la tècnica de l'entrevista en profunditat semi-estructurada, mitjançant la qual hem produït dades primàries.

El treball de camp de les entrevistes s'ha desenvolupat entre el 24 i el 31 de maig del 2021. S'han realitzat tres entrevistes, cadascuna d'elles amb una durada d'entre 50 minuts i 1 hora, i han estat gravades per a posteriorment transcriure-les. Totes les entrevistes han seguit un guió prèviament elaborat, si bé obert i flexible.

De les tres entrevistes, dos s'han plantejat com a principals. Aquestes s'han realitzat a dues persones que encarnen dues posicions idealment antagòniques: el gerent d'una immobiliària del Cabanyal i una veïna del barri afectada per un procés de desnonament. Mitjançant aquests dos informants, hem accedit a informació clau al respecte del que es planteja en aquest treball com a dues cares d'una mateixa moneda: la gentrificació i la vulnerabilitat habitacional –centrant-nos en els seus efectes d'alienació residencial-, respectivament. De forma complementària s'ha realitzat una tercera entrevista a un veí del barri i militant en el Sindicat de Barri del Cabanyal per tal d'enfortir les dues primeres entrevistes amb l'experiència i resistència veïnal.

Les transcripcions de les entrevistes es troben recollides en l'apartat d'Annexos.

4. Estat de la qüestió

4.1. Política urbana a València: espectacularització i precarització en el marc de l'urbanisme neoliberal

En el termini de 60 anys, València ha passat de ser una ciutat comercial, agrícola i, en menor mesura, industrial, a una ciutat basada en la imatge i en els serveis vinculats tant a una expansió del sector públic com del sector privat: finances, serveis empresarials, construcció i hostaleria-turisme (Alcalá-Santaella et al., 2011), traslladant la seua indústria a l'àrea metropolitana.

L'any 1991 Rita Barberà accedí a l'alcaldia de València i el 1995 el també popular Eduardo Zaplana esdevingué president de la Generalitat. Un any abans, el govern autonòmic del PSPV aprovà la Llei Reguladora de l'Activitat Urbanística, una normativa autonòmica que liberalitzà la legislació urbanística generant així les condicions per al boom urbanístic i immobiliari que començà en 1995, a partir de la coincidència de color d'Ajuntament i Generalitat i en un període d'expansió econòmica.

El motor d'aquesta expansió econòmica fou principalment el sector privat: els serveis empresarials i financers, sectors d'escàs valor afegit i mà d'obra poc qualificada com el

turisme i l'hostaleria i, de forma principal, la construcció i el sector immobiliari. En aquest sentit, la urbanització massiva es va convertir en la principal eina per a obtenir plusvàlues (Harvey, 2013). Aquesta urbanització s'expressà per una banda en el que s'ha anomenat com a "tsunami urbanitzador" valencià (Gaja, 2008), que suposà la urbanització de pràcticament tot el litoral valencià.

A nivell local, parlem d'un urbanisme empresarial (Harvey, 1989) que gestiona amb eficiència l'espai urbà, sota la figura de l'agent urbanitzador com a entitat pública-privada. Als albirs del segle XXI aquest urbanisme empresarial s'especialitza en les *new urban policies* (Santamarina, 2014), una tendència global de política urbana basada en la competitivitat entre les ciutats amb l'objectiu d'assolir un lloc privilegiat en la geopolítica del mercat i esdevenir en pol d'atracció per a inversions.

L'objectiu era aleshores situar València en el mapa i, per fer-ho, calia convertir-la en una marca i treballar la seua imatge; és el que s'anomena màrqueting urbà. La marca-València es treballà sobre dos grans pilars: els mega-projectes (vinculats a arquitectes prestigiosos i destinats a un públic d'elit, per mitjà dels quals s'elititza l'espai circumdant) i els mega-esdeveniments (de caràcter esportiu, cultural i religiós, destinats igualment a un públic que apel·la a una nova elit global). Sota aquesta política urbana subjeia un urbanisme a la carta (Torres & Hernández i Martí, 2015) que deixava en paper mullat qualsevol pla general d'ordenació urbana, imposant-se el criteri econòmic sobre el polític.

Aquesta política urbana local tenia per altra característica una orientació cap al front marítim. S'organitzà, així, sota una estratègia de "reconquerir la mar", donat l'argument de que "València ha viscut d'esquenes a la mar" (Santamarina, 2009), un argument fals en tant que València ha estat històricament una ciutat fluvial, no marítima. La reorientació marítima de la política urbana pretenia absorbir el front marítim a la ciutat, reclamar per a si un espai que "durant dècades ha sigut marginat, oblidat i desintegrat" (*ibid*: 922).

El Cabanyal i la resta de barris del districte Poblats Marítims es trobaren de sobte al bell mig del nou eix neuràlgic de València, escenari d'importants intervencions urbanístiques que creen nous usos i espais dirigits a les elits cosmopolites (Santamarina & Moncusí, 2013). Així, la perifèria esdevingué en nova centralitat marítima de la València cosmopolita i neoliberal vinculada al turisme de creuer i de iots (Torres & Garcia Pilán, 2013), però els habitants de la perifèria n'eren exclosos de dita centralitat. En aquest context és on cal situar la prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez fins la mar, projecte

aprovat el 1999 i que preveia l'enderrocament de 1651 habitatges del Cabanyal per a reurbanitzar de nou, operació que suposaria una elitització de l'entorn i, per tant, un procés de gentrificació.

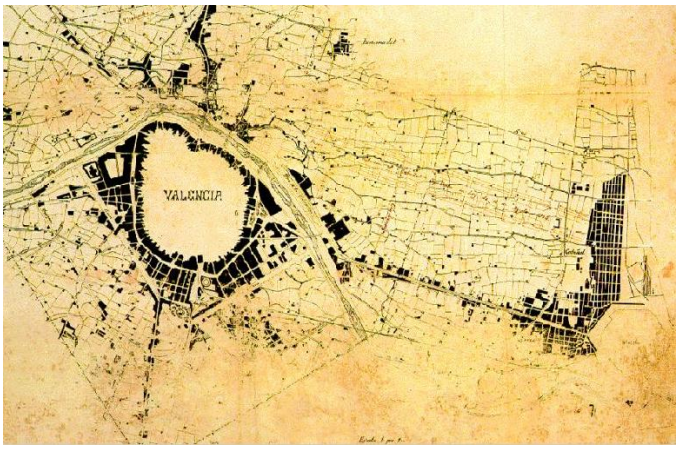
L'altra cara de les polítiques d'espectacularització és la precarització urbana (Santamarina, 2014). La inversió en les actuacions singulars de màrqueting urbà té com a contrapartida una falta d'inversió en els barris populars que manquen d'interès immobiliari, exclosos de la ciutat-mercaderia. El creixement de la ciutat espectacular es sosté així en la generació de paisatges devastats i generadors de precarietat, que posteriorment es renoven al servei de la ciutat neoliberal. Les contradiccions d'aquest model de política urbana local ens mostren una València dualitzada, una ciutat amb dues cares: la cara mostrada i espectacular per al visitant exterior i per a l'elit que hi viu, i la cara viscuda i precària per al ciutadà que l'habita.

En suma, durant el període que estigué vigent el projecte de prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez es donà una coincidència entre interès polític i interès econòmic en política urbana. L'administració pública estigué regida per una lògica economicista, predominant un urbanisme a la carta enfocat a actuacions singulars dirigides a generar plusvàlues i a atraure inversions. Els fons públics es van destinar a la projecció global de la marca València, mentre alhora disminuí la inversió en els barris, desembocant tot plegat en un keynesianisme pervers que socialitza les pèrdues i privatitza els guanys (Santamarina, 2014).

4.2. Aproximació sòcio-històrica al barri del Cabanyal

El Cabanyal-Canyamelar és un barri que forma part del districte de Poblats Marítims, juntament amb Beteró, la Malvarrosa, El Grau i Natzaret. Té els seus orígens al segle XVI en uns assentaments de barraques. L'any 1837, el Cabanyal, junt a les partides del Canyamelar i el Cap de França, aconseguiren la municipalitat sota el nom de Poble Nou de la Mar, però el 1897 el municipi s'annexionà a la ciutat de València.

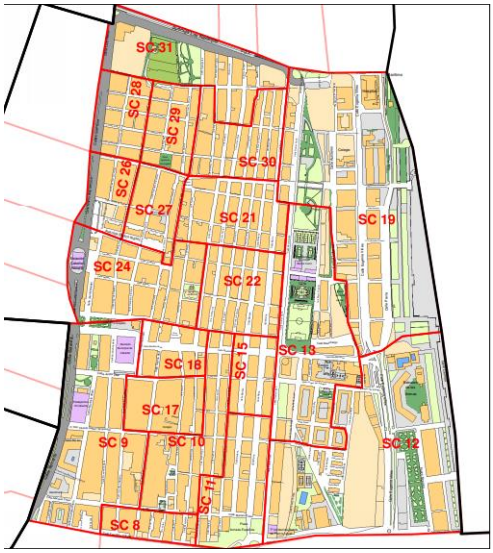
Imatge nº 1. Plànol de la ciutat de València en 1899



Font: José Manuel Cortina Pérez[1]

A nivell urbanístic, la trama urbana del barri ha estat des del segle XVIII de carrers paral·lels a la mar, primer de barraques i després d'edificis de màxim dues altures. Aquesta disposició dels carrers és ecològicament funcional, ja que permet aprofitar les hores de sol. Al mateix temps, aquests carrers són partits per travessies perpendiculars, que permeten la circulació de l'aire i la moderació de les temperatures.

Imatge nº 2. Trama urbana del Cabanyal



Font: Cartografia de la Ciutat, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València

Aquesta trama urbana i arquitectònica ha tingut conseqüències socials: el Cabanyal disposa d'una sociabilitat típicament de poble, marcada per una vida de portes cap a fora. La inclusió dins del terme de València no impedí que el seu veïnat mantinguera un

[1] https://www.plancabanyal.es/planos.php

sentiment de poble, degut també a l'aïllament físic (fronteres amb la ciutat, sent primer l'horta i el riu i després les vies del tren i un cinturó industrial) i simbòlic (poble valencianoparlant i pràctiques socioculturals que l'allunyen del refinament de la burgesia valenciana) respecte la ciutat. Alhora, el seu teixit associatiu formal ha estat –i continua sent- dens, amb cofradies de setmana santa, casals fallers, societats recreatives i culturals, ateneus, casinos, associacions de veïns i moviments sòcio-urbans.

Per altra banda, el Cabanyal ha estat tradicionalment un barri socioeconòmicament homogeni, vertebrat per una estructura sòcio-laboral de rendes baixes conformada per agricultors, pescadors i treballadors portuaris. Ara bé, a partir de la seua annexió a València es va convertir també en lloc d'oci i descans per a la burgesia valenciana, de manera que la seua estructura sòcio-laboral es terciaritzà, procés que s'accentuà a partir del creixement de la ciutat al segle XX.

En quant a l'ètnia, el Cabanyal ha estat un barri històricament divers, amb una presència constant de paios i gitanos. Al segle XXI, a la llum dels efectes del projecte de prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez i en un context ample de boom migratori a València, el Cabanyal es converteix en un dels barris amb major presència de veïnat estranger de la ciutat, sent els romanesos el primer grup poblacional.

Als anys 90, el barri estava deteriorat i el veïnat demanava solucions, però una confluència d'expansió econòmica i canvi en la política urbana local van convertir el seu sòl en atractiu degut a la seua posició en la nova centralitat marítima. Aquest nou atractiu coincidí amb la consideració del barri com a Bé d'Interès Cultural (BIC, 1993), degut al seu ric patrimoni arquitectònic, urbanístic i etnogràfic, i el veïnat s'aferrà a aquesta fita com a mesura de protecció. Però l'amenaça de la gentrificació planejava sobre el Cabanyal des del moment en que el PGOU del 1988 no es pronuncià al respecte de l'ampliació de l'avinguda Blasco Ibáñez fins la mar, un projecte que s'aprovà finalment l'any 1999 en consonància amb la resta de macro-projectes i mega-esdeveniments que es situaven al litoral o pròxims a aquest.

El projecte s'aprovà amb el sobrenom de PERI: Pla Especial de Reforma Interior. Les previsions eren prolongar l'avinguda Blasco Ibáñez fins la mar i construir un bulevard perpendicular, enderrocant per a això 1651 habitatges i reurbanitzant de nou sota la forma de torres d'apartaments sobre aquest sòl buidat. Es tractava d'una operació urbanística basada en una gentrificació via bulldozer, o haussmannització, que enderroca per a

reconstruir de manera tal que elititza un espai abans de caràcter obrer. L'objectiu era adequar funcionalment l'espai del barri a la ciutat terciaritzada en que s'estava convertint València. L'aprovació d'aquest projecte activà una potent resposta veïnal que s'aglutinà al voltant de la plataforma Salvem el Cabanyal.

La pressió de l'oposició i la categoria de BIC forçaren un canvi en la retòrica: l'any 2001 el PERI fou aprovat per la Generalitat Valenciana, anomenant-se a partir d'aleshores "PEPRI", però aquest canvi retòric afegint-hi la "Protecció" no es plasmà en cap gir substancial del projecte. A partir de la seua aprovació es configurà una lluita política i simbòlica entre els qui hi estaven a favor del pla i els qui no, posicions que idealment es condensaren en, per una banda, l'Ajuntament, la Generalitat, les immobiliàries i constructores que conformaven l'agent urbanitzador Cabanyal 2010 S.A. i, a partir del 2010, Sí Volem i, per altra banda, Salvem El Cabanyal com a força aglutinadora de l'oposició, així com l'oposició institucional al PP. Aquesta lluita s'expressà també de forma judicial, apel·lant a raons urbanístiques i patrimonials. S'inicià així una llarga batalla legal de 16 anys de durada.

El procediment judicial obert aconseguí paralitzar la prolongació, però no pas la praxis de degradació del barri, que es sintetitzava en un abús immobiliari deliberat per l'Ajuntament per tal de forçar el veïnat a anar-se'n: compra municipal d'habitatges i enderrocaments, abandonament dels habitatges comprats, suspensió de llicències de reforma i rehabilitació per a particulars, lloguer o cessió d'infra-habitatge a persones en exclusió social, permissivitat amb les ocupacions, enretirada dels serveis municipals de neteja i policia, etc. Totes aquestes pràctiques sumiren el barri en un estat de degradació.

La situació canvià quan l'any 2009 va emanar una Ordre del Ministeri de Cultura que ordenava la paralització immediata dels enderrocaments, considerant el PEPRI com a forma d'espoli. En aquest sentit, l'any 2014 l'Ajuntament presentà una modificació del PEPRI que reduïa els enderrocaments en un 35% però que mantenia la prolongació. Tanmateix, les eleccions municipals i autonòmiques del 2015 catapultaren els fets i suposaren la clausura del projecte: les noves forces polítiques d'esquerra van aprovar la suspensió parcial del PEPRI, adduint a la Llei d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP). Simultàniament, s'inicià un procés participatiu finançat amb fons europeus, el Va Cabanyal!, del qual es van extraure potents conclusions que tanmateix no es plasmaren en cap pla urbanístic, però sí suposà l'encetament d'una sèrie d'intervencions –limitades- de rehabilitació d'allò degradat en la zona 0.

Arribem així al Pla Especial del Cabanyal (PEC), que sortí a informació pública en 2019 i que actualment està a l'espera de ser aprovat. El nou agent urbanitzador en serà la societat pública-privada Pla Cabanyal-Canyamelar S.A. Aquest pla pretén revertir la degradació efectuada pel PEPRI alhora que evitar la gentrificació del barri. Les seues principals previsions són la construcció de 1042 habitatges en espais vacants del barri.

4.3. Impacte de l'urbanisme neoliberal al Cabanyal: degradació induïda i resistència veïnal

Finalment, ens centrem en els efectes sòcio-urbans que aquesta política local d'urbanisme neoliberal tingueren al Cabanyal. En primer lloc, la degradació induïda, que s'expressà com a un veritable abús immobiliari, actuà com a eina de l'Ajuntament per legitimar l'impopular PEPRI i pressionar cap a la fugida del veïnat.

La degradació induïda generà una polarització social per baix (Wacquant, 2007). El Cabanyal era històricament un barri homogeni en quant a classe i divers en quant a ètnia que, tanmateix, va experimentar una diversificació en produir-se durant els anys del PEPRI una arribada de població migrant en exclusió social, alhora que una fugida del veïnat més integrat socioeconòmicament: "l'antiga estructura social de treballadors, pescadors i agricultors, amb bosses de pobresa, es veu polaritzada per la presència de noves formes de pobresa i exclusió, noves tensions que inclouen les etno-racials i on les sociabilitats es fragmenten" (Torres et al., 2016:88).

És a dir, la degradació induïda atragué migrants en situació de marginalitat, principalment, gitanos romanesos, que s'instal·laren en la "zona 0", sent aquesta la zona més afectada pels planejaments de la prolongació de l'avinguda, degut a un accés fàcil a l'habitatge (fins i tot l'agent urbanitzador Cabanyal 2010 S.A. llogà infra-habitatges adquirits municipalment a aquest grup poblacional).

La seua entrada en la zona 0 n'accelerà el deteriorament i en reforçà l'estigma, perquè va comportar l'entrada d'unes pràctiques i significats diferents sobre l'espai públic del barri. La percepció dels autòctons de que el barri ha esdevingut en un espai reapropiat pels estranys derivà en una enretirada de les seues sociabilitats i en una transformació simbòlica de l'espai públic en espai de la por (Ruiz & Garcia Pilan, 2013), generant açò una fragmentació de les sociabilitats i una sensació d'inseguretat que van impulsar el desplaçament del veïnat autòcton.

Els anys de la degradació en la zona 0 del Cabanyal no responen, però, a cap règim de marginalitat urbana (Wacquant, 2007) en tant que la degradació no obeïa a cap estat substancial sinó a una fase transitòria per aconseguir un objectiu: una política de la por per a legitimar un projecte urbanístic impopular.

L'altre efecte del PEPRI fou l'activació d'una potent reacció veïnal (Santamarina, 2014). L'any 1998, el mateix any que l'Ajuntament aprovà l'avantprojecte del PEPRI, va nàixer Salvem el Cabanyal, com a resposta a l'amenaça d'execució de dit pla i sota el lema "Rehabilitació sense destrucció". Per oposar-se a aquest pla, Salvem va emprar diversos elements de protesta: reivindicacions clàssiques i també innovadores-culturals (Cabanyal Portes Obertes). El moviment sòcio-urbà que s'aglutinà al voltant de Salvem fou heterogeni, en tant que incloïa al veïnat afectat però també a tècnics i professionals, universitaris i artistes de la resta de la ciutat.

L'any 2010, amb la paralització del PEPRI pel Ministeri de Cultura, nasqué "Sí volem la prolongació de Blasco Ibáñez", una associació veïnal que defensava que el PEPRI posaria fi a la degradació del barri, i no a l'inrevés. Per altra banda, l'any 2011 va nàixer Viu al Cabanyal (Santamarina, 2014), una iniciativa que tenia per objectiu invertir la política de la por mitjançant l'atracció de gent jove perquè visquera al barri. La resistència veïnal al projecte aconseguí, finalment, frenar la seua consumació –adduint a raons patrimonials per mitjà de la batalla legal- però no la degradació paral·lela.

5. Marc teòric

5.1. Gentrificació

5.1.1. Contextualització: (híper)mercantilització de la ciutat

El procés de creixement i expansió del capitalisme està inherentment lligat al procés d'urbanització (Harvey, 2013). El capitalisme genera sistemàticament un excedent, una part del qual és reinvertit per continuar creixent i generant més excedent. Aquest excedent ha d'invertir-se per tal d'evitar un bloqueig de l'acumulació de capital, la seua devaluació o pèrdua. Un dels àmbits que històricament ha permès la reinversió de l'excedent ha esta la urbanització (*íbid*). Les ciutats prenen així un paper instrumental, ja que surten d'una reinversió imprescindible de l'excedent. Ens trobem així en una situació en la que capital i urbanització s'estimulen recíprocament: el capital requereix de la ciutat per a ser invertit i seguir creixent i la ciutat requereix d'aquest excedent per produir i reproduir-se.

Com observem, el paper de l'espai sòcio-urbà és instrumental dins el sistema econòmic capitalista: és objecte de mercantilització, entenent aquest procés com la imposició del valor de canvi (econòmic) sobre el valor d'ús de qualsevol bé o servei, en aquest cas, de la ciutat (Polanyi, 1989). La ciutat és així una mercaderia, però el caràcter de dita mercaderia ha variat al llarg del temps. Distingim entre un primer període de capitalisme fordista-keynesià i un segon període de capitalisme avançat o neoliberal.

En el primer període, la ciutat és una mercaderia, però ho és en tant que lloc on es localitzen activitats productives. Tanmateix, també és una mercaderia per ella mateixa, en tant que la seua pròpia construcció i reconstrucció és una activitat productiva que genera i absorbeix plusvàlua (Harvey, 2013). En el segon període, el neoliberal, la ciutat experimenta una híper-mercantilització (Madden & Marcuse, 2018), de manera que cada cop més béns urbans són transformats en recursos d'explotació. Per una banda, la ciutat neoliberal deixa ja d'albergar activitats productives, les quals es periferitzen, per a localitzar-se en ella sectors econòmics d'avantguarda, com els serveis financers i culturals. Alhora, la pròpia ciutat segueix essent una mercaderia, però més enllà de la mercantilització del seu espai sòcio-urbà, també esdevé en una marca que li permet competir amb altres ciutats.

Ens centrem en el període neoliberal i la seua relació amb la urbanització per tal de comprendre la híper-mercantilització de les ciutats. Les polítiques neoliberals obeeixen a una substitució de les lògiques redistributives keynesianes per lògiques competitives que impliquen una mercantilització dels béns i els serveis (Theodore et al., 2009). El programa neoliberal no existeix com a sistema acabat, sinó com a formacions locals i conjunturalment específiques, estratègies de reestructuració basades en dos moments, un de destrucció i un de creació (*íbid*). El moment de destrucció consisteix en un desmantellament parcial del sistema polític-econòmic-institucional vigent, a partir del qual es dóna el moment de creació, que comporta la construcció tendencial d'una nova infraestructura neoliberal, a partir d'una normativitat centrada en el capital, dirigida a mobilitzar espais de la ciutat per al creixement econòmic orientat al mercat.

Als anys 90 es dóna la consolidació plena de l'urbanisme neoliberal. Les seues característiques són: una concepció de l'espai urbà com a mercaderia; la creació d'un clima adient per a les inversions en les ciutats (*friendly-business*), per exemple expressat en la reducció d'impostos i que es plasmen sobretot en grans projectes i mega-esdeveniments; un predomini de l'urbanisme a la carta front als plans generals

d'ordenació urbana; urbanització promoguda des d'empreses públiques-privades, sent els governs qui construeixen però no qui gestionen, de manera que el govern perd capacitat d'acció; i un augment de la competència entre les ciutats per a posicionar-se en el mapa global. Les conseqüències en són la gentrificació i la precarització residencial (exclusió urbana), és a dir, desigualtat sòcio-urbana.

En el moment actual, la urbanització manté el seu paper de ferramenta per a l'acumulació capitalista però d'una forma major, híper-mercantilitzada (Madden & Marcuse, 2018). En un període d'alta inestabilitat econòmica i crisi del treball, es genera una competència entre les ciutats a l'hora d'atraure inversions i treball. És en aquest punt on prenen sentit les polítiques de *city-marketing*, urbanisme empresarial (Harvey, 1989) i *new urban policies*, com a estratègies d'urbanisme neoliberal dels governs locals a curt termini per pal·liar la incertesa via l'atracció d'inversions i treball (Theodore et al., 2009).

5.1.2. Gentrificació clàssica

La gentrificació (Glass, 1964) és un tipus concret de mercantilització sòcio-urbana. El concepte de gentrificació fa referència al procés per mitjà del qual els membres de les classes mitjanes i superiors (el *gentry* anglès) s'instal·len en els vells barris populars centrals de les ciutats, rehabilitant els vells i degradats habitatges i reemplaçant progressivament als seus antics habitants, de manera que canvia el caràcter de classe del barri.

La gentrificació comporta doncs un doble procés urbà i social: una rehabilitació i reforma de l'habitatge obrer, antic i degradat, i un conseqüent desplaçament dels antics habitants que finalitza en un canvi del caràcter de classe del barri. D'aquesta manera, els centres urbans degradats que eren barris obrers, populars o heterogenis, es converteixen en barris de classes mitjanes.

5.1.2.1. Explicacions economicistes i culturalistes

A grans trets hi ha dues teories explicatives del procés de gentrificació. La primera es centra en els aspectes econòmics (Smith, 2012) i la segona, en els culturals (Ley, 1996).

L'explicació econòmica de la gentrificació des d'una posició neomarxista analitza l'oferta i producció d'habitatge de forma estructural. Segons aquesta tesi, la gentrificació és el procés "pel qual els barris pobres i proletaris, ubicats en el centre de la ciutat, són reformats a partir de l'entrada del capital privat i de compradors d'habitatges i inquilins

de classe mitjana –barris que prèviament havien sofert una falta d'inversió i l'èxode de la pròpia classe mitjana" (Smith, 2012:74).

Segons aquesta tesi, l'objectiu de tot procés de gentrificació és la reinversió de capital. En aquest sentit, la gentrificació es produeix per un mecanisme que s'ha anomenat *rent gap* o diferència de renda i que es defineix com a "la diferència entre el nivell de la renda potencial del sòl i la renda actual capitalitzada del sòl sota l'actual ús del sòl" (*íbid*:126). D'aquesta manera, la gentrificació es dóna quan la diferència de renda és tan ampla que genera l'expectativa d'alta taxa de guany, derivada de la possibilitat de comprar a preu baix i vendre a preu alt.

Per tant, la degradació de l'espai sòcio-urbà és condició sine qua non perquè es produïsca la seua gentrificació, ja que d'aquesta manera la diferència entre la renda actual i la potencial esdevé ampla i resulta rendible invertir-hi. Tota gentrificació ve així precedida per un cicle de desvalorització del capital immobilitzat en termes de sòl i habitatge (Smith, 2012).

El cicle de desvalorització del capital respon a un segon cicle d'ús de l'habitatge. En el primer cicle d'ús, l'habitatge és usat per la propietat, qui ha invertit en ell. La transició d'aquest primer cicle al segon s'associa a un mercat en decadència, ja que en aquest segon cicle l'habitatge s'usa sota la forma del lloguer, de manera que el propietari ja no hi viu i, en haver capitalitzat suficient renda, comença a desinvertir. Ocorre així la desvalorització del capital: el propietari realitza sols les mínimes inversions necessàries per tal de seguir percebent la renda del lloguer, cosa que fa decaure el valor de l'habitatge, contribuint a l'ampliació de la *rent gap* i preparant el terreny per a la gentrificació.

Certes pràctiques accentuen la desinversió (Smith, 2012), com el *blockbusting* (abús immobiliari), el *blowout* (expulsió) i el *redlining* (denegació de finançament). Arriba un punt en el què la desinversió és tan gran que el valor del sòl i els preus de l'habitatge es desplomen, atraient així el capital: comprar, rehabilitar i vendre a preu alt és una oportunitat que genera expectativa de guany immobiliari. Així s'inicia la gentrificació, que respon a un nou cicle d'ús del sòl urbà. La gentrificació, doncs, no comportaria tant una mercantilització de sòl urbà –ja està mercantilitzat-, sinó una remercantilització d'aquest per convertir-lo en un actiu més productiu (Madden & Marcuse, 2018). Ara bé, en tant que un procés de gentrificació adopta formes concretes en funció d'on s'ubique, sí podem qualificar-lo de remercantilització a les ciutats nord-americanes –per la rapidesa

del procés-, però és més adient considerar-lo de mercantilització a les ciutats europees –on un cicle d'ús habitua a ser de *longue durée*-.

Segons Smith (2012) –qui estudia la gentrificació en Nova York-, la gentrificació és una estratègia global de reestructuració neoliberal de la ciutat que s'expressa com a una "reconstrucció de classe del paisatge dels centres urbans" (Smith, 2012:87), sent la ciutat neoliberal una ciutat "revengista" contra la classe treballadora, en tant que comporta la imposició de les formes de vida de la classe mitjana sobre l'espai públic, desplaçant-se com a conseqüència els usos i pràctiques de la classe treballadora, ara titllats d'inacceptables.

Passem ara a l'explicació culturalista de la gentrificació (Ley, 1996), o tesis del consum o de la demanda. Per a aquestes, la gentrificació és "una conseqüència dels canvis en l'estructura industrial i ocupacional de les ciutats capitalistes avançades" (Lees et al., 2008:90), que s'expressa en una periferització de la indústria i una centralització del sector serveis, desplaçant així les classes industrials a la perifèria i atraient alhora les classes de serveis als centres.

Aquest retorn a la ciutat de les classes mitjanes no sols és funcional per proximitat al treball, sinó també una qüestió de gust. Front a l'estratègia de la suburbanització, les classes mitjanes comencen a valorar la historicitat dels centres urbans com a llocs de mescla, vertebrats per diferents usos: residencial, de treball, de consum (Jacobs, 2020).

Actualment ambdues tesis són complementàries en tant que cadascuna d'elles es centra en un tret distint de la gentrificació, reestructuració neoliberal composada per un moment destructiu (desmantellament d'un sistema del benestar que contribueix a les classes més baixes) i un de creatiu (construcció d'una ciutat que beneficia les classes més altes). Segons Davidson i Lees (2005), tot procés de gentrificació ha de complir quatre requisits perquè siga concebut com a tal: els dos primers són la reinversió de capital –fase en la que es centren les tesis de la producció- i la incorporació de grups socials amb majors capitals econòmic i cultural –fase en la que es centren les tesis de la demanda-.

5.1.2.2. Actors i interessos en el procés de gentrificació

Les tesis de la producció i del consum difereixen a l'hora de centrar-se en quins són els promotors principals del procés de gentrificació.

Partint de les tesis culturalistes (Ley, 1996), parlem dels gentrificadors, com a noves classes mitjanes orientades als centres urbans. Per una banda, els gentrificadors pioners són aquells professionals i artistes joves que veuen en la degradació del barri una porta d'accés fàcil a l'habitatge alhora que valoren el seu caràcter pròpi. L'entrada dels gentrificadors pioners comporta la dinamització del barri degradat: canvia el seu teixit comercial i les seues dinàmiques culturals.

Els interessos d'aquests gentrificadors pioners són que el barri no perda el seu caràcter distintiu, ja que aquest fou el motiu que els portà a viure-hi, alhora que els preus de l'habitatge no pugen, perquè això els expulsaria –en tant que disposen de major capital cultural que econòmic-. Tanmateix, la resignificació simbòlica de la que doten el barri i la seua modificació comercial i cultural provoca un augment del cost de la vida, una elitització de l'espai i una expulsió progressiva del veïnat autòcton (Collado, 2020). Per això, en etapes avançades de la gentrificació, aquells qui l'iniciaren acaben sent expulsats. En aquest sentit, els gentrificadors pioners actuen com a l'avantguarda de la classe mitjana, sent els primers d'aquesta classe en instal·lar-se al barri i "domesticar-lo".

Altre tipus de gentrificadors són els professionals pertanyents a les noves classes mitjanes vinculades a la globalització (*yuppies*). Aquests busquen un barri renovat amb tot tipus d'equipaments, de manera que s'instal·len quan els gentrificadors pioners ja l'han modificat. L'últim perfil de gentrificador és la classe mitjana inversionista, que usa les seues propietats com a inversió, de manera que el seu interès principal és la revalorització creixent del barri.

Front a l'entrada dels gentrificadors com a nou veïnat, trobem el veïnat autòcton del barri. Així, els gentrificadors –per molt que se'ls anomene pioners als primers- s'instal·len en un barri on ja habita gent. El veïnat autòcton, en tant que de classes treballadores o baixes, té interès en que no es gentrifique el barri perquè això implicaria la seua expulsió. El tipus de relació que s'estableix entre els gentrificadors i els autòctons influeix en el tipus de gentrificació que es dóna. En aquest sentit, les relacions poden ser-hi de conflicte, quan els gentrificadors imposen el seu estil de vida als autòctons (Smith, 2012). També, de copresència indiferent, que es manifesta en una coexistència pacífica i en unes sociabilitats fragmentades (Torres, 2009). Finalment, pot generar-se una interacció positiva entre els autòctons i els gentrificadors (pioners), que s'expressa per mitjà d'aliances contra possibles plans municipals que modificarien el barri, si bé que per interessos diferents.

Els gentrificadors i el veïnat autòcton no són els únics agents que participen del procés de gentrificació. Centrant-nos en l'explicació econòmica (Smith, 2012), els principals impulsors de la gentrificació són els promotors immobiliaris, l'interès dels quals és maximitzar el seu benefici amb el mínim cost i dins el marc legal. Són aquells que inicien deliberadament el procés de gentrificació a partir de la reinversió de capital davant una *rent gap* ampla.

Finalment, l'últim actor a tenir en compte és la pròpia administració pública, el paper de la qual és tant per acció com per omissió. En aquest sentit, durant la fase de degradació, l'administració actua en primer lloc per omissió, deixant deteriorar-se els barris, i després per acció, promovent activament dita degradació. Una volta el barri està suficientment degradat, s'activa el mecanisme de la renda diferencial i l'administració ven els habitatges abandonats a promotors immobiliaris. L'interès de l'administració en fomentar processos de gentrificació és l'adequació dels barris degradats o d'antigues zones industrials a la terciarització creixent de la societat. Parlem així d'una gentrificació dirigida o *state-led* (Davidson, 2008).

5.1.2.3. Fases de la gentrificació

Smith (2012), a partir de l'estudi de la gentrificació a Nova York, considera que en tot procés de gentrificació hi ha tres fases. La primera fase és esporàdica i comporta l'entrada al barri de professionals i artistes joves amb estils de vida alternatius, cosa que suposa la dinamització del barri degradat. La segona fase és induïda, per part d'inversors i promotors immobiliaris que fomenten la gentrificació en ser aquesta oportunitat de negoci. Finalment, la tercera fase és generalitzada i en ella es donen amples operacions urbanístiques dirigides en consonància amb l'administració pública.

No podem oblidar, però, que es parteix d'una desinversió prèvia, la qual alguns autors consideren com a part del procés de gentrificació (Sorando & Ardura, 2016), mentre que d'altres (Smith, 2012), com a pas previ. Partint així de Sorando i Ardura (2016), la gentrificació ve marcada per cinc fases: abandonament, estigma, regeneració, mercantilització i resistència. Les tres primeres fases expliquen la gentrificació des de les tesis de la producció, mentre que les dues últimes, des de les tesis del consum o demanda.

La fase d'abandonament es remunta fins a la decadència urbana fruit de la segona postguerra mundial, en la qual els centres urbans es deterioren i buiden, donant-se el procés de fugida als suburbis. La segona fase ve marcada per l'estigma i suposa

l'accentuació de la degradació: els barris deprimits són ocupats per aquells que no poden accedir a l'habitatge per altres vies i que veuen en l'abandonament una possibilitat residencial. Es dóna així una concentració espacial de grups exclosos de l'economia formal, que genera cercles viciosos d'estigmatització en apropiar-se simbòlicament de l'espai. Abandonament junt a estigma conformen el cicle de desvalorització i responen al moment destructiu de la gentrificació com a reestructuració neoliberal.

Quan la diferència potencial de renda és tan alta que la reinversió resulta rendible, s'arriba a la tercera fase: la regeneració, que respon a un moment creatiu de l'urbanisme neoliberal. Per una banda, les intervencions públiques-privades rehabiliten els habitatges i ressignifiquen així els barris estigmatitzats; simultàniament, grups socials amb estils de vida alternatius arriben el barri, resignificant-los per convertir-los en atractius per a les classes mitjanes.

Arribem així a la quarta etapa, la mercantilització. El barri antigament deprimit ha estat pacificat pels gentrificadors pioners i regenerat pels interessos constructors-immobiliaris, de tal manera que ha canviat el seu caràcter de classe i resulta interessant per al mercat; el sòl-urbà reinvertit es mercantilitza, de manera que expulsa rendes baixes i atrau rendes altes. Un barri mercantilitzat és un barri que ha experimentat un procés de gentrificació complet i que es dibuixa com a "fantasia urbana disposada per a individus responsables i educats" (Sorando & Ardura, 2016:92), excloent simbòlicament les classes treballadores (Lees, 2008).

Finalment, una última etapa, que pot no donar-se, és de resistència (Sorando & Ardura, 2016) a la gentrificació i a la seua conseqüència més notable: l'expulsió del veïnat autòcton davant la reconquesta classista d'un barri obrer. Davidson i Lees (2005) consideren que un dels requisits perquè un procés siga qualificat de gentrificació és el desplaçament directe o indirecte de grups socials amb baixos ingressos.

5.1.2.4. Tipus de gentrificació i factors explicatius

Als anys 90 el concepte de gentrificació es generalitza. Malgrat que alguns autors consideren que s'hauria de mantenir en la seua aplicació originària, altres advoquen per la seua extensió. En aquest sentit, se'ns apareixen multitud de tipus de gentrificació.

En primer lloc, ens centrem en els tipus de gentrificació el mecanisme de les quals és diferent en tant que no comporta rehabilitació, però sí elitització. Per una banda, trobem la *new build gentrification* com a gentrificació de nova construcció sobre terrenys

prèviament buits o antigues zones industrials o portuàries. En tant que nova construcció i no rehabilitació, no suposa el desplaçament d'antics habitants sinó la creació d'una zona que ja naix elititzada. Una gentrificació d'aquest tipus n'és la costera (Griffith, 2000): es dóna en àrees costaneres que han atret els fluxos del capital relacionats amb el turisme i s'expressa en nova construcció, emmarcant-se en un context major de boom immobiliari (Gaja, 2008). Per altra banda, la gentrificació via bulldozer o haussmanniana (Harvey, 2013), en la qual ni es rehabilita ni es construeix sobre terrenys buits, sinó que s'enderroca –un barri popular- per a reconstruir de tal manera que es canvia el caràcter de classe, dirigit ara a les classes mitjanes.

Val a dir que durant períodes de boom immobiliari predominen la *new build gentrification* i la gentrificació haussmanniana, en les quals el capital obté major taxa de rendiment de la nova construcció que no pas de la renovació de barris obrers.

Ens centrem ja en els tipus de gentrificació que comporten tant rehabilitació com elitització. En primer lloc, la gentrificació que opera segons la clàssica però que es dóna en barris també perifèrics, no únicament centrals. En segon lloc, la gentrificació turística (Gotham, 2005), com a procés pel qual un barri canvia de caràcter de classe degut a l'impacte del turisme. La turistificació es dóna en un marc més ample de concepció de la ciutat com a mercaderia-espectacle i suposa "la substitució d'unes pràctiques quotidianes singulars per la construcció d'uns recintes d'oci per als visitants" (Collado, 2020:34), prevalent la ciutat mostrada sobre la ciutat viscuda. La transició del model turístic des de l'hotel a l'apartament dificulta l'accés a l'habitatge per als residents alhora que en fomenta la seua expulsió (García Cócola, 2016).

En tercer lloc, la gentrificació de classes creatives (Deutsche & Gendel Ryan, 2015) mitjançant la transformació de barris obrers degradats en districtes de professionals culturals, en major o menor mesura. Aquests professionals, de diversos tipus, tendeixen a treballar junts (*coworking*) per economies d'escala, situant-se en barris dotats de caràcter/història –factor d'atracció per qüestions de gust- i pròxims als seus principals clients, els districtes financers –factor d'atracció per qüestions de treball-. Aquests professionals en són còmplices de la gentrificació; així, la indústria cultural és agent actiu (*íbid*) en tant que converteix el deteriorament urbà en un producte *chic* destinat a atraure el capital d'aquestes noves classes mitjanes, per exemple, mitjançant la romantització dels *lofts* com a producte habitacional destinat a dites classes quan antigament pertanyia a artistes bohemis i població en risc d'exclusió (Zukin, 1989).

Finalment, no podem oblidar la gentrificació comercial (González & Waley, 2012), en la qual els establiments amb productes assequibles per a població de baixos ingressos són desplaçats per establiments dirigits a consumidors de classe mitjana-alta, i l'*studentification* (Smith, 2008), vinculada als barris que s'han convertit en nínxol habitacional per a estudiants per la seua proximitat a campus universitaris.

Com observem, aquest procés sempre comporta un canvi en el paisatge urbà, tant a nivell físic com simbòlic. De fet, aquest és un dels requisits als que es refereixen Davidson i Lees (2005) per qualificar un procés de gentrificació.

Hi ha multitud de factors que afecten la intensitat i la modalitat del procés de gentrificació (Theodore et al., 2009; Duque-Calvache et al., 2013). En primer lloc, el lloc que ocupa el barri en l'estratificació sòcio-urbana, és a dir, en quina mesura és interessant per al capital. En segon lloc, el règim de tinença predominant, ja que els inquilins són més fàcils d'expulsar que els propietaris. En tercer lloc, les polítiques públiques aplicades: en tant que el paper de l'estat és major a Europa que als EUA, la gentrificació en les ciutats europees és més lenta perquè hi existeixen sistemes de benestar que actuen com a contrapès als interessos especulatius. Finalment, les dinàmiques socials que presenta el barri també influeixen, de manera que un veïnat vertebrat per una densa trama de sociabilitats i amb forts imaginaris compartits sobre el barri dificulta la gentrificació perquè dota de resiliència el veïnat.

5.1.3. El cas espanyol: gentrificació atomitzada

El procés de gentrificació clàssica s'ha estudiat en ciutats nord-americanes i angleses, però no és traslladable al conjunt dels contextos sòcio-urbans. Així, en les ciutats europees s'ha observat una dislocació major entre la teoria de la gentrificació i la seua plasmació real, fet que dóna compte de com els contextos institucionals locals són rellevants en la forma concreta que adopta la gentrificació. En aquest sentit, en les ciutats espanyoles s'ha observat un tipus de gentrificació que se l'ha anomenat atomitzada (Duque-Calvache et al., 2013) i que respon a un procés de gentrificació espacial i temporalment atomitzat, de manera que s'expressa com a un procés dispers a dintre del barri i lent; una gentrificació no completada.

Els motius que expliquen per què els processos de gentrificació a l'estat espanyol tendeixen a ser atomitzats són, per una banda, una major taxa de propietaris que d'inquilins que respon a un model residencial de propietat, fomentat estatalment des del

franquisme fins a l'actualitat tant per motius econòmics (Naredo, 2010) com socials (Leal, 2004). L'altre motiu és una baixa mobilitat residencial, derivada tant del règim de propietat com d'un estat del benestar familista. El desplaçament del veïnat és més costós –en estar lligats a la propietat i en dependre menys dels preus, alhora que en requerir d'una proximitat familiar major- i, per tant, els processos de gentrificació són més difícils de concloure.

Altres motiu són lleis específiques que protegeixen el patrimoni i l'espai urbà. En aquest cas, la construcció i rehabilitació estan limitades. Cal indicar, però, que a l'estat espanyol el planejament urbanístic acostuma a quedar en paper mullat, predominant un urbanisme a la carta que fins i tot incompleix normatives patrimonials (Naredo, 2010). Per altra banda, el tipus d'edificació també explica la gentrificació atomitzada, ja que no és el mateix un model de bloc de pisos que un de cases unifamiliars: aquest pot ser econòmicament menys rendible i, per tant, menys interessant per a invertir.

Finalment, el motiu que impulsa les classes mitjanes a instal·lar-se en el barri també pot explicar la gentrificació atomitzada: aquest motiu pot ser la connotació d'uns valors contraris a la ciutat que l'aproximen simbòlicament a un poble (Duque-Calvache et al., 2013). En aquest sentit, pot haver-hi una part de les classes mitjanes gentrificadores que té interès en que el barri en el qual s'ha instal·lat continue sent un barri marcat per una sociabilitat de "poble", de manera que la seua acció podria derivar en resistències a un procés de gentrificació com a reconquesta classista.

Un procés de gentrificació atomitzada transcorre igual com un de clàssic però de forma més lenta i dispersa, cosa que fa que els grups socials implicats convisquen, no donant-se substitucions successives de veïnat. En aquest sentit, la gentrificació atomitzada explica perquè els barris de les ciutats espanyoles són heterogenis en quant a classe. La substitució es dóna en aquest cas per qüestions generacionals: amb el pas del temps i afectant internament al grup dels autòctons. Els residents autòctons que se'n van del barri, doncs, són els joves que no hi poden viure de forma emancipada per raons econòmiques.

En conclusió, la gentrificació atomitzada comporta un desplaçament més prolongat en el temps i una conseqüent mescla social major, cosa que l'allunya d'una gentrificació revengista clàssica (Smith, 2012), però no per això menys nociva, ja que sí afecta a part del veïnat o acabarà afectant-lo amb el relleu generacional.

5.2. Habitatge

5.2.1. Aproximacions a l'habitatge i al fenomen d'habitar

L'habitatge és un objecte sòcio-urbà de naturalesa contradictòria. Per una banda, és un espai físic que alberga una funció social bàsica: l'habitar. En aquest sentit, és l'espai per excel·lència d'aspectes psicosocials i d'activitats vitals bàsiques, així com la base material a partir de la qual s'estructuren espacialment les nostres relacions socials i urbanes. Per altra banda, l'habitatge és també una mercaderia que té un valor de canvi.

L'habitatge s'ha estudiat des de múltiples disciplines i atenent a diversos aspectes (Cortés Alcalá, 1995): com a mercaderia (Economia), com a allotjament dels grups humans i expressió simbòlica, cultural i ritual d'aquests (Antropologia), com a dret fonamental dels éssers humans (Dret), com a construcció (Arquitectura), com a instrument d'intervenció urbanística i part essencial de la construcció de la ciutat (Urbanisme), des de les seues connotacions espacials i relació amb els condicionants naturals (Geografia), com a objecte de les polítiques públiques d'habitatge (Ciència Política) i, des de la Sociologia, "com a indicador de benestar social, espai de l'estructura familiar, generador de divisions socials que estructuren les classes socials, objecte de mobilització i conflicte social, i espai de consum en el qual es reprodueix la força de treball" (*íbid*:123).

Les aproximacions sociològiques a l'habitatge s'han centrat en tres grans àrees (Cortés Alcalá, 1995): polítiques d'habitatge, vida familiar i comunitat. Front a aquest enfocament clàssic, trobem els enfocaments (neo)marxista), econòmic (neo)clàssic i institucional. En primer lloc, el (neo)marxista s'aproxima a l'habitatge des de la seua producció, centrant-se en el seu valor de canvi en tant que mercaderia de la qual s'extrau plusvàlua mitjançant la seua mercantilització; alhora, el concep com a l'espai de reproducció de la força de treball, l'estructura familiar, la divisió sexual del treball i els rols de gènere. L'enfocament econòmic (neo)clàssic es centra en els desequilibris entre l'oferta i la demanda d'habitatge des del punt de vista del mercat immobiliari. Finalment, l'enfocament institucional es centra en el paper fonamental de les polítiques públiques en el fonament d'un determinat model residencial.

Les dimensions de l'habitatge s'expressen en el fenomen social d'habitar (Cortés Alcalá, 1995) com a "forma complexa de viure en societat, que s'articula a través de les relacions que estableixen les persones amb el seu hàbitat" (*íbid*:137). L'habitar és un concepte construït històricament i que lliga amb l'estructura social de tal manera que aquesta

determina els seus continguts. Lefebvre (2017) amplia el concepte d'habitar com a un fet social resultat d'apropiar-se de l'espai per tal d'organitzar la vida privada, individual i familiar sobre ell, i que està conformat per tres dimensions: física-urbana, social i cultural-expressiva.

Cortés Alcalá (1995) reprèn el concepte de Lefebvre i el delimita a partir de cinc dimensions: espacial, econòmica, social, política-institucional i cultural. La dimensió espacial fa referència a la interrelació que s'estableix entre l'habitatge i l'espai exterior on s'ubica. La dimensió econòmica es refereix als processos de producció, consum i accés a l'habitatge. La dimensió social es centra en l'habitatge com a espai de la vida familiar, de producció i reproducció de l'estructura familiar i de la socialització. La dimensió política-institucional es centra en la intervenció (o no) de les institucions públiques en l'habitar. Finalment, la dimensió cultural es refereix a les ideologies, valors i costums associats a l'habitatge. La forma d'habitar és així el resultat de la interrelació concreta de dites dimensions, esdevenint en un fet social que s'imposa sobre l'individu.

5.2.2. Llar, mercantilització de l'habitatge i alienació residencial

Parlem finalment del concepte de llar com a aproximació sociològica a l'habitatge. Partint d'Esquirol (2015) i Garcés (2017), etimològicament "llar" remet al foc càlid i confortable al voltant del qual s'ajunta la gent a compartir. En aquest sentit, la llar suposa alhora intimitat, recer i comunitat; s'integra per aquesta triple escala "d'acollida i intimitat que ens permet pensar el món; de recer que ens ha de proporcionar sensació de seguretat; i comuna o comunitària on es donarà necessàriament l'ajuntament humà" (Collado, 2020:30). En la mesura que implica intimitat, recer i comunitat, un habitatge és una llar.

El concepte de llar suposa una superació de la concepció heideggeriana de l'habitatge, com a refugi on preval la funció barrera que ens aïlla de l'altre. Així doncs, la llar no sols es caracteritza per una funció refugi que ens separa del caos extern dotant-nos d'una seguretat en l'interior, ja que el recer no sols es refereix a la protecció física de cara a l'a fora, sinó també al resguard, real i percebut, *en* la pròpia llar. En el mateix sentit, la intimitat no sols es refereix a la barrera entre l'interior i l'exterior, sinó a l'acollida, la familiaritat, la domesticitat (Esquirol, 2015), trets que caracteritzen allò íntim.

El vessant comunitari de l'habitatge és allò que acaba d'integrar-lo com a llar: més enllà de la seua funció recer i intimitat, quan ens pensem en un habitatge ens projectem en la comunitat (Collado, 2020). En aquest sentit, l'habitatge-llar no és un espai tancat que

delimita clarament entre exterior i interior, sinó que esdevé en un llindar porós cap a la comunitat, entesa aquesta com a una llar més extensa. Aquesta obertura a la comunitat no significa, però, una pèrdua de les funcions recer i intimitat, ja que l'habitatge-llar és privat alhora que porós (Sennett, 2019): permet eixir amb llibertat a la comunitat alhora que deixa passar la comunitat a dintre, si bé que no eliminant la separació amb ella, de forma controlada.

Per altra banda, el concepte de llar suposa una crítica a la concepció capitalista de l'habitatge com a mercaderia. Quan l'habitatge es mercantilitza passa a vertebrar-se pel seu valor de canvi: es converteix així en objecte d'especulació sotmès a les dinàmiques fluctuants del mercat, independitzat de la seua funció social. Des de mitjans segle XX assistim a una fase avançada de la mercantilització de les ciutats que consisteix en la híper-mercantilització de l'habitatge (Madden & Marcuse, 2018). El procés d'híper-mercantilització de l'habitatge es recolza en tres factors: desregulació, financiarització i globalització.

Un símptoma de trobar-nos davant un mercat de l'habitatge híper-mercantilitzat n'és l'alta presència de fons d'inversió, que entraren al mercat immobiliari espanyol l'any 2012 centrant-se en el mercat del lloguer. L'objectiu dels fons d'inversió és especular sobre l'habitatge, de manera que expulsen els actuals residents per augmentar-ne el preu. Simultàniament, l'any 2013 es va modificar la Llei d'Arrendaments Urbans de tal manera que va promoure la inestabilitat habitacional: els contractes disminuïren de durada, el preu es desvinculà de l'IPC i s'imposaren facilitats per a desnonar els inquilins (llei que es remodificà en 2019 amb l'ampliació de la durada dels contractes, preu vinculat a l'IPC i limitació de la fiança).

La mercantilització de l'habitatge atempta contra la llar, en tant que suposa una degradació de l'experiència de l'habitar en les seues tres escales: intimitat, recer i comunitat. Aquesta degradació es tradueix en alienació residencial (Madden & Marcuse, 2018) i precarietat habitacional per a aquells per als quals en l'habitatge predomina la seua funció social.

L'origen del concepte d'alienació residencial es remunta a l'alienació marxiana del treball (Marx, 2000), com al "procés de deshumanització i objectualització del treballador per la monetització de la seua força de treball" (Collado, 2020:35). Habitar una llar és una activitat humana universal a partir de la qual ens expressem i autoafirmem (Madden &

Marcuse, 2018), com ocorre amb el treball. Tota activitat humana mercantilitzada és alienant, sent l'alienació condició per a la propietat privada. En tant que l'habitatge està sotmès a un procés d'híper-mercantilització, és una mercaderia i, per tant, un bé alienable. L'alienació residencial es produeix així "quan una classe capitalista s'apodera del procés de l'habitatge i l'explota per als seus propis fins" (*íbid*:80).

L'alienació residencial s'expressa com a la despossessió del propi habitatge, una pèrdua de domini i control sobre ell. L'essència de l'alienació residencial és doncs eixa sensació de que l'habitatge que habitem no és la nostra llar, una impossibilitat per a trobar-nos "com en casa", fet que té efectes psicosocials importants en tant que degrada l'experiència de l'habitar: por, estrès, ansietat, desarticulació social i, finalment, una pèrdua de seguretat ontològica que afecta a la resta d'àmbits de la vida (Madden & Marcuse, 2018).

En tant que l'habitatge és una mercaderia, l'alienació residencial és inevitable, si bé que graduable. La principal i més extrema forma que pren l'alienació residencial és el desplaçament forçós sota la forma del desnonament, on la pèrdua de l'habitatge no sols és simbòlica sinó radicalment física.

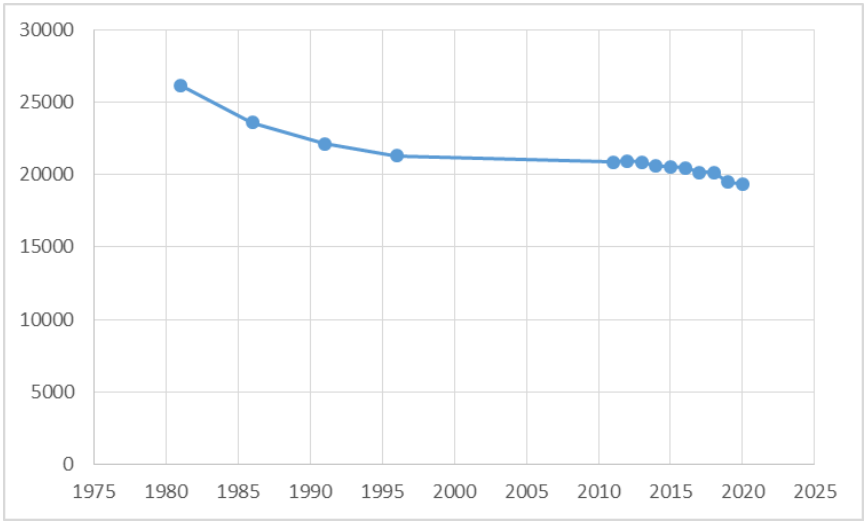
6. Anàlisi de resultats

6.1 La gentrificació atomitzada: del projecte de destrucció a la mercantilització de l'habitatge

6.1.1. El PEPRI (1999-2015): abandonament i estigma

L'abandonament del barri del Cabanyal en la seua categoria de barri perifèric obrer s'inicia als anys 70 i 80, degut a un oblit històric per part de l'Ajuntament de València (aprofundit per la separació física) així com a la reestructuració econòmica creixent de la ciutat sota la forma de terciarització. Com a símptoma d'abandonament, des dels anys 80 el Cabanyal perd progressivament població.

Gràfica nº 1. Evolució de la població del Cabanyal (1981-2020)



Font: elaboració pròpia a partir de Padró Municipal d'Habitants, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València

L'any 1999 l'Ajuntament aprova l'anomenat PEPRI, que rep llum verda per part de la Generalitat el 2001. Aquest projecte preveia la prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez fins la mar responent així a un tipus de gentrificació haussmaniana o via bulldozer, segons la qual no es dóna cap rehabilitació del parc d'habitatge sinó una destrucció per a reconstruir de tal manera que es canvia el caràcter de classe del barri (Harvey, 2013), convertint-se en un barri de classes mitjanes vinculades al capitalisme global de la nova centralitat marítima de València.

Sota la llum del PEPRI, l'abandonament del barri s'accentua degut a una estratègia de degradació induïda per part del consistori amb l'objectiu de legitimar el projecte: s'argumenta que el PEPRI permetria renovar i modernitzar el Cabanyal en tant que l'aproparia a la ciutat (Santamarina, 2009), però l'objectiu real era subordinar el barri als interessos de València.

> "el pla inicial era tallar un bloc gegant del barri per fer-hi una avinguda que arribàs a la platja bàsicament per a permetre que la gent de la ciutat poguera arribar més ràpidament a la platja" [E3: veí i militant sindicat de barri]

L'abandonament s'expressa a través de diverses pràctiques de degradació induïda (Ruiz & Garcia Pilán, 2013) i es concentra majorment en la zona del barri afectada per la prolongació, que es coneix com a "zona 0".

> "Cabanyal estaba de espaldas al mar durante muchos años. Hubo un proyecto urbanístico (...) que mantuvo siete años este barrio degradándose (...) desde el punto de vista de sociedad, desde el punto de vista arquitectónico" [E1: gerent immobiliària]

L'Ajuntament realitza en primer lloc una compra municipal d'habitatges de la zona afectada per la prolongació –sota condicions d'abús immobiliari- i els deixa degradar-se lliurement. Comença aleshores, entre el 2005 i 2006, a arribar-hi a dita zona degradada un nou veïnat en exclusió social, principalment, gitanos romanesos (Torres et al., 2016), que veuen en l'habitatge degradat una possibilitat residencial. Així, l'abandonament físic-urbà condueix a una polarització social per baix (Wacquant, 2007), i l'entrada al barri d'aquests col·lectius en situacions de marginalitat és promoguda: entre el 2006 i el 2009 l'agent urbanitzador Cabanyal 2010 S.A. els hi lloga infra-habitatges i habitatges degradats de propietat municipal. Entre els anys 2005 i 2007, predominen els enderrocaments de part d'aquests habitatges de propietat municipal, deixant al seu pas buits urbans que reforcen l'abandonament. A partir del 2009, l'Ajuntament comença a negar, per al barri en conjunt, concessions de llicències de reforma d'habitatges.

Aquesta estratègia fa que el Cabanyal no sols es degrade "desde el punto de vista arquitectónico", sinó també "desde el punto de vista de sociedad" (E1: gerent immobiliària], havent-hi doncs dues dimensions de la degradació: la física i la simbòlica, que condueixen a l'estigma de la "mala fama".

> "Dejó un barrio de Cabanyal (...) muy deteriorado en cuanto a fama (...) Y todo aquello que se paralizó, comprado, acabó ocupándose, y durante 7 años acabo degradándose, pero hasta un punto que ese punto 0 que se ha llamado era un punto de ocupación, de venta de drogas, de gente...haciendo...vamos a decir, la calle suya" [E1: gerent immobiliària]

Les sociabilitats del nou veïnat en exclusió social suposen una resignificació de l'espai públic, i tenen per conseqüència una enretirada de les sociabilitats autòctones, passant a convertir-se certes zones del barri en espais de la por (Ruiz & Garcia Pilán, 2013) per al veïnat autòcton, de manera que es reforça així l'estigma.

Podem pensar que aquesta degradació comportaria la fugida de l'interès immobiliari del Cabanyal, convertint-se en un barri abandonat tant per l'Ajuntament com pel mercat. Tanmateix, la degradació induïda en sentit tant físic com simbòlic sols afectà la zona 0 i

per extensió les zones contigües (Ruiz & Garcia Pilán, 2013), però no el barri en conjunt. En aquest sentit, el barri se'ns apareix com a dualitzat: la zona 0 front a tota la resta.

> "Mucha gente tenía muy claro que quería Cabanyal y tenía muy claro qué punto no quería de Cabanyal. (...) habría un montón de posibilidades de venta en (...) zona 0, que nadie quería comprar. Se delimitaba el Cabanyal a cualquier sitio menos zona Pescadores, Amparo Guillem, Progreso, Escalante[2]" [E1: gerent immobiliària]

Davant la desvalorització del sòl degut a la degradació (Smith, 2012), es produeix un doble moviment contradictori. Per una banda i com ja hem dit, la degradació s'aprofundeix en la zona 0 amb l'entrada de nou veïnat en exclusió social. Per altra banda, com ens conta el gerent immobiliari entrevistat [E1], "esa mala fama del barrio provocó que los precios cayeran en barrena", apareixent així l'interès inversor immobiliari davant un parc d'habitatge degradat, de manera que assistim a una incipient gentrificació.

El comprador té molt clar "qué punto no quería de Cabanyal" [E1: gerent immobiliària], una zona 0 que es sap delimitar i de la qual s'exclou la possibilitat de comprar i viure-hi, excepte per a aquells que no poden elegir. És per això que la gentrificació al Cabanyal és atomitzada (Duque-Calvache et al., 2013): mentre la zona 0 es degrada i converteix en un espai de la por a evitar pels autòctons (Ruiz & Garcia Pilán, 2013), la resta del barri està experimentant un intens moviment immobiliari que atrau grups poblacionals amb major capital cultural i econòmic: les classes mitjanes.

Principalment trobem dos perfils de classes mitjanes que s'introdueixen en el Cabanyal durant el període de la degradació. En primer lloc, unes classes mitjanes de tècnics i professionals dotats d'alt capital cultural, vinculades a la resistència veïnal contra el PEPRI que s'aglutina al voltant de Salvem el Cabanyal, plataforma que es constitueix l'any 1998 sota el lema "Rehabilitació sense destrucció". Al voltant de Salvem es configura un moviment sòcio-urbà d'oposició a la gentrificació haussmaniana planejada pel PEPRI, que no sols implica al veïnat afectat sinó també a universitaris, tècnics i professionals de la resta de la ciutat. En la mateixa línia, l'any 2011 naix Viu al Cabanyal, una iniciativa que pretén revertir la política de la degradació amb l'atracció de nou veïnat, dirigint-se principalment a dos perfils: estudiants –com a població flotant- i tècnics i professionals liberals, joves i simpatitzants del barri (Santamarina, 2014). Aquesta tipologia de classe mitjana, dotada d'alt capital cultural, es situa en aquest període en

[2] Són els noms de carrers que delimiten l'àrea afectada pel PEPRI i, per tant, degradada; la zona 0.

l'oposició al PEPRI, però amb la seua suspensió acabaran adoptant un paper de gentrificadors pioners.

En segon lloc, unes classes mitjanes estrangeres –i en menor mesura, nacionals- que compren davant l'existència d'habitatge barat i atractiu, per a reformar-lo mínimament i (re)mercantilitzar-lo sota la forma de lloguer dirigit a estudiants durant el curs escolar i turístic –o per al propi ús- durant l'estiu.

> "muchos de los clientes que yo he vendido han sido gente (...) que ni siquiera son residentes en España. Y han comprado con una intención (...) de inversión (...) que buscaba también una vivienda en España al lado de la playa para su propio uso en verano, pero que veía una buena inversión para poder alquilar en septiembre hasta junio para estudiantes (...) y no quieren otro tipo de cliente. (...) en julio y en agosto lo publicitaban en *airbnb* (...) Hay una parte también de gente nacional, que ha comprado (...) con las mismas intenciones" [E1: gerent immobiliària]

La incorporació d'aquests grups poblacionals canvia, inevitablement, el paisatge urbà. Tanmateix, cal indicar que la presència de les classes mitjanes en població flotant –turista i estudiant- és important –tingam en compte que les classes mitjanes inversores usen l'habitatge com a inversió i no com a residència-, de manera que el mercat del lloguer està creixentment destinant-se a estudiantat durant el curs i turistes durant l'estiu, cosa que ens condueix a parlar d'*studentification* (Smith, 2008) i turistificació (Gotham, 2005).

> "cada vez más propietarios no quieren viviendas para alquilar, de larga duración o por un contrato anual renovable (...) ¿Y cuál es la solución más fácil? Alquiler para estudiantes. Pagan bien y se marchan siempre" [E1: gerent immobiliària]

Un punt d'inflexió en la turistificació del Cabanyal fou la publicació, l'any 2010, d'un article en el periòdic britànic The Guardian sobre com de recomanable era visitar el barri abans que fóra enderrocat (Webster, 2010). En aquest article descobrim sintèticament quina és la situació al barri: per una banda es recomana l'allotjament en un Bed&Breakfast que hi ha al Cabanyal, de manera que ens n'adonem com en aquest període ja hi ha habitatge turístic. Per altra banda, s'adverteix sobre el mercat de droga i recomana precaució als turistes, amb el que inferim el nivell de degradació. Finalment, s'indica que Salvem el Cabanyal *"can organise guided walks through the area" (íbid).*

Efectivament, des d'un primer moment i donada la categoria de Bé d'Interès Cultural que recau sobre el barri des del 1993, l'estratègia d'oposició al PEPRI plantejada per Salvem

el Cabanyal fou la posada en valor del seu patrimoni i la necessitat de rehabilitació sense destrucció; és a dir, davant l'amenaça hostil de la destrucció, es buscava donar a conèixer el Cabanyal per defensar-lo dels bulldozers.

El potencial del barri degut al seu ric patrimoni pensem que explica l'ampla oposició al PEPRI, tal i com ens relata el veí i militant en el sindicat de barri [E3]: "la majoria de la població del barri n'estava en contra perquè (...) el barri té una fama per la seua arquitectura (...) modernista". Entre aquesta oposició estaven fins i tot les immobiliàries.

> "la necesidad de hacer una prolongación (...) yo nunca la he entendido (...) Un barrio que es un barrio de casitas bajas que tiene incluso una mentalidad de barrio, de pueblo, ¿convertir un trozo en lo más cosmopolita de València?" [E1: gerent immobiliària]

La gentrificació prevista pel PEPRI era dirigida pels poders públics en connivència amb les promotores immobiliàries i constructores, és a dir, iniciada políticament (*state-led* (Davidson, 2008)), mitjançant l'entitat pública-privada Cabanyal 2010 S.A. En aquest sentit, responia a una reconquesta classista de la perifèria marinera (Smith, 2012) en la qual es pretenia que una nova elit global –gentrificador de tipus *yuppie*- ocupara el territori del barri, modelant-lo d'acord a les seues pràctiques (Ley, 1996) i accentuant-ne així la terciarització per tal d'adequar-lo a la reestructuració econòmica de la ciutat, amb l'objectiu implícit de desplaçar física i simbòlicament la classe treballadora (Lees, 2008) i, sobretot, el pobre, representat en la figura del gitano romanès. Degut a la no consumació del PEPRI per raons patrimonials, els qui s'han introduït al barri han estat unes classes mitjanes distintes a les previstes: ja no el *yuppie*, sinó unes classes inversores –estrangeres com nacionals-, classes de tècnics i professionals d'alt capital cultural –vinculats a Salvem el Cabanyal-, i població flotant d'estudiantat i turistes.

En suma, mentre l'abandonament i l'estigma sotmetien la zona 0 del Cabanyal durant el període de la degradació, l'arribada a la resta del barri de les classes mitjanes ja era un fet, i aquest doble moviment contradictori s'explica perquè la degradació afectà directament una zona delimitada del barri mentre que la resta estava ja experimentant una revalorització creixent, que amb la suspensió del PEPRI s'accentua.

6.1.2. La suspensió del PEPRI (2015-2019): regeneració i mercantilització

6.1.2.1. El relat dels fets

Quan es suspèn el PEPRI l'any 2015 amb el nou govern d'esquerres, el cicle de desvalorització del capital immobiliari arriba al seu punt màxim, donant-se llavors la fase pròpiament dita de gentrificació, en la qual la renda diferencial és tan elevada que resulta profitosa la reinversió (Smith, 2012). En aquest període s'atura l'estratègia de la degradació i s'inicia un cicle de regeneració i mercantilització (Sorando & Ardura, 2016), durant el qual es dóna la fase més manifesta i visible de la gentrificació, sota una forma clàssica però atomitzada (Duque-Calvache et al., 2013).

Simultàniament, entre els anys 2015 i 2016, es realitza al barri un ample procés participatiu que implica el veïnat en conjunt, subvencionat amb els fons europeus EDUSI (Estratègia de Desenvolupament Urbà Sostenible i Integrat), que pren el nom de Va Cabanyal! Aquest procés té l'objectiu de pretendre "abordar l'inici de la recuperació i posada en valor, des d'un punt de vista social, cultural, ambiental i econòmic, de la identitat i la diversitat del barri, com a element integrador de les actuacions i d'apoderament de la ciutadania"[3]. Les línies d'actuació que s'extrauen del procés i que tenen per objectiu principal la malmesa zona 0, resulten molt esperançadores per al veïnat i tenen la intenció de plasmar-se en un nou règim urbanístic a aprovar, cosa que finalment no ocorre, generant desencís. Tanmateix, sí s'inicia aleshores un període intens de rehabilitació d'habitatges per part d'intervencions públiques-privades, encetant-se una línia d'intervencions en la zona 0, entre els anys 2017 i 2018, si bé que puntuals, limitades i insuficients per al veïnat; de fet, a dia d'avui, sols s'ha executat un 6% de les actuacions previstes (Vigara, 2021). Independentment, en aquell aleshores s'activen una sèrie de fons (tant els EDUSI europeus com els ARRU –Ajudes a la Regeneració i la Renovació Urbana- de l'Ajuntament) destinats a rehabilitar allò degradat i a reurbanitzar allò enderrocat.

> "cuando empieza el barrio a tener mejor fama (...) ha habido un plan (...) que eran 6 millones de euros de la Comunidad Económica Europea destinados exclusivamente a la rehabilitación de viviendas. (...) prácticamente en estos 3 últimos años, aquí paseabas

[3] http://www.fentestudi.com/va-cabanyal

> por cualquier calle y tenías: finca rehabilitada, finca rehabilitada, una por rehabilitar, otra que estaba rehabilitándose...” [E1: gerent immobiliària]

Aquest intens moviment de regeneració d'un parc d'habitatge degradat condueix a una revalorització, ja que un habitatge el valor del qual ha caigut tant sols necessita unes determinades rehabilitacions per a oferir-lo en el mercat per un preu molt més elevat. La degradació és així condició sine qua non per a la gentrificació (Smith, 2012), i el triomf de l'estratègia patrimonial de Salvem el Cabanyal en suspendre's el PEPRI posa de moda el barri i reforça aquestes condicions de gentrificació.

> “salimos (...) en una revista inglesa que decía que el Cabanyal, en València, era la zona más *cool*, y yo creo que eso nos hizo más daño que otra cosa porque al final la gente se le emborrachó la idea (...) por esa fecha fue cuando los precios dijeron (...) ¿que usted quiere vender esto por 120? ¿Un quinto sin ascensor? ¿Que ahora esta vivienda que estaba por 75.000€, (...) se vende (...) por 130.000?” [E1: gerent immobiliària]

Frustrat el projecte de gentrificació haussmanniana, la gentrificació muta de caràcter, varia el seu motor: ja no és l'homogeneïtzació que se'n derivaria de la prolongació de Blasco Ibáñez i que supeditaria el Cabanyal a una gran artèria viària, sinó al contrari, l'autenticitat, idiosincràsia, personalitat i ric patrimoni del barri, tot allò protegit que el PEPRI no va respectar i que explica la seua suspensió.

> “un barrio que es un poblado marinero, y que (...) tiene que (...) seguir conservando ese aspecto de barrio marinero, con gente marinera, de pueblo (...) eso es lo que le da encanto a este barrio. Como le hagas un trozo de ciudad como es Malvarrosa, ya se ha acabado” [E1: gerent immobiliària]

El nou caràcter que pren la gentrificació al Cabanyal s'expressa en una mercantilització del seu habitatge patrimonialitzat, convertit en recurs d'explotació.

> “aquí tienes una gama de productos llamado “casa rústica” típica de Cabanyal, que es (...) algo que (...) si cruzas al otro lado del tranvía (...) ya no lo tienes. Pero es que además, tienes ese tipo de producto protegido, porque (...) se declaró Bien de Interés Cultural (...) un tipo de vivienda muy buscada” [E1: gerent immobiliària]

La casa unifamiliar modernista del Cabanyal, un habitatge tradicional de les classes treballadores autòctones, ara és convertit en producte únic dirigit a les classes mitjanes (Zukin, 1989) en un intent per extraure'n valor i identitat. El tipus de gentrificador ja no

és el *yuppie* previst pel PEPRI, sinó un que aprecia i valora el patrimoni del barri (Ley, 1996) i per al qual viure-hi atorga distinció.

La mercantilització es dóna quan la incorporació de rendes altes en el barri deriva en successió poblacional, de manera tal que les rendes baixes, de les classes treballadores i en exclusió social, són progressivament expulsades. Per exemple, s'expressaria en la impossibilitat per a les classes treballadores de seguir mantenint l'habitatge davant l'increment del seu preu. Tanmateix, en tant que la gentrificació del Cabanyal és atomitzada, el procés de mercantilització no ha estat completat i, per tant, rendes altes conviuen encara amb rendes baixes i, malgrat determinades intervencions en la zona 0, la degradació no ha estat revertida.

Una mercantilització completa comportaria doncs la fi de la degradació i la conversió del Cabanyal en barri de classe mitjana vertebrat per pràctiques cíviques que desplacen simbòlica i físicament el pobre (Lees, 2008).

> "el saneamiento que se ha hecho en los últimos 4-5 años le ha quitado todo el polvo que había (...) ya te pueden decir eso de: uy pero el Cabanyal, ¿eso no es muy peligroso? (...) Yo no he visto peligro en ningún lado. He visto un barrio protegido, con muchas casas reformadas, un barrio marinero, he visto mucha restauración, he visto mucha gente extranjera..." [E1: gerent immobiliària]

> "Aquí siempre ha habido un problema de droga (...) eso lo que trae es gente de fuera (...) que es la que (...) te está degradando el barrio (...) quítame esa miseria, sácamela de aquí, y habrás hecho que el barrio tenga (...) un problema menos" [E1: gerent immobiliària]

> "la zona 0 és...possiblement la zona més oblidada del barri. Està neta? Sí, (...) està millor que abans en eixe aspecte, però (...) per a una persona que no siga local i coneguda pels locals de la zona 0, és encara (...) implausible la idea (...) d'anar caminant per ahí per la nit" [E3: veí i militant en sindicat de barri]

Si la zona 0 continua sent, almenys simbòlicament, insegura, açò és un indicador que les rendes baixes del barri no han estat desplaçades totalment, que la "misèria" i la "pols" no han estat "sanejades" en la seua totalitat i que, per tant, la gentrificació del Cabanyal és inconclusa, estant encara el barri dualitzat. Tanmateix, tampoc no cal acabar amb la degradació perquè unes determinades classes mitjanes siguen atretes al barri, en tant que

de la degradació se'n pot extreure valor, ser vendible per a un nou tipus de turisme que busca autenticitat en "allò pobre".

> "ara a Europa hi ha molt (...) de turisme de les zones pobres (...) volen vore eixes zones perquè per ells és una experiència completa perquè a llurs països açò està amagadíssim i ací ho tenim al centre del barri" [E3: veí i militant en sindicat de barri]

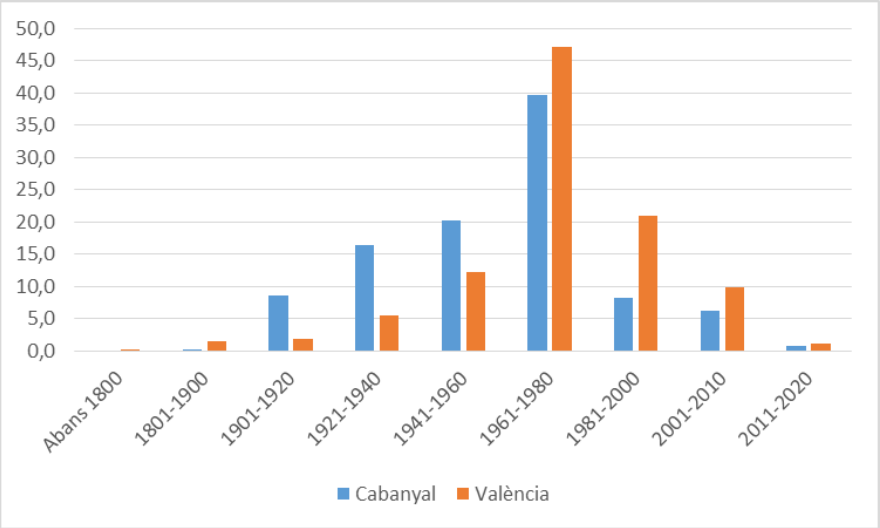
6.1.2.2. Aproximació quantitativa al procés de gentrificació atomitzada

A continuació passem a fer una aproximació quantitativa al procés de gentrificació atomitzada per posar-lo de manifest a nivell de dades. A partir de diverses variables clau, donarem compte tant de processos de gentrificació com de processos de degradació, demostrant així la tipologia atomitzada de la gentrificació al Cabanyal.

En primer lloc, l'evolució de la població. Com hem vist a la Gràfica nº 1, el Cabanyal perd progressivament població des dels anys 80 fins a l'actualitat, símptoma de degradació. Una manera d'aproximar-nos a aquesta pèrdua és el tipus d'habitatge, ja que un alt percentatge d'habitatge buit pot estar indicant pèrdua poblacional. Segons el Cens del 2011 (INE, 2011) i els plànols d'informació del PEC (Roger & Casado, 2019, 2020), l'habitatge buit és d'un 21-24% del total, equivalent a uns 2700-2800 habitatges. Per comparar, l'habitatge buit a la ciutat de València és d'un 13,6% (INE, 2011).

En segon lloc, l'antiguitat de l'edificació construïda. El gros del parc d'habitatge del Cabanyal (39,7%) ha estat construït entre el 1961 i el 1980, havent-hi sols un residual 0,7% d'habitatge construït en l'última dècada.

Gràfica nº 2. Any de construcció dels habitatges del Cabanyal i València



Font: Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València

Ens trobem davant un parc d'habitatge envellit, símptoma, també, de degradació. Si tenim en compte que la vida útil dels edificis sol estar entre 70 i 80 anys (Cervera Pascual, 2013), les edificacions construïdes abans del 1960 han sobrepassat, o estan a punt de fer-ho, dita vida útil: açò equival a un 45,3% dels habitatges del barri, xifra que té el seu paral·lel en València en sols un 21%.

Un parc d'habitatge envellit requerirà de reformes i, si aquestes no es realitzen, es degrada. Així doncs, l'estat de l'edificació és la tercera variable que tenim en compte a l'hora de mostrar un procés de gentrificació atomitzada. Segons les dades de 2014 de l'informe arquitectònic Va Cabanyal! (2016) i els plànols d'informació i diagnosi del PEC (Roger & Casado, 2019, 2020), un 10-11% de les parcel·les del barri es troben en mal estat o abandonades (400 parcel·les), havent-hi alhora un 9-13% de solars i espais vacants (350-400 parcel·les). Si part de l'edificació està arruïnada o enderrocada, el seu valor real disminueix, donant-se així un augment de la *rent gap* i, per tant, un increment de l'interès immobiliari (Smith, 2012).

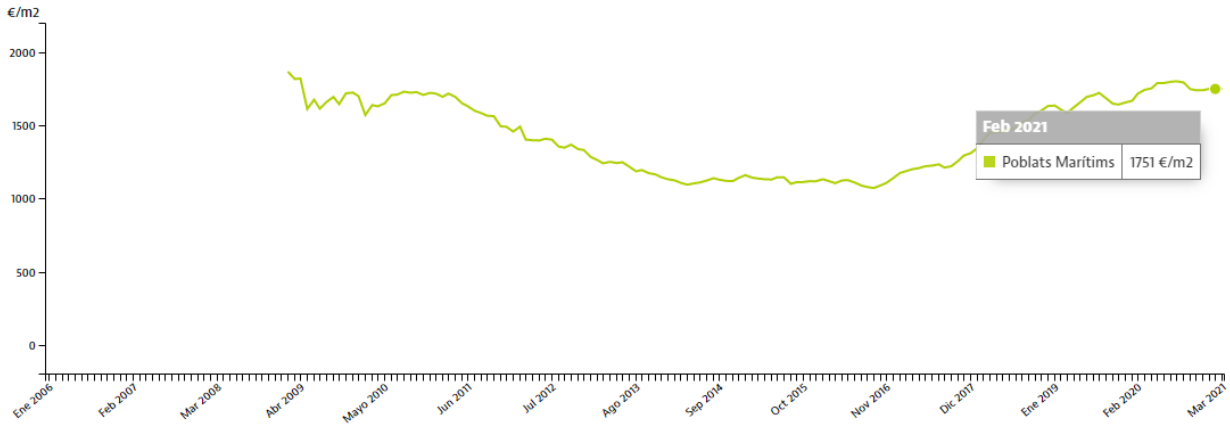
Observem així que aquestes variables –pèrdua poblacional, habitatge buit, vell i en mal estat, solars- donen compte de processos de degradació que travessen el barri, indicant-nos que certes zones estan encara vertebrades per situacions de vulnerabilitat.

En quart lloc, tenim en compte el valor de l'habitatge. Segons el gerent d'immobiliària entrevistat, els preus s'han duplicat des del període de la degradació fins a l'actualitat.

> “Tengo unos clientes que me compraron una vivienda (...) se lo vendí por 72.000€. El otro día (...) me preguntaron (...) ¿por cuánto podríamos venderlo? Yo se lo vendí en el año 2014 (...) en 7 años esa vivienda hoy la podríamos estar vendiendo en torno a los 130-140 mil euros. Han duplicado” [E1: gerent immobiliària]

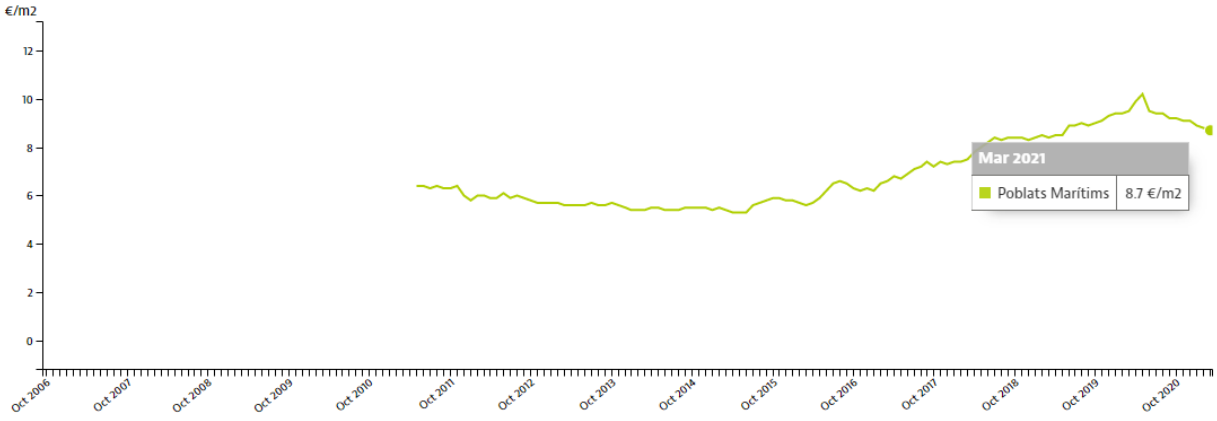
Vegem-ne una evolució temporal dels preus en lloguer i compra, si bé del districte i no del barri.

Gràfica nº 3. Evolució del preu de compra a Poblats Marítims



Font: Idealista

Gràfica nº 4. Evolució del preu de lloguer a Poblats Marítims



Font: Idealista

Observem que tant en lloguer com en compra, el preu toca fons aproximadament l’any 2015, segurament degut a la degradació induïda i a l’esclat de la bombolla immobiliària: és en aquest moment quan la *rent gap* s’ha ampliat tant que la resposta objectiva per part del mercat és la reinversió de capital: s’inicien així la regeneració i mercantilització,

sobretot per part d'estrangers inversionistes (Torres, 2019). A partir d'aleshores, doncs, els preus pugen progressivament, com ens indica sorprès el gerent immobiliari entrevistat [E1]: "¿como es posible que se hayan comprado pisos por 45.000€? (...) ¡hoy es impensable! Y no han pasado 20 años, han pasado 8 años".

La duplicació dels preus també s'observa en el valor cadastral del m². Ara bé, aquest augment és paral·lel a l'augment que s'ha donat en el conjunt de la ciutat: d'un 62%, de manera que sembla obeir més a una revalorització generalitzada que no pas a una situació específica del Cabanyal.

Taula nº 1. Evolució del valor cadastral per m² (2011-2020)

	Cabanyal	València
2011	180,3	271,1
2020	290,0	432,0

Font: Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València

En la següent taula aprofundim un poc més en com es distribueix l'habitatge en funció del seu valor cadastral.

Taula nº 2. Percentatge d'habitatge segons valor cadastral per m² (2014-2020)

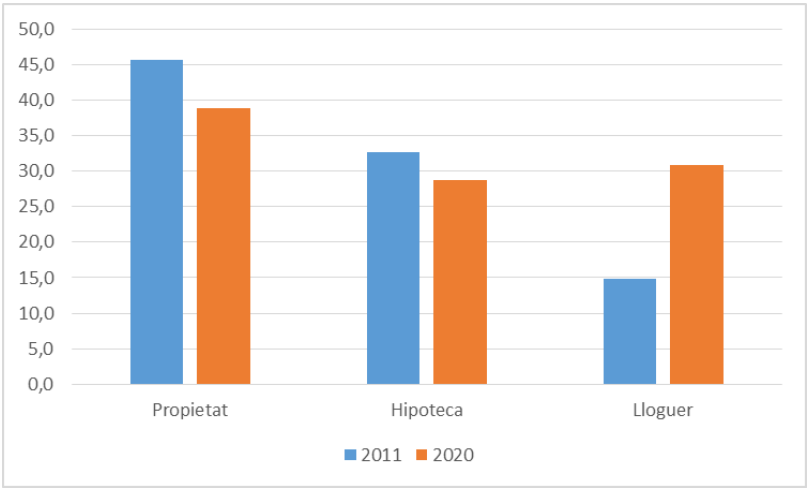
		Menys de 12.000€/m²	Més de 72.000€/m²
2014	Cabanyal	50,3	0,2
2020		14,9	2,4
2014	València	14,7	2,7
2020		1,7	14,2

Font: Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València

L'habitatge de valor cadastral baix ha descendit al barri del Cabanyal en 35,4 punts percentuals, descens que té el seu paral·lel en València en sols 13 punts. Simultàniament, l'augment d'habitatge amb valor cadastral elevat és de 2,2 punts percentuals al Cabanyal, mentre que d'11,5 punts a València. Açò ens mostra com l'habitatge amb valor cadastral baix ha disminuït bruscament al Cabanyal, però continua tenint-hi presència –mentre que a València ciutat es troba en un residual 1,7% del total-, mostra de la vulnerabilitat que travessen encara certes zones del barri.

En cinquè lloc, el règim de tinença. Hem pres com a referència les dades del districte per la manca de dades relatives al barri.

Gràfica nº 5. Evolució del règim de tinença a Poblats Marítims (2011-2019)



Font: elaboració pròpia a partir de Cens de Població i Habitatges (INE, 2011) i Baròmetre Municipal d'Opinió Ciutadana sobre Habitatge (Oficina Estadística de l'Ajuntament de València, 2019)

El lloguer ha doblat la seua presència al districte, mentre que la propietat i la hipoteca han descendit. Un barri amb una alta proporció de propietaris és més difícil de gentrificar que un amb una alta proporció de llogaters, ja que els propietaris són més difícils de desplaçar que els inquilins. En aquest sentit, un augment del pes del lloguer pot accelerar un procés de gentrificació.

En sisè lloc, el nivell d'estudis. La població del Cabanyal amb estudis superiors (batxillerat, FP i universitaris) s'ha duplicat en una dècada. Major nivell d'estudis pot significar, per una banda, relleu generacional donada la major presència de les generacions més joves en la universitat (per això l'analfabetisme pràcticament ha desaparegut), però també entrada al barri de gentrificadors, provinents de classes mitjanes amb major capital cultural. Tanmateix, cal tractar aquestes dades amb cura, ja que el percentatge de població amb batxillerat, formació professional i estudis universitaris no està desglossat, de manera que no sabem efectivament quant ha augmentat el percentatge d'universitaris –major capital cultural-.

Taula nº 3. Distribució de la població del Cabanyal segons nivell d'estudis (2011-2020)

	2011	2020
No sap llegir ni escriure	1,2	0,3
Sense graduat	26,4	26,8
Graduat escolar	54,9	34,4
Batxiller, FP, universitaris	17,5	38,5

Font: elaboració pròpia a partir de Padró Municipal d'Habitants, Oficina Estadística de l'Ajuntament de València

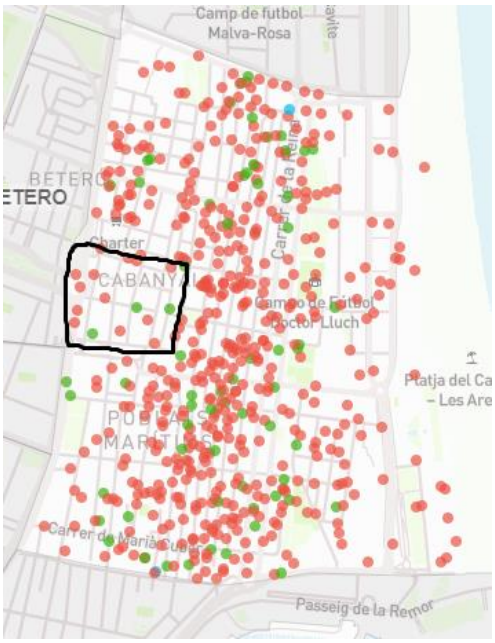
Aquestes tres variables –preu i valor cadastral, tinença i nivell d'estudis- semblen estar indicant-nos més clarament processos de gentrificació: increment del valor de l'habitatge, del pes del lloguer i del nivell d'estudis del veïnat.

En setè lloc, el sector econòmic. L'any 2011 (INE, 2011), el 79,2% de la població activa del barri s'hi dedicava als serveis, front a un 20,8% que tenia treballs manuals. Val a dir que al voltant del 35% dels qui treballaven en serveis ho feien en restauració i comerç, mentre que hi havia aproximadament un 27% de professionals i tècnics. No podem actualitzar aquestes dades, però ens mostren una situació sociolaboral d'alta terciarització vinculada a serveis d'escàs valor afegit, mà d'obra no qualificada i precarietat laboral (turisme, hostaleria, comerç), si bé no és rebutjable la presència de professionals i tècnics. Trobem així per una banda una classe treballadora ocupada en serveis d'escàs valor afegit i, per altra, una classe mitjana de professionals i tècnics, part de la qual podria estar indicant-nos veïnat de classe mitjana gentrificadora. En aquest sentit, açò sembla respondre a una gentrificació atomitzada ja en l'any 2011, on rendes de classes treballadores convivien amb rendes de professionals i tècnics.

Finalment, l'habitatge turístic. Segons la web Inside Aribnb[4], a data d'abril del 2021, el Cabanyal presenta el 8,6% del total d'*airbnbs* de la ciutat de València. Es tracta de 563 *airbnbs*, el 88,1% dels quals respon a la categoria d'habitatge sencer. Això significa que 496 habitatges del barri, un 4,2% del seu total, estan destinats a ús turístic, cosa que dóna compte d'una gentrificació turística (Gotham, 2005). A mostra de comparació, sols l'1,1% d'habitatges de València en conjunt són *airbnb*.

[4] http://insideairbnb.com/valencia/?neighbourhood=CABANYAL-CANYAMELAR&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false

Imatge nº 3. Mapa d'*airbnb*



Font: Inside Airbnb i elaboració pròpia. En roig, els *airbnbs* que són habitatges sencers; en verd, el que són habitacions privades; en blau, habitacions compartides. Rodejat en negre, la zona 0, aproximadament

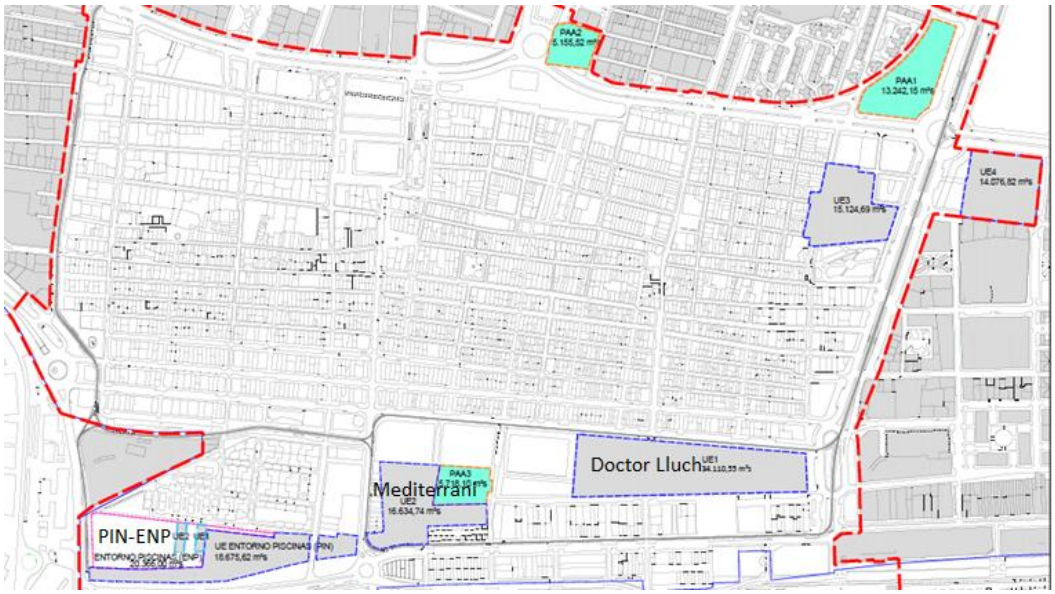
Observem al mateix temps com la zona 0 (rodejat en negre) disposa de pocs apartaments turístics, símptoma de la degradació que dura fins avui.

6.1.3. El PEC (2019-actualitat): de cara al futur del barri

El Pla Especial Cabanyal (PEC) va sortir a informació pública el febrer del 2019 i després de dos períodes d'al·legacions i conseqüents modificacions està a l'espera de ser aprovat. En la seua memòria justificativa (Roger & Casado, 2020), es considera com a objectiu principal la regeneració i millora urbana. D'aquest objectiu principal se'n deriven els específics: un barri per a viure, eclèctic en edificis i persones, amb dinàmiques sostenibles, que seguisca fent-se a si mateixa i que siga el front marítim de la ciutat. Les accions que se'n deriven d'aquests objectius són: recuperar la mar, la població i el carrer.

La nova ordenació proposada pel PEC es concentra en diverses unitats d'execució com a construccions *ex novo* en espais vacants del barri. Per al que ens interessa, l'habitatge, ens centrarem en les unitats d'execució 1 (Doctor Lluch), 2 (Mediterrani) i PIN-ENP (Entorn Piscines i Hotel).

Imatge nº 4. Unitats d'execució del PEC



Font: plànols ordenació PEC (2020)

La unitat d'execució 1-Doctor Lluch pretén la construcció de 9 edificis destinats a ús residencial plurifamiliar (blocs de pisos) de 4 altures. Açò és equivalent a la construcció de 279 habitatges: 94 lliures (preu de mercat), 141 VPO (preu limitat) i 44 dotacionals (habitatge públic). La unitat d'execució 2-Mediterrani pretén la construcció de 6 edificis també d'ús residencial plurifamiliar i de 4 altures, que equivalen a 200 habitatges: 54 lliures, 81 VPO i 65 dotacionals. La unitat d'execució PIN-ENP pretén la construcció de 9 edificis, de 4 i 6 plantes i d'ús residencial plurifamiliar, equivalents a 363 habitatges, dels quals 274 lliures i 89 dotacionals. En aquesta unitat es planeja també la construcció d'un hotel de 15 plantes. Indicar que l'altra unitat d'execució que planteja construir habitatge es situa en Malvarrosa, i pretén la construccio de 4 edificis de 5 i 6 plantes, equivalents a 200 habitatges: 44 lliures, 66 VPO i 90 dotacionals. En suma, 1042 habitatges nous, dels quals aproximadament un 60% seran protegits o limitats (30% públics i 30% VPO) i un 40%, lliures.

Les noves construccions es plantegen en espais vacants –amples solars- que es situen en els límits del barri, propers a la façana marítima. Així doncs, "en el urbano consolidado no variará sustancialmente el parque residencial preexistente" (Roger & Casado, 2020:115). En aquest sentit, el casc històric del barri, que és la zona més afectada per la degradació del PEPRI, queda fora de les actuacions principals del PEC.

El fet que l'actuació principal del PEC siga la nova construcció en espais vacants ens remet a una *new build gentrification*: si bé un 60% de l'habitatge construït serà protegit, sols un 30% d'aquest serà públic i, per tant, vertaderament protegit, sent l'altre 30% VPO, l'accés al qual no és protegit sinó limitat. Per tant, podem pressuposar que un 40% de l'habitatge a construir (lliure) atraurà a classes mitjanes-altes, i l'altre 30% (VPO), a classes mitjanes-baixes, modificant la composició social del barri.

La nova construcció es justifica com a eina per a baixar els preus davant l'augment de l'oferta, però això és difícil de creure si tenim en compte que un alt percentatge (40%) d'habitatge serà a preu de mercat. Segons les al·legacions (Exposició Pública, abril 2019, juny 2020) no existeix cap necessitat de nova construcció al barri, tenint en compte l'existència d'un ample parc d'habitatge buit que es quantifica entre 2700 i 2800, 400 parcel·les amb edificació en mal estat o abandonada i uns 350-400 solars. En comptes d'aprofundir en la intervenció iniciada als anys 2017 i 2018 en el marc del Va Cabanyal!, consistent en la mobilització d'habitatge buit, la rehabilitació de les edificacions en mal estat i la reedificació sobre els buits urbans en la zona 0, el PEC ha preferit l'obra nova desplaçada del centre.

El PEC incompleix així l'article 7 de la LOTUP, segons el qual s'hauria de prioritzar la rehabilitació i renovació urbanes front a noves ocupacions del territori. També incompleix els seus propis objectius: no recupera la mar, perquè planeja construir blocs de pisos en solars propers, establint-ne una barrera arquitectònica amb ella. A més, la construcció d'edificis de fins a 6 altures trenca l'harmonia arquitectònica del barri caracteritzada per les 3 altures (Exposició Pública, abril 2019, juny 2020).

> "la obra nueva al final sustituye, (...) donde hay una finca de planta baja y de primera planta, no puede haber (...) una finca de cuatro plantas (...) estéticamente, vas a meter un trozo de ciudad justo al lado de la playa" [E1: gerent immobiliària]

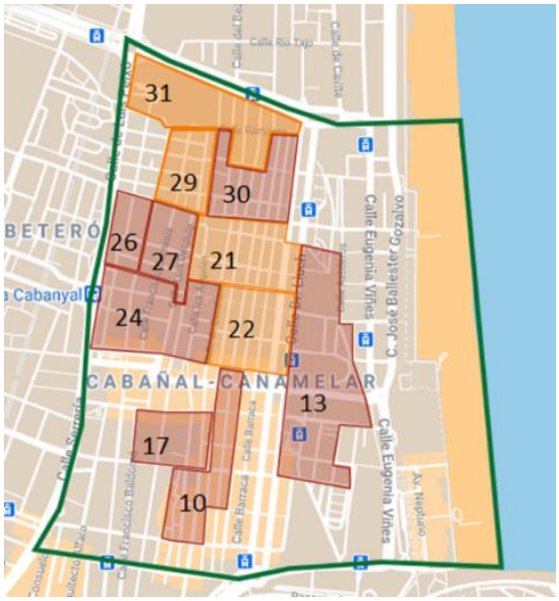
Tampoc no compleix l'objectiu de recuperar la població. Per una banda, la construcció prevista d'habitatge lliure (40%) i limitat (30%) aprofundirà en la gentrificació, potenciant l'expulsió de les classes treballadores que habiten el barri i incomplint així també la Llei de la Funció Social de l'Habitatge de la Generalitat Valenciana. A més, no hi ha cap estudi que demostre un creixement poblacional del barri, de manera que la nova construcció no està justificada (Exposició Pública, abril 2019, juny 2020).

Per altra banda, “crearà un hotel nou com si ens fera falta, com si no en tinguérem prou amb Les Arenes” [E3: veí i militant en sindicat de barri]. La construcció d’un hotel de 15 plantes, a banda d’incomplir la normativa de Costes, promourà la turistificació, desmembrant el teixit social preexistent i canviant el paisatge urbà, procés que s’accentuarà en tant que el PEC no té previst intervenir en l’habitatge turístic ja existent sota la forma d’apartament (Exposició Pública, abril 2019, juny 2020).

6.2. L’altra cara de la gentrificació: vulnerabilitat habitacional i alienació residencial

A partir de la suspensió parcial del PEPRI l’any 2015, els efectes de la degradació perduren, malgrat les intervencions puntuals de rehabilitació i millora en la zona 0. L’existència d’una gran quantitat d’àrees vulnerables des del punt de vista de l’habitatge dóna compte d’un procés de gentrificació inconclús, atomitzat (Duque-Calvache et al., 2013), alhora que d’unes actuacions de millora insuficients. És a dir, la suspensió del PEPRI no va comportar una reversió total de la degradació per a deixar pas a una gentrificació també total, sinó que el procés ha estat dispers i lent i continua sent-ho, mostrant-nos un Cabanyal dualitzat.

Imatge nº 5. Mapa d’àrees vulnerables en quant a habitatge



Font: elaboració pròpia a partir d’Àrees Vulnerables a la ciutat de València (Oficina Estadística de l’Ajuntament de València, 2016). Indicador d’habitatge. En roig, les àrees vulnerables; en taronja, les potencialment vulnerables

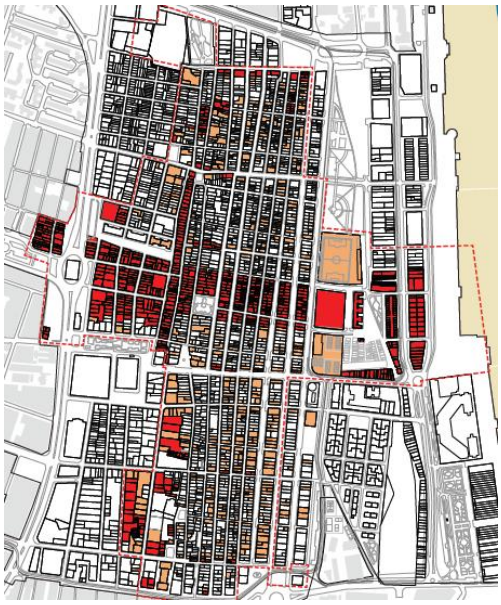
En aquest mapa observem, a nivell de seccionat censal, les àrees vulnerables i potencialment vulnerables que conformen el Cabanyal l'any 2016, des del punt de vista habitacional. Una àrea es considera vulnerable quan el valor cadastral, el percentatge d'obra nova i la dimensió mitjana de l'habitatge són baixos, mentre que el percentatge de solars és alt.

Com s'observa, la zona 0 és la que condensa major vulnerabilitat (24, 26, 27), així com també la secció censal dels Blocs Portuaris (13), fora d'ordenació urbanística. Contràriament, les zones no vulnerables són la façana marítima i el Canyamelar (part sud del barri, excepte les zones contigües a la plaça del Rosari). Pel que fa al Cap de França (part nord del barri), és potencialment vulnerable en la seua majoria. En suma, a mesura que ens n'allunyem de la zona 0 la vulnerabilitat disminueix, però al mateix temps aquesta s'expandeix en les àrees contigües a la zona 0: és el que s'anomena l'efecte taca d'oli (Ruiz i Garcia Pilán, 2013).

Els factors de vulnerabilitat mencionats tenen la seua contrapart en la gentrificació, de manera que presenten dobles implicacions. Això és així perquè la gentrificació respon a una reestructuració neoliberal que, com a tal, presenta un moment destructiu i un creatiu de paral·lel (Theodore et al., 2009). En aquest sentit, un valor cadastral baix no sols indica vulnerabilitat sinó també oportunitat de negoci per a inversors; un percentatge de solars alt no sols significa buits urbans i degradació, sinó també oportunitat constructora sobre espais vacants; superfícies mitjanes baixes no sols posen de manifest condicions restrictives en l'habitar, sinó que també responen a un perfil habitacional típic de gentrificadors; i, finalment, un baix percentatge d'obra nova indica habitatge més vell i en pitjors condicions, potencialment gentrificable en tant que remet, de nou, a la *rent gap*.

Les àrees afectades per la haussmannització prevista pel PEPRI concorden amb les àrees vulnerables (2016). En aquest sentit, la vulnerabilitat –la degradació- és l'altra cara de la gentrificació, i si a dia d'avui continua havent-hi zones vulnerables des del prisma de l'habitatge al Cabanyal, és perquè el seu procés de gentrificació és atomitzat.

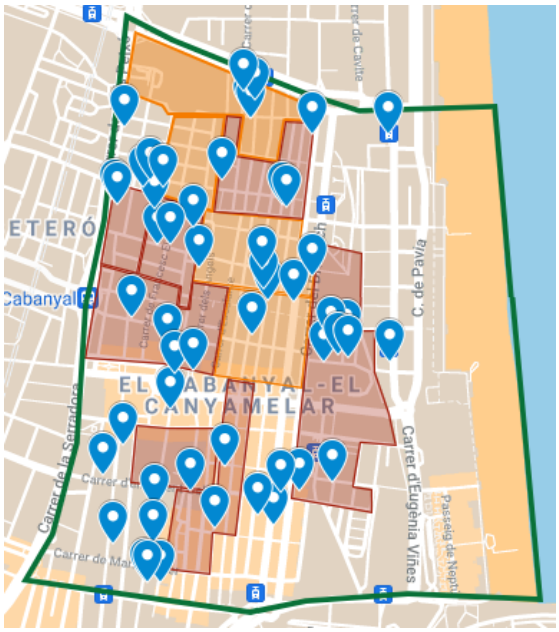
Imatge nº 6. Parcel·les fora d'ordenació sota el PEPRI



Font: plànols diagnosi PEC (2019). En roig, les parcel·les fora d'ordenació

Per actualitzar el mapa d'àrees vulnerables del 2016, comptem amb les dades relatives al Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), un servei pertanyent a l'Àrea de Benestar i Drets Socials que dóna compte dels afectats per processos de pèrdua d'habitatge, indicador d'una gran vulnerabilitat habitacional més enllà de les dades físiques-urbanes. Entre el 2019 i el primer trimestre del 2021, 57 veïns del Cabanyal han sigut atesos pel SIPHO, representants d'una alta precarització residencial al barri. Aquests representen el 8,5% del total d'atesos de la ciutat de València. Destacar que, tenint en compte els anys de referència, Poblats Marítims concentra el 15,3% del total de veïnat atès de València, sent el districte que més casos acumula de la ciutat, seguit de Rascanya (el 12,8% del total) i Benicalap (el 8,9% del total).

Imatge nº 7. Àrees vulnerables en quant a habitatge i distribució dels afectats del SIPHO



Font: elaboració pròpia a partir d'Àrees Vulnerables a la ciutat de València (Oficina Estadística de l'Ajuntament de València, 2016) i expedients SIPHO (Àrea de Benestar i Drets Socials, 2019-2021)

D'un total de 57 veïns atesos, el 43% viu en àrees vulnerables i el 22%, en potencialment vulnerables: en total, un 65%. Resulta d'interès endinsar-nos en el perfil dels afectats per processos de pèrdua habitacional, ja que el veí en risc de desnonament sintetitza de la forma més extrema les conseqüències de la gentrificació.

El 66,7% dels veïns del Cabanyal atesos pel SIPHO són dones, la mitjana d'edat es troba en 48 anys i un 22,2% són estrangers (front al 14,6% del padró de 2020, cosa que significa que els processos de pèrdua de l'habitatge afecten majorment la població estrangera). Per altra banda, un 15,8% de les afectades ha patit violència de gènere.

> "En general són dones sense parella, amb fills (...) i de classe molt baixa (...) i moltes immigrants, moltes d'ètnia gitana (...) amb problemes de violència de gènere, que han sigut assetjades per la policia" [E3: veí i militant sindicat de barri]

Pel que fa als estudis, el 33,3% manca d'estudis, el 38,9% té el graduat escolar i sols trobem un 5,6% d'universitaris. Les dades del padró de 2020 ens parlen d'un 27,1% de població sense estudis i d'un 34,4% amb el graduat escolar, de manera que la representació d'aquests col·lectius en el SIPHO és major. En quant a la situació laboral, la taxa d'atur registrat al Cabanyal per a l'any 2019 era d'un 15,2%, mentre que la taxa d'atur que presenten els afectats del SIPHO és d'un 70,6%. Açò dóna compte de la inestabilitat habitacional associada a l'atur.

Centrant-nos en les característiques de les llars afectades, el 40% són nuclears, el 29,1% monomarentals (el 87,5% d'elles amb una dona al capdavant) i el 20%, individuals. Els ingressos mitjans de les llars són de 529€ mensuals, mentre que la renda de l'habitatge mensual mitjana és de 364€. Això significa que les despeses dedicades a costejar-se l'habitatge són de mitjana d'un 68,8%, sobreesforç enorme.

Passant al règim de tinença, el 63,8% viu de lloguer, seguit per un 17% d'ocupació precària (quan no es manté cap relació contractual amb l'habitatge). Segons el Baròmetre d'Habitatge del 2019, el 30,8% de la població del districte viu de lloguer. En aquest sentit, el lloguer està sobrerepresentat al SIPHO en més del doble, cosa que manifesta com és un règim de tinença que acumula més problemàtiques. Per últim, en quant al creditor o propietari, el 57,4% són particulars i el 38,3%, entitats financeres (bancs i fons d'inversió), de les quals, un 6,4% són fons d'inversió.

El SIPHO s'ocupa de la problemàtica residencial de forma institucional, però al barri del Cabanyal hi ha entitats extra-institucionals que també s'ocupen de la problemàtica residencial, com el Sindicat de Barri del Cabanyal, que naix al 2014-2015. El fet que sorgisca en el període de canvi de govern és indicatiu de com la problemàtica habitacional s'ha incrementat, símptoma d'una fase més avançada de la gentrificació en quant a expulsió de rendes baixes.

Per aprofundir en la problemàtica del desnonament, hem entrevistat a una veïna del barri afectada per un procés d'aquesta mena. Indicar que l'afectada entrevistada respon de forma representativa al perfil descrit: es tracta d'una dona de 55 anys que conforma una llar monomarental amb els seus dos fills, d'origen estranger, sense estudis i en l'atur. La seua problemàtica habitacional se'n deriva d'una ocupació precària (un habitatge cedit gratuïtament) i el seu creditor n'és un fons d'inversió que està recentment absorbint paquets d'habitatge del banc La Caixa.

Partim de la hipòtesi que un procés de desnonament suposa una alteració de l'ordre en tots els àmbits de la vida, donat que l'habitatge entronca directament amb l'habitar (Cortés-Alcalá, 1995).

> "si tens (...) el problema de l'habitatge solucionat, alguns dels teus altres problemes es poden solucionar també, però és que, si damunt de tots els teus problemes també tens problemes d'habitatge..." [E3: veí i militant en el sindicat de barri]

Dita alteració es dóna molt abans que l'expulsió física de l'habitatge, en tant que suposa una pèrdua simbòlica d'aquest que li fa a la persona afectada no sentir-lo com a propi; és l'alienació residencial (Madden & Marcuse, 2018; Collado, 2020).

Aquesta veïna arribà al barri junt amb els seus dos fills menors l'any 2019 i s'instal·là en una casa que li fou cedida gratuïtament per un conegut. El seu objectiu era fer una estada temporal en la casa fins que la seua situació econòmica millorara, i donat també el fet que la família sabia que el propietari tenia problemes hipotecaris amb l'habitatge. El procés d'acomodació de la casa, de fer-la pròpia, fou lent i dur, donades les dolentes circumstàncies en les que es trobava.

> "he venido (...) a ciegas (...) había una cama que no se la veía con tanta lata y botellas (...) Una televisión (...) que funcionaba solo un canal (...) y mugre (...) Una semana he tardado en limpiar (...) llenábamos los dos contenedores (...) Mis hijos han dormido un año en el suelo (...) yo les hice esa cama que tiene mi hijo ahí, y una igual a mi hija. Los colchones son regalados (...) después compré (...) pintura y la hice por encima (...) Y la fui acomodando, y fui...más o menos viviendo, porque ya el cuadrito, una cosa que me regalaban, la ponía" [E2: afectada desnonament]

Els objectes amb els quals s'ompli la casa tenen el seu valor: ja no sols els útils i necessaris, com els llits, sinó la decoració, símptoma de que la casa és molt més que un sostre on guarir-se de l'hostilitat exterior: també és l'espai de la intimitat, tal i com expressa l'afectada per desnonament [E2]: "nos gusta vivir como a todo el mundo (...) tener tu espacio (...) ¿quieres andar en pijama? andás en pijama o en short".

En preguntar-li si s'han sentit com en casa en l'habitatge després d'haver-lo acomodat, el sentiment psicològic es confon amb la relació contractual.

> "la verdad que sí. (...) ya estoy casi 2 años y como sea te acostumbras. Que me cuesta horrores subir las 90 escaleras, pero digo, Dios, tengo. Y no estoy en un cuchitril (...) Se vive, y sí, me he sentido como...sé que no es mío pero me siento como si fuera porque vivo ahí" [E2: afectada desnonament]

Una volta acomodat l'habitatge fins convertir-lo en espai propi, es donen les condicions per a la inserció en el barri: les relacions sòcio-urbanes comencen a teixir-se. En quant al veïnat de l'edifici, la relació és bona si bé que amb alguns és de coexistència indiferent. Com ens diu [E2], en l'habitatge d'avall seua "alquilan el tiempo de verano, 15 días unos, 15 días otros, y anda más vacío que lleno". Descobrim així com en el seu mateix edifici

hi ha dos habitatges que representen les dues cares del barri: la vulnerabilitat residencial i la gentrificació turística, representades en sa casa en risc de desnonament i un pis turístic. La imatge és indicadora de la dualització que està vivint el Cabanyal degut a la seua gentrificació atomitzada.

En desembre del 2020 els hi arriba la carta de desnonament: l'habitatge, propietat de La Caixa, havia sofert una execució hipotecària i havia estat absorbit pel fons d'inversió Buildingcenter, qui els volia desnonar per precari. El fons comença a posar-se en contacte amb la família.

> "ese día que vinieron la primera vez (...) casi me tumban la puerta. (...) pero yo no hablé nada (...) yo temblaba aquí como castañuela (...) los chicos pálidos (...). Después ya se pusieron en contacto con el presidente de la finca (...) Le dijeron que si vivía alguien aquí (...) y le dijo que sí (...) Entonces le dijeron (...) que me ofrecían 1500-2000€ para que me vaya (...) a fondo perdido (...) ya empezaron ahí a molestarme (...) me llamaban por teléfono (...) me decían que eran gestores (...) yo le explicaba no tengo a donde irme (...) Decía, yo te entiendo, pero (...) tienes que salir tarde o temprano. (...) Yo quiero pagar un mínimo, porque no tengo mucho (...) No, no, no, ¡imposible!" [E2: afectada desnonament]

Davant la impossibilitat de cap lloguer social i l'oferiment de diners, l'afectada comença a buscar pis per immobiliàries, però els requisits de solvència econòmica que demanen li són impossibles d'assumir. L'habitatge mostra la seua contradicció en ser alhora mercaderia i dret bàsic.

> "no tienes propietarios que estén dispuestos a darte la vivienda en alquiler para vivir todo el año. Cada vez hay menos producto de ese tipo. (...) Esto es otra barrera más para el que quiere tener una vivienda para vivir, porque no todo el mundo tiene todas las condiciones que pide una compañía: contrato indefinido, mínimo un año de antigüedad si eres autónomo" [E1: gerent immobiliària]

> "Ninguna me acepta si no tengo contrato, de un año mínimo o el contrato indefinido (...) Se me ocurre (...) ¿y si me hago autónoma, o (...) a mi hijo? (...) les digo (...) mi hijo es autónomo, y me dicen, ¿cuanto tiempo? Y digo, no, recién. Y me dicen, no" [E2: afectada desnonament]

Donades les circumstàncies particulars de la llar, el procés de desnonament els hi genera l'alienació residencial d'una forma particular. En ser preguntada per si la seua relació amb la llar ha canviat arran l'inici del procés:

> "desde el principio yo me he sentido así. Entras y dices: ay, he llegado a la casa. (...) No es mi casa, es donde vivo, eso lo tengo claro, siempre lo he tenido (...) es mi techo (...) desde el principio supe que algún día yo tengo que dejar esto" [E2: afectada desnonament]

La propietat es confon en els seus dos nivells: en el nivell percebut (és la meua casa perquè la sent com a pròpia) i en el nivell contractual (és la meua casa perquè hi tinc relació contractual amb ella). Però l'alienació residencial no sols es dóna quan es manté una relació de propietat amb l'habitatge, ja que l'habitar un espai genera la llar, independentment de la tinença. Així, les conseqüències psicològiques apareixen.

> "estoy con (...) desesperación, con angustia, con inseguridades (...) porque no sé el día de mañana...(...) cuando llega el sábado digo gracias Dios mío no trabajan los juzgados hoy" [E2: afectada desnonament]

El procés de desnonament degrada la llar en la seua vessant comunitària, en tant que suposa una desconnexió respecte l'a fora i una accentuació de la individualització.

> "me he metido en mí misma (...) me he desconectado de todo, me he desconectado del mundo. ¿Qué es ahorita mi mundo? Preocuparme" [E2: afectada desnonament]

També comporta una manera diferent de viure la llar: "si hay que salir, salgo, pero si puedo no salir ni siquiera a la terraza, no tengo ganas" [E2: afectada desnonament]. La llar es retrotrau: no sols el carrer ja no és una extensió de la llar, sinó que els vincles que té la llar amb el carrer, expressats en la terrassa, es tallen.

Pel que fa a la seua dimensió de refugi, la casa no protegeix de l'amenaça del desnonament. Pel que fa a la vessant d'intimitat, l'afectada ens conta com la relació familiar ha canviat. A més, la demanda de desnonament no s'atura davant la porta sinó que la traspassa lliurement; davant la creació de l'habitatge com a llar, lloc íntim, el desnonament amenaça de destruir-la: "a veces (...) miro todo y digo: Dios, y si vienen y me tiran, ¿qué?" [E2: afectada desnonament].

7. Conclusions

En aquest treball s'ha intentat demostrar com el barri del Cabanyal ha estat sotmès a un procés de gentrificació prolongat en el temps i encara inconclús que ha transitat per diferents fases i ha mutat de tipologia a la llum de distints plans urbanístics i governs locals. Degut a la seua prolongació i lentitud, qualifiquem aquest procés de gentrificació

atomitzada, i els seus efectes han estat contradictoris: tant regeneració –atracció de rendes altes- com vulnerabilitat –expulsió de rendes baixes-.

Les preguntes d'investigació que han orientat aquest treball han estat respostes afirmativament.

1. S'ha revelat la degradació induïda al Cabanyal com a fase inicial d'un procés de gentrificació que comença a mostrar els seus efectes més notables actualment?
2. Està la gentrificació al Cabanyal provocant una vulnerabilitat habitacional de part del seu veïnat?

Per una banda, el període de degradació induïda del Cabanyal responia a una fase primerenca de la seua gentrificació; per altra banda, aquesta ha tingut un doble efecte: 1) una vulnerabilitat habitacional de part del veïnat del barri –la qual s'ha volgut estudiar des de l'experiència del procés de desnonament i les seues conseqüències en quant a alienació residencial, com a conseqüència extrema dels processos d'híper-mercantilització de la ciutat i l'habitatge-, en tant que la gentrificació comporta l'expulsió de rendes baixes davant l'atracció de rendes altes i, per tant, 2) una regeneració de certes àrees del barri que ha suposat l'atracció d'unes classes mitjanes sota una diversitat de formes. S'ha intentat així posar de manifest la relació entre un procés de mercantilització urbà, com és la gentrificació, i l'habitatge, atenent a les seues conseqüències en la pròpia experiència d'habitar la ciutat, el barri i la llar.

Efectivament, el període durant el qual el PEPRI –projecte de gentrificació haussmanniana- va estar vigent sobre el Cabanyal (1999-2015) responia a un cicle de desvalorització del capital immobiliari, pas previ per a tot procés de gentrificació. Aquest cicle hem considerat que es caracteritza per l'abandonament i l'estigma, i va tenir a grans trets dues implicacions: per una banda, una polarització social per baix en l'anomenada com a zona 0, en tant que la desvalorització del sòl, degut a l'abandonament, va atraure a nou veïnat en exclusió social a dita àrea del barri, provocant açò la fugida del veïnat més integrat socioeconòmicament i aprofundint en l'estigma; per altra banda i com a conseqüència, una baixada de preus generalitzada, que convertí la compra en una gran oportunitat d'obtenir altes plusvàlues. En aquest sentit, abandonament i estigma van generar les condicions necessàries per a la gentrificació, de manera tal que la degradació

del Cabanyal no obeïa a cap estat substantiu sinó a una fase transitòria per legitimar i aconseguir-ne la seua gentrificació.

Tanmateix, l'any 2015 es suspengué el PEPRI. El projecte no s'arribà a consumar degut a la seua paràlisi judicial però sí generà una degradació induïda en la zona 0 i voltants, estant des d'un principi l'espai sòcio-urbà del barri dualitzat. És en aquest moment quan l'estratègia de la degradació s'atura políticament i el cicle de desvalorització del capital conclou, donant-se la fase de gentrificació amb major intensitat, en la qual la renda diferencial és tan elevada que resulta profitosa la reinversió. Simultàniament, es va donar un procés participatiu anomenat Va Cabanyal!, del qual s'extragueren amples propostes de millora que, tanmateix, no acabaren plasmant-se en cap pla, però sí suposà l'encetament d'una sèrie d'intervencions de rehabilitació d'allò degradat en la zona 0. Aquest període és, doncs, de regeneració i mercantilització, i és quan es dóna la fase més manifesta de la gentrificació sota una forma clàssica però atomitzada, és a dir, dispersa, lenta i no completada.

La transició des de la gentrificació prevista pel PEPRI a l'actual respon a un canvi en el motor del propi procés: des d'una homogeneïtzació derivada de la destrucció prevista del barri i la seua adequació funcional a la València global, que atrauria una classe mitjana *yuppie*, fins a una mercantilització del seu habitatge rehabilitat, que passa per l'atracció d'una classe mitjana diversa: tècnics i professionals joves, amb alt capital cultural i simpatitzants del barri; classes mitjanes inversores –tant estrangeres com nacionals- i, derivades de la inversió d'aquestes, una població flotant d'estudiantat i turistes.

En tant que el procés de gentrificació al Cabanyal és atomitzat, el seu espai se'ns apareix dualitzat: algunes àrees són encara vulnerables i habitades per rendes baixes, altres estan experimentant una alta mercantilització i han atret rendes de classes mitjanes. Malgrat que així s'ha plantejat en la pròpia estructura d'aquest treball per facilitar-ne la comprensió, s'ha descobert que aquestes fases es donen conjuntament, si bé amb major intensitat unes que altres en funció de a quin període ens referim i de quina zona del barri parlem. Així, durant el període del PEPRI, la zona 0 i voltants són vertebrades per la degradació, però la resta del barri està sent objecte ja d'un intens moviment immobiliari i d'una primera turistificació. En aquest sentit, la incorporació de grups amb major capital econòmic i cultural comença a donar-se aleshores, de la mateixa manera que els efectes de la degradació continuen mantenint-se de forma relativa fins avui en la zona 0. Açò condueix al fet que classes mitjanes gentrificadores –sota la seua diversitat de formes- i

les classes treballadores o en exclusió social autòctones –i estrangeres- conviuen a dia d'avui en el Cabanyal, sent açò mostra de la seua dualització i de la inconclusió del seu procés de gentrificació.

De cara al futur, la propera aprovació d'un nou pla urbanístic específic, el PEC, suposarà en primer lloc una *new build gentrification,* en tant que planeja la construcció de 1042 nous habitatges en terrenys buits i sota la forma de blocs de pisos, un 40% dels quals serà de preu lliure –per tant, atraurà classes mitjanes i les seues rendes superiors- i un 60%, protegit o limitat –d'aquest, sols un 30% públic-. En segon lloc, una accentuació de la turistificació, en preveure la construcció d'un hotel de 15 plantes alhora que en no intervenir ni limitar l'habitatge turístic. En última instància, els efectes de la degradació del PEPRI en termes d'habitatge buit, habitatge per rehabilitar i buits urbans, que encara s'allarguen fins avui dia en la zona 0 –si bé que no de la mateixa manera que en 2015 degut a determinades intervencions de rehabilitació-, queden fora de les actuacions principals del PEC. Així, el PEC haguera pogut inclinar-se cap a les intervencions iniciades en la línia del Va Cabanyal!, centrant les seues actuacions en la reversió total de la degradació en la zona 0, però ha decidit donar l'esquena al centre i orientar-se majoritàriament cap a la nova construcció gentrificadora en espais vacants.

Les conseqüències de la gentrificació han estat contradictòries: com hem dit, un canvi en el paisatge urbà derivat d'actuacions de regeneració i mercantilització de l'habitatge que ha suposat l'arribada d'unes noves classes mitjanes i, per altra banda i com a conseqüència d'açò, situacions de vulnerabilitat habitacional d'una part del veïnat de rendes baixes, que es manifesta de forma extrema en la seua expulsió davant la impossibilitat de mantenir l'habitatge. Per altra banda, hem comprovat com un procés de desnonament suposa una degradació de la llar en les seues tres vessants: comunitat (desconnexió del món i pèrdua del carrer), refugi (les parets i el sostre no protegeixen respecte el desnonament com a amenaça externa) i intimitat (la casa perd en major o menor mesura les seues propietats d'intimitat, la llar construïda es pot desfer en qualsevol moment), conduint a una alienació residencial per part del veïnat que experimenta dits processos.

De cara a futures línies d'investigació, s'anima a un estudi més profund de la turistificació al Cabanyal i del paper que ha jugat en la gentrificació del barri. Alhora, a un estudi de la gentrificació al barri centrat en el canvi de modalitat del procés: quan els arguments patrimonials per a "salvar el Cabanyal" acaben convertint-se en vectors d'una tipologia diferent de gentrificació. Per altra banda, davant els efectes de l'alienació residencial en

quant a degradació de la vessant comunitària de la llar, s'anima a un estudi sobre com la participació en el moviment per l'habitatge es relaciona amb aquesta mancança. Finalment, es proposa un estudi sobre com l'increment del lloguer interactua amb la intensitat d'un procés de gentrificació.

8. Bibliografia

Alcalá-Santaella, F., Díaz Orueta, F., Ginés, X. & Lourés, Mª L. (2011). Valencia. En Iglesias, M., Martí-Costa, M., Subirats, J., & Tomàs, M. (2011), *Políticas urbanas en España. Grandes ciudades, actores y gobiernos locales*. Barcelona: Icaria, pp. 201-227

Roger, G., & Casado, L. (2019, 2020). *Plànols informació, plànols diagnosi, plànols ordenació*. València: Àrea de Desenvolupament i Renovació Urbana i Habitatge de l'Ajuntament de València

Roger, G., & Casado, L. (maig 2020). *Memoria justificativa correspondiente al Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano*. València: Àrea de Desenvolupament i Renovació Urbana i Habitatge de l'Ajuntament de València

Cervera Pascual, G. (2013). *La renovación urbana y su régimen jurídico.* Madrid: Editorial Reus, pp. 44-45

Collado Gosálvez, I. (2020). *El vessant comunitari de la llar. L'habitatge com a vertebrador del dret a la ciutat* (TFM). Universitat Oberta de Catalunya

Cortés Alcalá, L. (1995). Bases para una sociología de la vivienda: el concepto sociológico de habitar. En Cortés Alcalá, L. (1995), *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos, pp. 123-146

Davidson, M. (2008). Spoiled mixture. Where does state-led "positive" gentrification end? *Urban Studies, 45*, 12, pp. 2385-2405

Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build "gentrification" and London's riverside renaissance. *Environment and Planning, 37*, 7, pp. 1165-1190

Deutsche, R., & Gendel Ryan, C. (2015). El bello arte de la gentrificación. En Observatorio Metropolitano de Madrid, *El mercado contra la ciudad. Sobre*

globalización, gentrificación y políticas urbanas. Madrid: Traficantes de Sueños, pp. 27-53

Duque-Calvache, R., Susino, J., & de Pablos, J.C. (2013). Atomized Gentrification: exploring the role of contextual factors in the transformation of the Albayzin. *Spaces and Flows: An International Journal of Urban and ExtraUrban Studies*, 3, pp. 29-39

Esquirol, J. M. (2015). *La resistencia íntima: ensayo de una filosofía de la proximidad*. Barcelona: Acantilado

Exposició pública (abril 2019). *Document d'Al·legacions Col·lectives P.E.C. Pla Especial Cabanyal-Canyamelar*. València

Exposició pública (juny 2020). *Al·legacions al Pla Especial del Cabanyal-Canyamelar (PEC)*. València

Gaja, F. (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales, 12,* 270(66)

Garcés, M. (2017). *Nova Il·lustració Radical*. Barcelona: Anagrama

García Cócola, A. (2016). La producción de Barcelona como espacio de consumo. Gentrificación, turismo y lucha de clases. En La Corrala, Grupo de Estudios Antropológicos (coord.), *Cartografía de la ciudad capitalista*. Madrid: Traficantes de Sueños, pp. 31-56

Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. Londres: Centre for Urban Studies

González, S., & Waley, P. (2012). Traditional retail markets: the new gentrification frontier? *Antipode, 45*(4), pp. 965-983

Gotham, K. (2005). Tourism gentrification: the case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies, 47*, 7, pp. 1099-1121

Griffith, D. (2000). Social capital and economic apartheid along the coasts of the Americas. *Urban Anthropology, 29*, 3, pp. 255-284

Harvey, D (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71.1, pp. 3-17

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal

Hidalgo, J., Martínez, F., Morales, T., Moya, C., & Rodríguez, M. (2016). *Àrees Vulnerables a la ciutat de València. Seccions Censals*. València: Oficina d'Estadística de l'Ajuntament de València

Institut Nacional d'Estadística (2011). *Cens de població i habitatges*

Jacobs, J. (2020). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing. (Treball original publicat en 1961)

Leal, J. (2004). El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el Estado. *Arxius de sociologia, (10),* pp. 11-37

Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies, 45,* 12, pp. 2449-2470

Lees, L., Slater, T., & Wily, E. (2008). *Gentrification*. London: Routledge

Lefebvre, H. (2017). *El derecho a la ciudad.* Madrid: Capitán Swing. (Treball original publicat en 1968)

Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press

Madden, D. J., & Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing

Marx, K. (2000). *El capital: crítica de la economía política.* Madrid: Akal. (Treball original publicat en 1867)

Naredo, J. M. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Boletín cf+ s, (44),* pp. 13-28

Oficina d'Estadística (2019). *Baròmetre Municipal d'Opinió Ciutadana. Habitatge.* València: Oficina d'Estadística de l'Ajuntament de València

Oficina d'Estadística (2011, 2014, 2020). *Cadastre de Béns Immobles de Naturalesa Urbana*. València: Oficina d'Estadística de l'Ajuntament de València

Oficina d'Estadística (2011, 2020). *Padró Municipal d'Habitants*. València: Oficina d'Estadística de l'Ajuntament de València

Polanyi, K. (1989). *La gran transformación crítica del liberalismo económico*. Madrid: Ediciones de La Piqueta. (Treball original publicat en 1944)

Ruiz, M.A., & Garcia Pilán, P. (2013). Disolución del lugar y espacios del miedo en el Cabanyal. En Cucó, J. (dir.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la València global*. Barcelona: Anthropos, pp. 67-92

Santamarina, B. (2009). Cabanyal, cada vez más cerca. Del lugar al espacio como mercancía. *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía, 32,* pp. 915-931

Santamarina, B., & Moncusí, A. (2013). De huertas y barracas a galaxias faraónicas. Percepciones sociales sobre la mutación de la ciudad de Valencia. *Papers: revista de sociología, 98*(2), pp. 365-391

Santamarina, B. (2014). El oficio de la resistencia. Salvem y Viu al Cabanyal como formas de contención del urbanismo neoliberal. *Disparidades. Revista de Antropología, 69*(2), pp. 305-326

Sennett, R. (2019). *Construir i habitar: ètica per a la ciutat*. Barcelona: Arcàdia

Smith, D. (2008). The politics of studentification and "(un)balanced" urban populations: lessons for gentrification and sustainable communities? *Urban Studies, 45,* 12, pp. 2541-2654

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños. (Treball original publicat en 1996)

Sorando, D., & Ardura, A. (2016). *First we take Manhattan. La destrucción creativa de las ciudades*. Madrid: Catarata

Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales, 66,* pp. 1-11

Torres, B. (2 de juliol del 2019). "El Cabanyal, en el foco: crece un 29% el precio de la vivienda y el interés de los fondos extranjeros". *Valenciaplaza.* Recuperat de

https://valenciaplaza.com/El-cabanyal-en-el-foco-crece-un-29-el-precio-de-la-vivienda-y-el-interes-de-los-fondos-extranjeros (consultat a 14/6/2021)

Torres, F. (2009). Espacios públicos, sociabilidad y nuevos vecinos inmigrantes. *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía*, (32), pp. 1025-1044

Torres, F., & Garcia Pilán, P. (2013). La ciudad fragmentada: análisis comparativo de cuatro barrios emblemáticos. En Cucó, J. (dir.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la València global*. Barcelona: Anthropos, pp. 191-211

Torres, F., & Hernández i Martí, G-M. (2015). La hegemonía cultural del "glolugar": entre la relegación y la reivindicación local. El caso de Valencia. *Política y sociedad, 52*(1), pp. 53-73

Torres, F., Moncusí, A., Monsell, M., y Pérez, Y. (2016). *El vecindario romá y los inmigrantes que ejercen de aparcacoches en Valencia*. València: Àrea de Benestar i Drets Socials de l'Ajuntament de València

Va Cabanyal! (2016). *Anàlisi Física.* València

Vigara, J.M. (1 de juliol del 2021). "La EDUSI del Cabanyal no va: solo un 6% ejecutado y peligran 15 millones". *Levante*. Recuperat de https://www.levante-emv.com/valencia/2021/07/01/edusi-cabanyal-6-ejecutado-peligran-54524604.html (consultat a 2/7/2021)

Wacquant, L. J., & Mayer, M. (2007). *Los condenados de la ciudad: Gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo XXI editores

Webster, J. (8 de maig del 2010). "Head for Valencia's fishermen's quarter –before the bulldozers get there". *The Guardian*. Recuperat de https://www.theguardian.com/travel/2010/may/08/valencia-el-cabanyal-neighbourhood-spain (consultat a 21/6/2021)

Zukin, S. (1989). *Loft living: culture and capital in urban change.* Baltimore: Johns Hopkins University Press

Webgrafia

Idealista. https://www.idealista.com/ca/ (consultada a 12/4/2021)

Inside Airbnb. http://insideairbnb.com/valencia/?neighbourhood=CABANYAL-CANYAMELAR&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false (consultada a 12/4/2021)

Pla Cabanyal-Canyamelar. https://www.plancabanyal.es/planos.php (consultada a 27/6/2021)

Va Cabanyal! http://www.fentestudi.com/va-cabanyal (consultada a 17/5/2021)

9. Annexos

Annex A. Transcripció Entrevista 1: gerent immobiliària

E: entrevistadora.

E1: gerent immobiliària.

E1: jo sóc valencià i tinc...55 anys vivint en València i...encara no parlava valencià hasta que vaig muntar el negoci ací en Cabanyal, perquè en Cabanyal, si no parlaves valencià, era un punt en contra, però mon pare era de Gijón i ma mare de San Sebastián, o siga que jo de valencià tinc...el naixement, però bé, me defenc.

E: (explica el per què de l'entrevista) Des de quan treballes en esta immobiliària i un poc que me contares com va ser...per què una immobiliària en el Cabanyal en aquella època i com va ser un poc l'inici de començar a treballar ací.

E1: yo estuve trabajando en una firma llamada Grupo90 Inmobiliarias, igual hasta te suena. Grupo90 Inmobiliarias empezó a franquiciar a partir del año 2006, y una de las primeras franquicias que ofrecían y que montaban era una aquí en Cabanyal. Yo ya trabajaba con ellos como empleado en la Avenida de la Constitución, lo que se llamaba la central, y hasta que empezó esa expansión de franquicias donde se me ofreció la posibilidad de asociarme con ellos y montar una franquicia aquí en Cabanyal, yo estuve trabajando ya casi dos años con ellos, todo el sector inmobiliario englobaba prácticamente toda la zona de Valencia, metropolitana, extraradio...y bueno, al final, me dijeron, se va a montar, o queremos montar una en Cabanyal, te interesa? Claro, yo ya tenía dos años de experiencia con ellos y había... algo que me atraía mucho de Cabanyal. Porque también había posibilidades de montar una en Ensanche, es decir en pleno centro de Valencia, había otra posibilidad de montar en la zona de Campanar, pero bueno, me atraía especialmente Cabanyal porque veía que había posibilidad de tener producto de todas las

gamas: de gama vieja, gama media y gama alta. Y de hecho, yo he vendido mucho en estos 15 años mucho producto de gama baja que prácticamente ha desaparecido. Gama baja estoy hablando que podías comprar un piso por 50-60 mil euros. Entonces, bueno, tanto esa gama baja, como producto eh, pues finca con ascensor, que podías tener cerca de la universidad, cerca de la playa, con una construcción más moderna, en torno a los 100-150...y si quieres incluso gama alta, no tienes más que irte a la zona de Cavite e incluso zona de Isabel de Villena, y yo allí he vendido adosados pues por 450 mil euros. Entonces esto es un punto a favor para poder elegir esta plaza, y lo cierto es que no me equivoqué, porque es que he vendido de todo, sobretodo gama baja –no todos los días entra un cliente de 150-200 mil euros-, pero mucha inversión sobretodo para gente extranjera que ha comprado para invertir.

E: sobre l'heterogeneïtat del barri en quant a producte d'habitatge oferit. Diries que hi ha unes zones que tenen més gamma baixa que has dit, i altres zones que...?

E1: sí, porque además aquí tienes una gama de productos llamado "casa rústica" típica de Cabanyal, que es prácticamente algo que puedes encontrar en Cabanyal. Si cruzas al otro lado del tranvía, que ya estás en Malvarrosa, ese tipo de producto ya no lo tienes. Pero es que además, tienes ese tipo de producto protegido, porque el barrio del Cabanyal se declaró Bien de Interés Cultural en el año 2001, y desde el 2001 que se declaró BIC, y no fue por un Ayuntamiento o por ni siquiera el gobierno de España, fue declarado BIC por Europa, entonces bueno tienes, lógicamente, un tipo de vivienda *muy* buscada, sobretodo porque da una posibilidad que no te da una finca, una vivienda que tienes una planta baja donde tienes además arriba *tu* vivienda también, que no tienes vecinos, que, habitualmente tienes también un patio interior, una terraza. Eso es un producto que además siempre se ha tasado, siempre se ha valorado, bastante por encima de lo que es algo con los mismos metros pero en una finca.

E: claro, perquè és un tipo de casa...

E1: diferente, y buscado. Porque al final, si es diferente pero la gente no lo busca, pues lo relegas prácticamente a un producto difícil de vender, pero si hoy por hoy se ha conseguido tener dificultad para vender ese producto es precisamente porque se ha duplicado creo que el precio real de ese tipo de vivienda. Y cuando digo duplicado es, duplicado, o sea, el doble.

E: des de quan?

E1: te voy a decir que el barrio del Cabanyal desde el año 2013-2014, que empezó a sanearse, todo desde que prácticamente el gobierno de Rita Barberà dejó el Ayuntamiento y se juntó el tripartito, todo el barrio empezó a progresar, y se iba girando poco a poco otra vez, dice la gente, de cara al mar, porque prácticamente, Cabanyal estaba de espaldas al mar durante muchos años. Hubo un proyecto urbanístico que se derogó pero que mantuvo siete años este barrio *degradándose*, y literalmente *degradándose* desde el punto de vista de sociedad, desde el punto de vista arquitectónico e incluso te voy a decir que a nivel de bandos, porque aquí se llegó a crear, por ese plan urbanístico, un grupo de vecinos que se llamaban "Salvem el Cabanyal", y otro grupo de vecinos que decía "Els veïns de Cabanyal sí volem la prolongació". Entonces claro, prácticamente aquello, voy a decirte que dejó un barrio de Cabanyal muy degradado, *muy* deteriorado en cuanto a fama. Había mucha gente que decía que no quería Cabanyal, y entendía en cierta forma por qué, aunque era algo muy relegado a un punto concreto y a una zona muy concreta del Cabanyal...esta zona de aquí nunca ha tenido ningún problema, la zona de Canyamelar tampoco ha tenido ningún problema, pero lo que iba a ser la futura prolongación de la avenida Blasco Ibáñez que iba desde la C/ Pescadores a Amparo Guillem hasta los mismos Bloques de Portuarios que llega a la playa, todo eso iba a derribo. Y durante muchos años prácticamente se derribaron una parte y otra se compró, no voy a decir expropiar, porque siempre hablamos de que la gente compró al Ayuntamiento porque le ofrecieron la posibilidad de comprar. Y todo aquello que se paralizó, comprado, acabó ocupándose, y durante 7 años acabo degradándose, pero hasta un punto que ese punto 0 que se ha llamado era un punto de ocupación, de venta de drogas, de gente...haciendo...vamos a decir, la calle suya, y gracias a Dios, hoy, después de 4-5 años que han pasado, eso se ha terminado.

E: sobre l'època de la degradació, ja que encara que sols afectara a una part concreta del barri...com va afectar el mercat immobiliari? Vull dir, en eixa època, hi havia interès per comprar al Cabanyal...? Quin moviment immobiliari hi havia?

E1: yo creo que aquí lo importante es que mucha gente tenía muy claro que quería Cabanyal y tenía muy claro *qué punto* no quería de Cabanyal. Al final, el mercado se declina o se decanta, vamos a decir, por propia experiencia... y sí que es posible que habría un montón de posibilidades de venta en ese punto, llamado zona 0, que nadie quería comprar. Se delimitaba el Cabanyal a *cualquier* sitio menos zona Pescadores, Amparo Guillem, Progreso, Escalante... El resto, pues si conocías un poco el Cabanyal o incluso

si tenías posibilidad de no conocerlo pero que alguien te hablara y te enseñara... muchos de los clientes que yo he vendido han sido gente de fuera de España e incluso que ni siquiera son residentes en España. Y han comprado con una intención prácticamente de inversión, que... lo que sí que trajo en aquel momento bueno es que, esa degradación, esa...esa mala fama del barrio, provocó que los preciós cayeran en barrena. Por eso hubo una época donde realmente decías: bueno, como es posible que se hayan comprado pisos por 45.000€, bloques del Carmen, en una tercera planta, sin ascensor, vale, para reformar, pero por menos de 45.000€. Hoy, hoy es impensable! Y no han pasado 20 años, han pasado 8 años, 7 años. Pero sobretodo el punto clave estaba en que zona 0 sabía mucha gente cómo delimitarlo y donde no querían, y el resto es muy grande para poder elegir.

E: en el resto sí que s'estava comprant.

E1: totalmente.

E: i has dit que hi havia molt de client estranger, no?

E1: yo he tenido incluso que vender muchas veces en ingles, porque el que viene a comprar de Rusia habla ruso e inglés, el que viene a comprar de Holanda habla holandés e inglés, el que viene a comprar de Francia...yo he vendido *mucho* sobretodo para este tipo de cliente inversor, que buscaba también una vivienda en España al lado de la playa para *su* propio uso en verano, pero que veía una buena inversión para poder alquilar en septiembre hasta junio para estudiantes. Y de hecho, hoy, este despacho tendrá en torno a los 30 y largos pisos exclusivamente para estudiantes. Solo mi despacho puede tener en torno a los 30 y algo, 32, 36, y no quieren otro tipo de cliente.

E: este tipus de perfil de pis per a estudiants, és un pis que en estiu, què se fa amb eixe pis?

E1: mira, muchos propietarios, hasta hace unos años, desde que empezó la pandemia que prácticamente todo el sistema de publicidad y incluso el tipo de licencias que necesitas para tener un alquiler turístico se ha maximizado, y de hecho hoy, para poder publicitar un piso como alquiler vacacional, en cualquier plataforma, necesitas el número de registro de turismo, si no lo tienes, no puedes. Puedes hacer un alquiler turístico, eso sí, cuida que no te denuncie ningún vecino. Porque en como tengas un vecino que diga, estoy hasta las narices de que todas las semanas vengan los trolleys para arriba, trolleys para abajo, que además a las 6 de la mañana, que si entran...las sanciones son fuertes. Un alquiler

vacacional o lo tienes legal, o te la juegas. Eso es hoy, pero antes no, antes no se miraba de esa forma, y había una gran parte de alquileres vacacionales, por ejemplo de ese perfil de cliente, que en julio y en agosto lo publicitaban en airbnb, y hasta el día 31 de agosto mismo tenía reservas y a partir del 1 de septiembre tenías a estudiantes.

E: clar, els preus estaven baixos i este tipus de client aprofita per a comprar, perquè els preus han pujat.

E1: han subido hasta el punto, mira, te puedo poner un ejemplo. Tengo unos clientes que me compraron una vivienda en la C/ José Benlliure 68, una finca muy bonita, es una vivienda por planta pero vamos, con una fachada protegida de 3 plantas que son 3 viviendas, y el bajo es otra vivienda independiente. Y se lo vendí por 72.000€. El otro día, hablando, porque llega un momento que estos clientes, con los años, incluso alguna vez les he hecho el favor de atenderlos con algún amigo y demás cuando han tenido que alquilar el piso, yo no lo alquilo como te digo de forma vacacional porque no puedo publicitar sin registro. Pero...me preguntaron, oye, si quisiéramos venderlo, por cuánto podríamos venderlo? Yo se lo vendí en el año 2014, es decir, estamos en el año 2021, con lo cuál, estamos hablando de que en 7 años esa vivienda hoy la podríamos estar vendiendo en torno a los 130-140 mil euros. Han duplicado. Y no es algo que lo puedas poner como precio y a ver si alguien vende y compra. Es que si lo pongo en venta, lo vendo. Si ahora me dicen ya no queremos tener el piso, nos vamos a...bueno, nos quedamos en Francia, ya no vamos volver a España, vamos a venderlo. El precio de venta para mí ese piso está entre 135 y 140 mil euros. Se lo vendí por 72.

E: i en eixe preu de 130.000 euros, es vendria fàcilment?

E1: se vendería fàcilmente por la zona, por el tipo de vivienda y porque está en el precio. Uno tiene que plantearse que el precio de la vivienda es lo que marca el comprador y el mercado, no lo que marca el vendedor. Entonces, si el mercado está en ese precio por metro cuadrado y además se compra porque el comprador paga...ese es el precio que hay.

E: altres perfils de clients, a banda dels estrangers. Perfils típics?

E1: principalmente ha habido mucho extranjero, y una gran parte de esos extranjeros además son extranjeros de la zona Este: rusos, ucranianos, bielorusos. Hay una parte también de gente nacional, que ha comprado incluso...casi voy a decirte con las mismas intenciones de inversión. Y habrá una parte también no despreciable de gente que quiere

Cabanyal porque no busca otras zonas de Valencia para vivir. Esto, dentro de lo que puedes plantearte como barrio, sigue siendo un pueblo dentro de Valencia. Hay mucha gente de Cabanyal que es de Cabanyal, no es que vive en Cabanyal, es que es de Cabanyal. Y de hecho aquí puede tener hasta incluso una gran parte de la población que vive aquí, a los padres, a los abuelos, a los tíos y a los primos. Y buscan una vivienda porque "me caso" o busco una vivienda porque mis padres ahora vivo con ellos pero me quiero independizar, pero buscan zona de Cabanyal.

E: perquè és gent del barri.

E1: porque es gente del barrio. Y es que igual no ocurre lo mismo en otras zonas de Valencia, que uno es de la Olivereta, o uno es de la Fuente de San Luís, o uno es de Arrancapins, y...oye, pues incluso te voy a decir, por precio, si eres de la zona de Velluters, como quieras comprarte un piso por la zona de Ciutat Vella lo tienes crudo.

E: ja, ací és més fàcil...

E1: es más fácil adquirirlo porque además tienes como te decía una gama de producto baja, medio, alta. Hoy, te puedo decir que la gama baja ya no es una gama de 50.000€, igual es una gama de 80.000€, pero es que si buscas algo por 80.000€ en el resto de Valencia, tampoco vas a encontrar tanto.

E: creus que és un barri barat?

E1: no. Taxativamente no es un barrio barato. Porque tienes que ver también qué tipo de viviendas valen un precio de 80.000€, y normalmente es una vivienda sin ascensor, una vivienda que puede estar en una tercera o cuarta altura sin ascensor, y que normalmente tiene como mínimo necesidad de una actualización. Yo ahora me voy a Massamagrell, me voy a Foios, me voy a Rafelbunyol, me voy a Catarroja, Albal, Massanassa, es muy probable que encuentre viviendas por 80-90 mil € con tres habitaciones y dos cuartos de baño, por supuesto, con ascensor.

E: o siga que tenim estos dos perfils: l'estranger que compra com a inversió...

E1: mayoritariamente.

E: i que supose que renova? Rehabilita el pis perquè igual si l'ha comprat barat és perquè no estava en condicions?

E1: sí, puede ser. Habrá un tipo de reforma justa, un tipo de reforma media y incluso, te voy a decir, que normalmente no se reforma de una forma...demasiado extensa cuando vas a alquilar a estudiantes o cuando vas a alquilar para poder tener el piso de inversión. No es como la reforma que te vas a hacer en *tu* casa porque vas a vivir tu. Igual la reforma, en lugar de gastarte 18.000€ en cocina y cuarto de baño, pues te gastas 7000€.

E: perfil que reforma per a llogar majoritàriament a estudiants, i per altra banda, gent del barri que s'emancipa i tal i també vol adquirir un pis...

E1: sí, y seguramente ese que busca un piso sí que busca una reforma seguramente con más presupuesto...

E: clar, perquè serà la vivenda principal on viurà.

E1: sí, va a ser su residencia y pues bueno, si tienes que comprarse una cocina buena, pues se compra una cocina buena y no una cocina en Bricodepot.

E: perfil de persona que alquila?

E1: ha evolucionado mucho el mercado, porque te puedo decir que hasta prácticamente 2008-2009, cuando empezó a caer realmente el mercado inmobiliario, porque yo en 2006 aún tuve bonanza, fue seguramente en 2007 cuando empecé a darme cuenta de que algo estaba pasando, porque había cada vez menos demanda, notaba que los correos electrónicos estaban descendiendo preguntándome por vivienda...pero me daba cuenta de que me empezaban a preguntar por algo llamado alquiler, que yo *ni* lo trabajaba. O sea yo venía de Grupo90 y montamos una franquicia y hablábamos de ventas siempre. Alquiler? Sí, algún alquiler hacemos, porque somos una oficina de gestión inmobiliaria y por supuesto que sí, también tenemos posibilidad de alquiler, pero no era nuestro negocio. El negocio era la venta. Qué ocurre? Que a medida que va bajando la venta, el cliente que no puede comprar porque no tiene posibilidades de crédito mayoritariamente, lo que busca es alquiler, y empiezas a darte cuenta de que necesitas más producto de alquiler en el despacho que de venta. Porque lo que te están demandando los clientes es viviendas en alquiler.

E: ara estàs en eixe punt?

E1: llevamos ya muchos años en ese punto. O sea, yo prácticamente, la ley del Pareto, varió a partir del 2011-2012, y lo que antes era un 80% venta y un 20% alquiler, el 80% hoy es alquiler y un 20% es venta. Se ha tornado la vuelta, y sobretodo también te digo,

la Universidad Politécnica siempre ha tenido prestigio, pero si cabe en los últimos 5-6 años, bueno, tienes un ejemplo, se montó ese colegio...bueno, esa residencia de lujo que hay en Serreria, y yo recuerdo que cuando se montó, que se inauguraba en septiembre, ahí estamos hablando de que tú puedes tener tu habitación con tu cuarto de baño, hay zonas comunes con piscina, pádel, gimnasio...vale, pero tu tienes una habitación para ti con tu cuarto de baño, con...presupuestos de a partir de 850€. Pues en septiembre estaba *todo* reservado. O sea, se terminó más o menos en el mes de junio...

E: de qué año?

E1: este será...el tercer año. Esto será del 2018-2017, 2017 creo que sería. Pero ya ese mismo año que se inaugura, y hay cerca de, si no recuerdo mal, cerca de 700 y pico habitaciones. O sea, si eso se llena, y es para gente de gama alta, qué no vas a llenar en el barrio si buscas alquiler? Yo de hecho no tengo ningún año, viviendas de alquiler disponibles para estudiantes a partir del mes de agosto-septiembre. No tengo, porque ahora que empieza la campaña en el mes de junio, prácticamente para finales de junio, sin pandemia, porque es que este año pasado la selectividad creo que se hizo en agosto y todo se retrasó...pero en condiciones normales, la gente termina la selectividad y a partir de junio-julio, la gente ya tiene su piso reservado, para en septiembre venir, firmar contrato, entregar llaves.

E: i açò és una tendència de fa relativament pocs anys, tot el tema dels estudiants, no?

E1: todo ha variado también respecto a como ha mejorado el barrio, entonces hará cosa de 5-6 años, justamente cuando empieza el barrio a tener mejor fama, cuando empieza también a tener mejor...vista, porque aquí se ha saneado todas las canalizaciones de Cabanyal, aquí ha habido un plan Amigo que eran 6 millones de euros de la Comunidad Económica Europea destinados exclusivamente a la rehabilitación de viviendas. Entonces bueno, prácticamente en estos 3 últimos años, aquí paseabas por cualquier calle y tenías: finca rehabilitada, finca rehabilitada, una por rehabilitar, otra que estaba rehabilitándose...decías, pero bueno, la construcción aquí va, pero vamos, a saco. Y es cierto, ahora vas paseando por las calles y tienes prácticamente un mercado inmobiliario totalmente saneado.

E: molta vivenda reformada...

E1: sí, *mucha* vivienda reformada.

E: que abans estava tot més degradat...

E1: antes estaba en una...no dabas posibilidades, no se podia. Pero es que es lógico porque al final es que, en ese trozo de Cabanyal, la mayor parte estaban ocupadas. Pues claro, sitios en gente ocupada en quintas, ahí no vas a tener posibilidades de tener cliente interesado en comprar, aunque sea en la vivienda o en la finca de enfrente, da igual.

E: li parle de Cabanyal 2010 S.A. i el lloguer de cases de propietat municipal en ruïnes a immigrants (gitanos romanesos) entre el 2006 i el 2009, a veure què opina.

E1: se va fomentar el alquiler, pero siempre ha habido el mismo problema y en todas las zonas hay ese tipo de posibilidades. Yo tengo mucho contacto sobretodo con el antiguo IVVSA, que era el Instituto Valenciano de la Vivienda, que después se llamó el EIGE, que era la empresa de infraestructuras de la Comunitat, y ahora es otro nombre, pero bueno, en definitiva. Es la Generalitat y *sus* pisos con derecho a incluso tanteo y retracto de muchas viviendas, donde, sí, tú le estás ofreciendo a alguien que pague 150€ por el alquiler pero lo que no vas a poder es garantizar que te lo pague, vale, tú le das la posibilidad de que te lo alquile por 150 y al final no te pagan. Y eso es lo que ha pasado, entonces al final sigues teniendo okupas, por mucho que sea gente que tengan una documentación o...sí, muy bien, ya sabes cuál es su nombre y su DNI, pero te pagan? Al final, los suministros, tampoco, al final, las viviendas las cuidan? No. Sigues teniendo okupas, o sea, has tirado a unos okupas para meter a otros.

E: li parle de Viu al Cabanyal, que intenta atraure nou veïnat al Cabanyal per revitalitzar el barri, actuant d'intermediaris entre propietaris i potencials inquilins, a veure què opina.

E1: sí, pero al final, fue una buena intención pero que no llegó a nada. Yo lo escuché y, pues bueno, incluso en un principio pensabas: oye, a ver si va a ser competencia ahora del sector privado. Bah, para nada. De hecho te digo más, aquí en Cabanyal, no sé cuántas inmobiliarias habremos pero...hay unas cuántas [li dic que acaben de muntar una en el mateix carrer on estem, i em diu que és un senyor del barri] que, por supuesto, a mí me interesa que se abran negocios y si tiene que ser del mismo sector, pues mejor, te digo mejor de corazón, porque de la misma forma que yo tengo ahora muchas colaboraciones con otras oficinas, con Francisca Mayor, con Inmobiliaria Serreria, con GoCabanyal, tengo colaboraciones con Laura Agreses de Habitalia en Malvarrosa...colaboraciones significa que yo igual tengo una vivienda y él tiene un cliente interesado en mi vivienda, él cobra a su cliente, yo cobro al mío y en definitiva eso lo que hace es mover *mi* mercado

y es como si estuviéramos prácticamente trabajando todos con un mismo producto. Eso es bueno. Pero, al final, te decía, muchas inmobiliarias que en la crisis inmobiliaria cayeron y cerraron, las que sobrevivimos, a mí no sé si hay gente que se ha dado cuenta aún que esto no es Grupo90, y dejé de ser Grupo90 en el 2011. Hay gente que sigue pensando que soy Grupo90 porque ni se fija, que en los logos ya no está Grupo90, pone Distrito Cabanyal. Pero siguen conociéndome, y esto como te he dicho antes es un pueblo dentro de la ciudad, y aquí del mismo modo que la ferretería es Juanjo y antes era su padre, Ramón, y incluso, que el de la taberna es José Luis, aquí nos conocemos por nuestro nombre, pero, al final, si montas un negocio, no vamos a decir negocio, si montas una infraestructura para alquileres que vas a ayudar a gente que para atraer al barrio...Al final, la gente, si tiene un piso para alquilar seguramente se va a fiar más de [el seu nom], que lleva desde que lo conocemos, no sé cuántos años, y él además le ha hecho un buen trabajo a mi primo, a mi sobrino, a mi hermano, a un amigo...que alguien que dice que es de la Generalitat y que va a meter, a ver a quién va a meter en mi casa?

E: clar, açò és una immobiliària consolidada en el barri.

E1: consolidada, y vamos a decir, que te ganas el respeto, porque al final yo tengo dos clientes siempre, el cliente que me deja el producto y el cliente que me lo compra o me lo alquila, pero yo velo por los intereses de los dos.

E: sobre les llicències per a pisos turístics com a un tema que s'escapa de la immobiliària. Tu pots gestionar alquilers vacacionals?

E1: no, no es mi negocio ni he querido tener ese tipo de negocio. Normalmente los alquileres vacacionales, si son negocios, son para el propio dueño de la vivienda, porque, yo incluso, como favor, sé cuál es ese trabajo, y yo tengo unos clientes que me compraron una vivienda en la avenida Malvarrosa, una vivienda con cuatro habitaciones, que desde hace aproximadamente unos 4-5 años, que fue cuando me la compraron, pues se plantearon que ellos venían aquí pues en alguna época del año, desde Londres, y el resto, pues un día me plantearon la posibilidad de alquilarlo por airbnb, y yo les dije: yo puedo ayudaros a hacer el check-in y el check-out, pero yo no puedo publicitar, porque ya, desde hace mucho tiempo, para poder publicitar cualquier piso turístico, no hay ninguna plataforma inmobiliaria que esté en estos momentos autorizada a publicitar sin que puedas poner un dato, condición sine qua non, que es el número de registro de turismo. Entonces, al margen de que yo no pueda publicitar, ellos sí que podían publicitar como particulares

y...bueno, les hice un año un favor en verano y dije uno más y no Santo Tomás. Porque al final, el check-in es algo que dices...pues bueno, pues viene alguien el viernes, sí, viene alguien el viernes, estamos hablando siempre de verano, y siempre es viernes a partir de las 11 o 12 de la noche, y siempre se marchan un domingo o incluso cualquier día festivo y te voy a decir hasta incluso a las 8 de la mañana. Y eso no tiene una compensación económica como algo que por ejemplo puedes vender o que puedes alquilar para todo el año. Entonces, tu hoy por hoy, si realmente quieres, a efectos de sacarte una licencia de turismo, tienes que tener en cuenta que la Generalitat lo ha casi casi exprimido, o lo ha dejado a un reducto de posibilidades, que es 1) solo para bajos y primeras plantas, 2) tiene que estar dentro del ratio de licencias turísticas por un determinado número de manzanas que tienen escrito en el Ayuntamiento, de forma que si estas calles hay posibilidad de tener 10 licencias turísticas y ya hay 10 licencias, aunque tengas una vivienda en bajo o en primer piso, no te la van a dar.

E: clar, però això és si fóra legal.

E1: sí, pero, no legal, hoy por hoy, ya te lo digo que uno se la juega. Se la juega y al final dices, bueno, quieres montar un negocio y te mandan a tirar un paquete. O quieres tener un rendimiento mejor de negocio, quieres tener un rendimiento en verano, que es atractivo, porque aquí te puedo decir que en verano se han estado cobrando en torno a los 90€ por noche y día. O sea, si tienes a una persona durante 5 días y le cobras por 5 días 450€, pues, en un mes, te puedes sacar pues prácticamente lo que te sacas con los estudiantes en medio año. Pero bueno, al final eso queda relegado a que si lo quieres hacer de forma legal, vas a tener complicaciones, además de que te exigen una serie de requisitos en la vivienda: potenciómetros en cada habitación, plan de emergencias, extintores, eso a parte. Que no ha habido ningún tipo de inspección, pero bueno, hoy sí que las hay. Y tú haces una declaración responsable en el Ayuntamiento donde dices que tu todo eso lo vas a hacer y que lo tienes, y después igual un día te dice: soy inspector del Ayuntamiento, quiero quedar con usted mañana, y si no lo tienes, pues primero ya sabes que te van a sancionar, y segundo que te dicen que ya no puedes seguir alquilando.

E: si no tens la llicència t'arrisques a denúncia.

E1: es que cualquier vecino hoy por hoy es factible, porque además incluso la Generalitat Valenciana puso una página web donde anónimamente puedes denunciar a un vecino que está alquilando de forma vacacional. La Comunidad Valenciana no es Catalunya ni

Baleares, que prácticamente está prohibido el alquiler vacacional, no puedes tener un alquiler vacacional, y no puedes. Si quieres hacerlo, pues bueno, es como si estuvieras en estos momentos plantando marihuana en tu casa. Lo haces? Vale. Si te pillan? Asúmelo.

E: tu tens constància que clients teus fan alquiler vacacional durant els mesos d'estiu?

E1: sí.

E: és una pràctica habitual?

E1: sí, és una pràctica habitual.

E: però amb llicència?

E1: la mayor parte sin licencia. Sin licencia y...te voy a decir que son además muchas veces los mismos propietarios que son de Ucrania tienen sus clientes desde el mismo país donde están. O sea, que ni siquiera publicitan en Idealista, en booking.com, en airbnb, en esas páginas donde necesitas esa licencia, sino que están viviendo en Kiev y en Kiev simplemente poniéndolo en un sitio o de boca a boca, tienen todos...porque es que hay que tener en cuenta que aquí han comprado un piso en España al lado de la playa, y eso tú ahora lo dices en Kiev, oye pues compré un piso en Valencia, que está a 10 minutos andando de la playa, super bien comunicado, tienes un mercado al lado, y es muy fácil decir pues oye me gustaría pasar una semana en tu casa.

E: creus que el barri està turistificat?

E1: demasiado. Mira, aquí hubo un momento en que yo llegué a ver todos los días tal cantidad de trolleys por las calles y por las aceras, que lo que antes era para mí ver todas las mismas caras día a día, todas las mañanas, llegó un momento que dices: ostras, es que no conozco a nadie. Es que no conozco a nadie, es que además, como te digo, esta calle de aquí, o cualquiera de las calles de aquí de la zona del barrio, esto no es Madrid, pero yo si voy a hacer una visita o si voy a hacer cualquier paseo por algún lado, me paseo por todas las calles y es que era todas las calles igual. Gente con los trolleys, esperando, con las llaves...

E: li pregunte si la turistificació ha modificat el comerç del barri.

E1: me imagino que sí, porque al final, claro...por ejemplo, bicicletas. Ahora, patines. Y alquilas..este chaval de aquí [el negoci del costat és de lloguer de bicicletes] no para de trabajar y tiene el negocio desde hace un año y pico.

E: i hi ha hagut una pandèmia.

E1: y ha habido una pandemia! Pero ahora, si se va todo más o menos a normalizar, cualquier persona que venga a pasar una semana aquí, bueno, si encima puedes alquilar la bicicleta y encima a esos precios tan sumamente baratos...

E: li pregunte si el perfil de comprador estranger que utilitza l'habitatge com a inversió, sol tenir diversos pisos o no.

E1: mi tipo de clientela es de un piso. Hay algún cliente, que sí que lo tengo, al que le he vendido incluso más de dos y más de tres pisos. Y el mismo cliente tiene en estos momentos los 3-4 pisos en mi despacho en alquiler para estudiantes.

E: pressuposem que en estiu serà vacacional, segurament.

E1: siempre. Mira, yo todos los pisos que se alquilan y además es algo que publicitas para que nadie se lleve engaño, exclusivamente para estudiantes de septiembre a junio.

E: li pregunte si ofereix a l'oficina habitatges amb lloguers de contractes llargs (més enllà dels 9 mesos per als estudiants).

E1: sí, lo que pasa es que, ese que es un tipo de alquiler que cada vez demandan más la gente que quiere una vivienda para vivir, cada vez tienen menos propietarios que quieren alquilar ese tipo de vivienda. ¿Por qué? Porqué también la situación de...de desamparo que tienen los propietarios, en un momento determinado tienen un inquilino y de la noche a la mañana tienen un problema, lo que ha hecho es que cada vez más propietarios no quieran viviendas para alquilar, de larga duración o por un contrato anual renovable que le da la posibilidad de tener hasta 5 años al inquilino la posibilidad de renovar ese mismo piso. Porque se han dado cuenta de que, si se quedan con un problema como ese donde no te pagan y no puedes disponer de tu vivienda...eh...se plantean incluso hasta alquilar o no alquilar. Y cuál es la solución más fácil? Alquiler para estudiantes. Pagan bien y se marchan siempre.

E: un negoci fàcil.

E1: seguro. Fíjate, fácil es fácil porque a mí me dices ahora: esta vivienda vamos a ponerla en alquiler y quiero un perfil de cliente para que tenga su residencia habitual, un contrato anual renovable. Te lo voy a alquilar pero vamos, en menos de dos segundos, pero tienes que tener muy claro que ese cliente va a estar residiendo en su casa, porque va a ser su

casa, y ya no puedes romper el contrato en los próximos 5 años, porque antes eran 3, y ahora son 5, antes era un año de prórroga, ahora es 3 años de prórroga. Claro, hay muchos propietarios que también les ahoga la posibilidad de pensar que: y si mañana quiero vender la casa? O si mañana quiero la casa para mí o para alguien que no sea esta persona? No puedes hacerlo.

E: ho entenc, però açò és un problema de cara a la gent que no pot comprar però que vol viure de forma estable en lloguer.

E1: es complicado porque no tienes viviendas...no tienes propietarios que estén dispuestos a darte la vivienda en alquiler para vivir todo el año. Cada vez hay menos producto de ese tipo. Y el problema es que además, hoy por hoy, sabes que no puedes evitar que un cliente te deje de pagar y que encima te devuelva la casa, pero sí que puedes paliar las consecuencias. Como? Con seguros de impago, que al final, si te pasan, sabes que ha habido primero una compañía que ha filtrado a ese inquilino con su documentación relativa a ingresos, con sus posibilidades económicas, ha mirado si está en algún listado de morosos, han visado la documentación y han visto que es una documentación real, porque yo he tenido hasta nóminas falsas, y al final, si me dejan de pagar, pues ellos se encargan no solamente jurídicamente de pagar y de tramitar, sino además de que, al final, con el lanzamiento judicial, me pagan hasta un año de pago. Esto es otra barrera más para el que quiere tener una vivienda para vivir, porque no todo el mundo tiene todas las condiciones que pide una compañía: contrato indefinido, mínimo un año de antigüedad si eres autónomo, no puedes tener unos gastos por alquiler que superen el 35% de tus ingresos. Además, que no tengas ninguna (???) ni siquiera por Vodafone, porque igual te enfadaste con ellos y dijiste, oye pues este recibo estoy hasta las narices yo no lo voy a pagar.

E: molts obstacles.

E1: claro, igual sí tienes un propietario que sí que está dispuesto pero te dice: condición sine qua non que se pueda hacer el seguro de impago, si no se puede hacer, ese inquilino no firma.

E: això ho estan diguent els propietaris molt?

E1: incluso eso lo estamos hasta aconsejando desde los despachos. Sí, porque como te digo, el nivel de desprotección que tiene hoy por hoy un arrendador...es que es brutal. Es

que tú ahora te dejan de pagar y cuidado con que vayas incluso a decirle nada al inquilino, porque te llevan engrilletado, te ponen los grilletes y te llevan a comisaría, porque has estado llamándole al timbre y diciéndole oye, que te vayas o que me pagues, una de dos. Sal de ahí, sal de ahí chaval porque en como llame a la policía y esté ahí, te vas engrilletado. Pero encima tienes que contratar los servicios de un letrado, tienes que empezar un proceso monitorio. Ese proceso monitorio no te va a dar la posibilidad de tener un lanzamiento judicial y recuperar tu vivienda como mínimo hasta dentro de 6-8 meses, quítate la idea que sea en un par de meses porque eso no es así. 6-8 meses donde no vas a poder hacer nada, y cuidado porque si encima el inquilino que se queda y no te paga, no le dé por decir: pues ahora voy a empezar a vender todo lo que pueda, y encuentres tu casa cuando entres pues...prácticamente destruida. Y es algo bastante común también. Han vendido los apliques, han vendido los electrodomésticos...hay muchas viviendas que se quedan prácticamente con, no solamente la deuda de impago, no solamente con el hecho de que no he dispuesto de mi vivienda para poder alquilarla, sino que encima ahora tengo necesidad de una reforma, y a veces una reforma importante.

E: li dic que l'arrendador està desprotegit segons com diu ell, però que no podem oblidar que l'arrendatari també, i prou més: crisi del treball, etc., com fer front als pagaments? Per no parlar de la dificultat, de base, per accedir a un habitatge. A veure què opina.

E1: sí, pero eso es un tema social, no es un tema privado. Quiero decir, el que tiene en estos momentos la propiedad privada, lo que no quiere es asumir que el Gobierno de *mi* comunidad o el Gobierno de mi país no te esté dando solución a ti, y yo no te la voy a dar particularmente.

E: el conflicte entre la propietat privada i el dret a l'habitatge.

E1: sí, no, si yo entiendo que todo el mundo tiene que tener una vivienda, pero lo que está claro es que el propietario, que igual pues incluso esa vivienda...ha cogido sus ahorros, la ha invertido para comprar y para poder tener una renta que igual es complementaria a la pensión. Yo tengo algún cliente que otro que tiene una pensión de viudedad muy cortita y que complementa el alquiler de esa vivienda con su pensión. Si me dejan de pagar el alquiler, el problema lo tengo yo como propietario.

E: este conflicte entre propietaris i inquilins, com se podria resoldre? S'ha de resoldre políticament?

E1: me imagino, porque al final, todos los que tienen en estos momentos derecho a una casa, también tendrán que tener unas obligaciones. Porque todo el mundo tiene derecho a una casa, y yo me planteo, sí, todo el mundo tiene que tener un techo para vivir, pero tienes que tener alguna obligación si quieres tener esa casa, de algún modo tienes que tener alguna obligación. No puedes plantear que todo el mundo tiene derecho a una casa porque entonces...la gente que está pagando o comprando una vivienda dirá: y...entonces, yo que tengo que hacer, dejar de pagar mi hipoteca? Yo tengo que tener unas obligaciones si tengo esos derechos. Lo que no puede ser es que tengas a disposición de la población pisos para poder vivir sin ninguna contraprestación a cambio, pienso yo, eh?

E: li dic que ho entenc i li parle de la multitud d'afectats per processos de desnonament que hi ha al barri, un perfil molt vulnerable que no pot pagar un habitatge en les condicions de mercat. Li dic algo aixina, que el discurs de que l'inquilí ha de tenir les seues obligacions...no pot complir-se moltes voltes donat que molta gent està desposseïda.

E1: un grupo de gente vulnerable, muy vulnerable. Sí, no, yo no estaba hablando de contraprestaciones que tuvieran que hacer algo los inquilinos, estoy hablando de contraprestaciones en cuanto a que si yo tengo la posibilidad como Estado de poner pisos en alquiler, y que esos pisos están lógicamente pagados por la población, tiene que haber alguna contraprestación a cambio. O sea, es decir: vamos a poner ahora 1200 viviendas en alquiler para gente que no tenga recursos. Me parece muy bien, pero a la población le tendrás que dar algo a cambio. Por ejemplo: usted qué tiene en estos momentos, una vivienda para alquilar? Pues mire, si usted alquila la vivienda y la alquila para larga duración, yo como Estado respongo por el impago.

E: o siga, que l'estat protegisca, que l'estat incentive...

E1: sí, no le estás diciendo: pero si a usted le dejan de pagar, búsquese usted un abogado, ponga como mínimo 1500€ de provisión de gastos, y al tiempo...

[Entra en este moment una clienta, una veïna del barri, que busca comprar un habitatge planta baixa que no estiga per a tirar. Ell li diu que no té en estos moments, que té dos plantes baixes unides però que haurien d'actualitzar-se i que es podria viure ahí. 195.000€ li diu, ella diu que se li escapa de pressupost]

E1: realmente tienes que tener claro que todo no puedes arreglarlo desde el sector público y tú al sector privado no le puedes pedir que haga un favor a la sociedad. Por qué? Porque

al final dices oye, al final prefiero tener mi casa vacía. Y lo que no puedes tampoco es obligar a que puedas alquilar a...vamos a decir, a determinadas personas, porque tú eres el que decides quién va a estar en mi casa y quién no.

E: hi ha un conflicte de base. Creus que el Cabanyal és un barri gentrificat?

E1: [silenci de 4 segons] yo creo que sí.

E: per què?

E1: vamos a ver, al final...fíjate que siempre se ha planteado que Cabanyal, o todo lo que significaba Poblados Marítimos, era una zona...que de hecho mucha gente que no conoce el Cabanyal sigue pensando que aquí solamente hay gitanos y prostitutas. Y una de dos, o no has venido nunca al Cabanyal o la última vez que viniste fue en los años 70. Pero salimos hace poco en una revista inglesa que decía que el Cabanyal, en València, era la zona más *cool*, y yo creo que eso nos hizo más daño que otra cosa porque al final la gente se le emborrachó la idea...y más o menos por esa fecha fue cuando los precios dijeron...vamos a ver, que usted quiere vende esto por 120? Un quinto sin ascensor? Que ahora esta vivienda que estaba por 75.000€, la vivienda de al lado se vende a los dos años por 130.000? Y más o menos coincide con esa época en que, vale, se ha mejorado mucho el barrio, se ha saneado, al final tienes una zona de restauración a nivel de playa que es lo mejor de toda València, que además tienes, voy a decirte, una zona de ocio, porque al final València...de verano, vamos a llamarlo así, de verano es un éxito y de invierno es otro éxito, y pocas zonas de València tienen...ya no voy a decir de València, pocas zonas en España tienes la playa dentro de la ciudad, que eso es un lujo. Yo tengo una vivienda en la C/ Reina 166 que abres el balcón, y narices yo es que estoy seguro que, es una sexta planta, que alguna noche clara, al fondo, si se ve alguna luz, tiene que ser Ibiza, pero eso lo tienes en València. No tienes que irte a Sueca o tienes que irte a Dènia, no no, en la propia capital.

E: una sèrie de característiques...

E1: para mí eso lo que ha hecho ha sido también centralizar mucho el cliente, que va buscando tanto inversión como incluso un lugar para vivir. Porque vivir en la ciudad al lado de la playa es un eslógan, pero hay mucha gente que está encantada.

E: aquests propietaris estrangers que compren per invertir, quan se jubilen pot ser venen ací?

E1: seguro, seguro, me lo ha dicho más de uno. El tener un piso aquí y haber invertido aquí implica que no solamente estás en un clima que no tiene nada que ver con el país donde vives, sino que aquí, en València, además se vive *muy bien*. A nivel de precios, es una ciudad no muy grande pero tampoco es muy pequeña, tienes un nivel de comunicación extraordinario, tienes tranvía, tienes autobuses, tienes bicicletas, tienes carril bici. Si quieres practicar deporte, puedes practicar deporte donde quieras. Tenemos un río que es prácticamente el Central Park de tota la Comunidad Valenciana.

E: la doble cara de que el barri s'ha "sanejat" però...

E1: sí, es que el saneamiento que se ha hecho en los últimos 4-5 años le ha quitado todo el polvo que había eh? Tienes ahora una zona llamada Cabanyal que más o menos el que ha venido por aquí, esta mujer que ha venido antes por ejemplo es una mujer de Cabanyal, pero si vienes de Madrid o si vienes de otra zona de España, y te paseas ahora por aquí...ya te pueden decir eso de: uyy pero el Cabanyal eso no es muy peligroso? Que hasta el mismo que ha venido aquí una semana te puede decir: peligroso? Yo no he visto peligro en ningún lado. He visto un barrio protegido, con muchas casas reformadas, un barrio marinero, he visto mucha restauración, he visto mucha gente extranjera...

E: què creus que haguera passat si la prolongació de l'avinguda Blasco Ibáñez s'haguera fet?

E1: pues fíjate, al final, todo lo que va contranatura, porque realmente, la necesidad de hacer una prolongación de Blasco Ibáñez yo nunca la he entendido, o sea, por qué quieres una avenida hasta la playa? Si al final, el que quiere ir a la playa...o sea, lo que no puedes es meter más coches en la línea de playa ni más gente en esa playa, que para llenar esa playa no sé lo que necesitas pero la tirada de arena que tiene Las Arenas no la tiene ninguna playa tampoco, pero a nivel de vehículos, a nivel de infraestructuras, eh...qué quieres, que vayan los coches hasta la misma línea de playa? Si no caben ya. Pero por otro lado, qué vas a hacer? Un barrio que es un barrio de casitas bajas que tiene incluso una mentalidad de barrio, de pueblo, convertir un trozo en lo más cosmopolita de València? No me cuadra, es una idea personal.

E: damunt això suposava no respectar el BIC.

E1: totalmente, es que por eso se paralizó por el Tribunal Constitucional.

E: però va hi haure molts enderrocaments també, no?

E1: sí, vamos a decir que el proceso no se paralizó a tiempo y, pues bueno, hubo muchas viviendas que al final acabaron con la excavadora.

E: per eixa zona hi ha molt de solar.

E1: hay mucho solar y bueno, mucho de lo que hoy se iba a derribar, prácticamente, o se ha convertido en alquileres sociales, hay una finca también que está destinada para mujeres maltratadas. Ahí al lado, por la C/ San Pedro, hay una finca que la destinaron a eso [a lloguers socials]. Ha habido diferentes inversiones del Ayuntamiento en fincas que ya eran suyas porque las compraron para derribar, que ahora las han transformado y les han dado una utilidad que, pues oye, para mujeres maltratadas, para gente que tenga...yo encantado. O sea, si al final lo que a mí me gusta es que yo pasée por el barrio y tenga eso rehabilitado, eso reformado, eso que pueda ser bonito para visitar, que yo pueda tener alguien que incluso venga de fuera de València y yo pueda decirle: oye, pues te puedo enseñar si quieres...y pasear tranquilamente por el barrio y no tener ningún problema más que orgullo.

E: a pesar de que sí que s'ha rehabilitat per la zona 0, continua havent-hi molt de solar i habitatge buit, se nota.

E1: sí, hay mucha vivienda vacía, pero no podría decirte que esas viviendas vacías son de una persona o son de una familia o cuál es la historia de esa propiedad, porque yo sé que muchas propiedades, incluso me han preguntado para poder comprar, y hay muchas que son propiedades de herencia donde los propietarios no saben ni siquiera quienes son. Y igual hasta incluso pueden tener hasta deudas que los propietarios, en una adjudicación de herencia, les han llamado y el notario ha dicho, mira, yo solamente quiero a nivel de inventario saber la herencia, o el testamento mejor dicho. Y a nivel de inventario te dicen negativo, y dices, vale, pues no lo quiero, y ahí se queda.

E: en el barri s'ha construït habitatge nou?

E1: sí, un 5%. Aquí ha habido cuatro promociones de obra nueva, no ha habido más. Ha habido cuatro, es un decir, en la C/ Vicente Brull, en la C/ Ernesto Anastasio, también en Malvarrosa alguna finca, pero muy poca. Hay que tener en cuenta que aquí en Cabanyal para tú poder hacer una finca, has tenido que tener o un solar o tener una posibilidad de que lo que haya ahí no esté protegido, que es bastante complicado, porque no te dejan

derribar. Incluso en esa situación donde tienes un solar, aquí la normativa te permite solo tener 4 alturas como máximo.

[Pausa perquè han vingut altres clients]

E1: poca obra nueva, pero también por la fisonomía del barrio del Cabanyal, en otras zonas de València igual tienes más posibilidades, pero aquí en Cabanyal, como vas a hacer obra nueva si no puedes derribar nada? Si, en caso de poder hacer una construcción, te dicen como máximo 4 plantas? Igual a un constructor no le interesa, no le es rentable.

E: el PEPRI sí seria rentable per als constructors.

E1: bueno, ahora también quieren hacer un hotel de 17 plantas.

E: sí el PEC, Pla Especial Cabanyal, que s'aprovarà pròximament. Té previst construir un hotel de 15 plantes al costat de l'hotel de Las Arenas i, per altra banda, construir 1000 i pico habitatges nous, obra nova, per la zona de Doctor Lluch i Blocs Portuaris, per eixos descampats.

E1: donde se ponía antaño los kàrtings, no sé si lo llegarías a conocer. Hay una parada de autobús al lado de lo que son Las Ánimas, el edificio que hay al lado de Veles e Vents, antes era una discoteca no sé si lo sabes. Enfrente tiene...donde aparcaban, todos los que iban a Las Ánimas aparcaban ahí, ese terreno es donde quieren hacerlo. Yo...hay cosas que tampoco entiendo, porque este barrio no necesita tener 800-900 personas más viviendo en el barrio, lo que necesita es, seguramente, que me modifiques un poco la ergonomía de lo que es alquiler vacacional...

E: que se limite.

E1: claro, porque al final lo que tienes es un montón de viviendas que no es de gente que vive en el barrio. Un montón de viviendas que están alquiladas, que están de forma vacacional para gente que viene en verano.

E: vivendes que es podrien alquilar per a gent que volguera viure ací.

E1: sí, es posible que no puedas hacer mucho porque es lo que te decía, si voy a alquilar mi casa, como voy a alquilar, o a qué precio, pues no alquilo. Que me vas obligar a alquilar? No puedes, mientras exista la propiedad privada en este país, no.

E: el PEC tampoc no limita el nº d'apartaments turístics, sols com a indicador de saturació (el 10% dels habitatges de cada "manzana"), però no intervé.

E1: pero es que ya tienes el otro filtro, que para que tú puedas hacer alquiler vacacional, ya están mirando ese ratio...es decir, si tú tienes un ratio ya cumplido del número de manzanas que marcan, ya no te pueden dar esa licencia...

E: ja, però i els alquilers que no estan...

E1: no regulados, sí, contra eso tienes que luchar y lógicamente medios hay. Ya te digo, yo ahora en mi finca sé que se está alquilando en la puerta 7 de forma vacacional, me meto en la página web de la Generalitat, denuncio anónimamente y mañana seguramente la Generalitat si van a hacer una inspección, ya saben donde tienen que ir. Y se puede hacer incluso, cosas que ya se hacen, como puedo saber yo si esta vivienda que usted declara en la renda que está vacía, realmente usted no la tiene vacía? Hablando con las empresas de suministros, hablas con Emivasa o hablas con Iberdrola y te dicen, en esta vivienda me puede dejar usted el historial de los últimos 12 meses de consumo? Y te dicen, vamos a ver, es que en estos 12 meses ha estado consumiendo. Usted me declara que la vivienda está vacía, quien vive aquí? Es más, ya hemos hablado con el vecino de la puerta 8 y con el de la puerta 3 y ya me han notificado que usted está alquilando la vivienda. O sea, si quieren pillarte te pillan, ya no solamente por un tema vacacional sino incluso por un tema de renta, ya hablamos de Hacienda, que si Hacienda tiene en todo caso también ese 70% de alquileres que no se declaran, tiene una rentabilidad, bueno no me gusta decir rentabilidad, quieren tener esa prestación para el estado, pues...que lo hagan, porque hay mucha gente que alquila, te lo digo así, que alquilan y no declaran.

E: per finalitzar, quines necessitats té el barri? Quina seria per a tu la situació ideal en el barri, si pogueres decidir-ho?

E1: siempre voy a luchar contra todo lo que sea la molestia de una parte, o una pequeña parte de la población, al vecindario. Aquí siempre ha habido un problema de droga en menudeo. Existe en Malvarrosa, existe en Cabanyal, existe en todos los sitios, pero como tú tengas algún punto de droga, eso al final, una sola finca, un solo patio, degrada toda la manzana. Para mí eso es fundamental sobretodo a nivel de Cabanyal y a nivel incluso de zona 0, porque sigues teniendo puntos de venta de droga. Entonces, si algo le sobra al barrio, no digo que le falte, si algo le sobra es que, no simplemente esté dando vueltas la policía, es que acaben de una vez con eso, porque al final eso lo que trae es gente de fuera

del barrio que es la que al final te está degradando el barrio, porque el que te está vendiendo, o está en la puerta, o está en la esquina, al final, pues si yo tengo un niño de 12 años o tengo una niña de 8, pues no me gustaría que pasara por ahí algún día porque...porque no. Pero, fuera de lo que es la venta de droga, yo creo que se está haciendo en el barrio muchas cosas que yo a mí, incluso si me hubieras preguntado hace 7 años, yo no hubiera dado crédito. ¿Qué más haría en el barrio? Hombre, pues el tema de los alquileres vacacionales por supuesto, hemos hablado de que hay una falta de control, puedo decirte de gente que está alquilando en estos momentos de forma no legal, y no legal significa que tú tienes incluso alguien de una finca viviendo todo el año trabajando, y que le metas a alguien en una vivienda que cada 2/3 está con el trolley, que viene de vacaciones, que además les da igual que sean las 5-6 de la mañana porque no van a tener cuidado...claro, es decir, todo eso sí que sobra en el barrio. Yo no hablaría de cosas que faltan porque, seguramente, yo creo que el barrio está, hoy por hoy, con una mejora que yo no me hubiera imaginado hace 7 años, pero sobra la droga y sobran los alquileres vacacionales. Si eso se pudiera solucionar, esto sería seguramente uno de los barrios más apreciados, pero no por los valencianos, que parece que lo que es propio no lo valoras igual, pero sí por fuera de todo lo que es el...

E: creus que hi ha necessitat d'obra nova?

E1: no, yo creo que no, porque la obra nueva al final sustituye, o sea yo creo que donde hay una finca de planta baja y de primera planta, no puede haber, aunque lo diga la ley, una finca de cuatro plantes, y como eso no es posible hacerlo mientras esto siga siendo declarado Bien de Interés Cultural, aquí obra nueva no es que haga poca falta, es que hay poco espacio para hacer obra nueva.

E: els 1000 i pico habitatges que pretén construir el PEC...

E1: sí, pero fíjate porque el Ayuntamiento va a decir que en esa zona la norma que tenemos para el resto, aquí la vamos a saltar. Bueno pues no me hagas eso. Porque además es que estéticamente, vas a meter un trozo de ciudad justo al lado de la playa.

E: urbanisme a la carta.

E1: sí, a usted no se lo permito pero yo que soy el Ayuntamiento sí que lo voy a hacer.

E: sense hi haure tampoc necessitat d'habitatge nou.

E1: no, yo sé que iban a hacer también una piscina municipal, creo que iban a hacer también algo relacionado con no sé si deporte, algo relacionado con zonas verdes que van a la altura de donde está el campo de futbol, una zona verde que va a estar adaptada para hacer no sé qué actividades deportivas. Todo eso sí que es interesante, muy interesante.

E: pense que també s'edificaria sobre els solars que actuen com a párkings i construir, a banda, nous aparcaments.

E1: sí, bueno, si son apartamentos pues seran apartamientos vacacionales...

E: no, no, aparcamiento.

E1: es bueno también. Yo creo que al final que todo lo que se ha remodelado Cabanyal, con las aceras anchas, con los árboles que han puesto, han quitado una parte importante de párkings...a mí me cuesta aparcar, y antes no me costaba aparcar. Pero bueno, si son párkings, y al final son párkings públicos, que puedes aparcar y no es el negocio de alguien, pues tampoco me parece mal. Porque al final no puedes evitar que haya coches, y tener en estos momentos una posibilidad de un párking, Cabanyal es muy complicado, porque aquí sótanos como te podrás dar cuenta no hay, porque el nivel freático que tenemos en Cabanyal es muy alto, que aquí haces un agujero de un metro y te sale agua. Entonces, bueno, no tienes posibilidad de tener sótanos para párkings, no me has dado todos los sitios que tenía para aparcar en la calle, al final hay gente que tiene que ir a aparcar allá, a Beteró.

E: s'acaba l'entrevista.

E1: yo sigo pensando que esto tiene un encanto que siempre ha tenido y es que vivimos en una zona, en un barrio que es un poblado marinero, y que creo que tiene que seguir siendo un poblado marinero. Durante todos los años que puedas, pero vamos, seguir conservando ese aspecto de barrio marinero, con gente marinera, de pueblo y de Cabanyal. Eso es fundamental, porque eso es lo que le da encanto a este barrio. Como le hagas un trozo de ciudad como es Malvarrosa, ya se ha acabado.

E: i el turisme en certa manera també està modificant el barri.

E1: claro, el turismo también le está dando trabajo a la ferretería, le está dando trabajo a la peluquera...

E: és molt ambivalent tot.

E1: pero incluso hasta los negocios, si tu hoy por hoy te planteas este tipo de preguntas, pues bueno, todos los negocios han funcionado siempre más o menos, y lo que está claro es que si tienes una parte de turismo extra en verano, pues igual haces muchas veces el agosto. Pero si les preguntas seguramente entre hacerte el agosto o hacer esto, igual muchos dirían: a mí me da igual que me puedan dar dinero, pero esto no lo quiero. Seguro.

E: el turisme té les seues parts bones i males. També, el barri s'ha renovat i...

E1: mucho, te lo digo de verdad. A mí me ha llegado a parar la policía secreta porque iba de visita por la C/ Escalante, y me han puesto contra la pared, por qué? Porque realmente pensaban que iba a comprar y...bueno, eso me pasó una vez hace años, y cosas de esas espero que no vuelvan a pasar, porque realmente...la policía está haciendo su trabajo y encima estoy pasando por una zona que es de tránsito habitual de gente que va a por la papelina, o a por el chocolate. Entonces bueno, quítame esa miseria, sácamela de aquí, y habrás hecho que el barrio tenga por lo menos un problema menos. No te digo que todos los problemas sean ese, pero un problema menos, sí.

Annex B. Transcripció Entrevista 2: afectada desnonament

E: entrevistadora.

E2: afectada desnonament.

E: las preguntas que te haré irán sobre cómo un proceso de desahucio cambia, o no, la manera que tienes de vivir el barrio y de vivir la casa.

E2: la verdad que desde que tuve la primera carta de desahucio, que bueno no era directamente para mí era para el otro chico, pero ya cuando fue para mí y llegó el juicio...eh...no en el tema de vivir mismo en la casa, que es lo mismo y le doy gracias a Dios, pero en el tema...en el tema psicológico mío, me ha afectado mucho, porque revisando y demás, viendo así en el Internet y todo qué decían, yo no soy así, qué me pasa? Me he metido en mí misma y dice que es una depresión muy fuerte la que tengo, no para llorando, eso no, pero...no salgo ni a la terraza, como me ves así. Ha sido una cosa muy dura, es una incertidumbre terrible la que tengo, porque, sabes, tengo mis dos hijos, y ellos también ha sido, es algo, esa inseguridad, esa incertidumbre, eso de qué será? Qué pasará? Y después decimos, no, tenemos que vivir ahora y ver qué, que lo venga tenemos que enfrentarlo, no sé cómo.

E: ¿cómo fue vuestra llegada a esta casa y al barrio?

E2: bueno llegamos, vivíamos en Holanda, en Amsterdam, llegamos a Santander, bueno a Bilbao, de Bilbao nos recogieron y nos llevaron a Santander, allí alquilé yo un pisito de unos amigos que se fueron a Holanda, y...en un pueblo tan pueblo que...que desesperaba, porque lo único que pasaba era cada media hora o cada hora un tren, y no se escuchaba nada más, no había vida, no había nada. Era así, un paso de carretera, digamos, y del tren. Que ese tren lo paraba ahí y te llevaba de viaje a Santander o a los otros pueblos. Entonces dije, bueno, qué vamos a hacer aquí? No sé. Tenían que estudiar los chicos, yo empezar a trabajar, no conocer nada ni nadie. Y salió el tema de este piso porque yo les dije, no, yo me voy, no sé cómo pero me tengo que ir, y esta misma amiga me consiguió esto que es de su cuñado. *Era*, mejor dicho. Una amiga que yo tengo en Holanda, lo de Santander era prima de esta amiga. Estuve 15 días en Santander, salió esto y me dice: no sé cómo lo vas a encontrar, seguramente un desastre. No me imaginé el desastre, yo me imaginaba sucio, lo que sea, pero ya, telarañas, todo me imaginaba, pero no eso. Bueno, entonces, nos contactamos con el chico, qué sé yo, listo, agarramos el bus y nos vinimos con mis hijos. Toda la noche, llegamos en la madrugada, lo llamo al chico, qué se yo, vino, me entregó las llaves. Entramos y, claro, abro la puerta y me quedé ahí impresionada [rises], no había cómo entrar. No había como entrar. Yo, claro, le pregunté antes: tienes luz, tienes agua, tienes una cama porveci lo menos? No sé, he venido así, a ciegas. Me dijo sí, que tenía una cama, como que hay una cama que era...no era ni siquiera esa, era otra, que la hemos botado, porque estaba ahí en el cuarto donde después estoy yo, había una cama que no se la veía con tanta lata y botellas y lo que quieras, y abajo era todo unos trapos, unas frazadas, cobijas. Esa era la cama que tenía. Una televisión, me dijo, que me acuerdo que era esta creo es, que funcionaba solo un canal y ya le hemos puesto y demás poco a poco yo he ido acomodando la...Y nada más, y mugre. ¿Donde dormimos esta noche, qué hacemos? Bueno, lo poco que había traído, y llegar llegamos en julio, el 31 de julio, pon el 15 de agosto que estábamos en todo eso. Vámonos a un hotel, a un alojamiento, a algún lugar...todos llenos! El 2019 en pleno verano. Dios, decía yo, y nos fuimos no sé hasta donde, por el centro creo, y nos sentamos ahí porque ah, hablamos con un hotel, que se fijó en el internet no sé qué, y llegamos y estaba lleno, dijo, justo este señor lo terminó. Vaya, Dios...siguieron buscando, encontramos uno fuera de Valencia, no me acuerdo ni donde ni como, qué hacemos? Llamaremos a ver un taxi, a buscar un taxi. Agarramos el taxi y nos fuimos, una media hora, veinte minutos, media hora debió estar. Llegamos al hotel, más bien bendito Dios, bien el hotel, muy bonito, cogimos una habitación con tres camas y ya nos duchamos, nos arreglamos, después de toda la noche de viajar y de todo

el día de sacar mugre. Bueno, al otro día, vamos, otra vez, nos bañamos, nos cambiamos, media vuelta, llegamos aquí. Una semana he tardado en limpiar, una semana. No sé cuantas bolsas de basura porque llenábamos los dos contenedores, nos íbamos allá a la plaza a seguir botando. Era impresionante. Empezamos a medio buscar donde limpiar, lo más que se podía, y tirarnos al suelo a dormir. Mis hijos han dormido un año en el suelo. Cuando empecé a trabajar y empezó a darme una ayuda, justo en el tema del COVID, el gobierno, la señora de Cáritas, me dijo, hay una ayuda de no sé qué, llama a las trabajadoras sociales, me dio los números, llamé y me apoyaron 2 meses con 500€ más. Entonces con eso yo les hice esa cama que tiene mi hijo ahí, y una igual a mi hija. Los colchones son regalados.

E: poco a poco fuisteis acomodando un poco la casa, no?

E2: poco a poco, después compré una cosa de estas de pintura y la hice, por encima, porque claro, no voy a hacer raspar y todo lo que...no tengo tampoco las condiciones, pero digo por lo menos...entonces la hice pintar toda, por encima. Y la fui acomodando, y fui...más o menos viviendo, porque ya el cuadrito, una cosa que me regalaban, la ponía. Pero a veces, después, miro todo y digo: Dios, y si vienen y me tiran, qué?

E: lo habéis convertido poco a poco en vuestro hogar.

E2: claro. Así es, un cuchitril era, porque era fatal. Era, entonces, eso, y ya.

E: entonces estuvisteis un tiempo acomodando la casa hasta que llega un momento en que, supongo que en el momento en que se acomoda un poco, ya os sentís agusto.

E2: sí, sí. Ahora estamos bien. Como yo creo que a todo el mundo le gusta vivir solo...bueno, dadas las circunstancias, pero nos gusta vivir como a todo el mundo te digo, tener tu espacio, tener...quieres andar en pijama andas en pijama o en short o...yo qué sé, x. Y estamos acostumbrados a eso, o sea, normalmente toda la vida hemos vivido así [rises]. Y bueno, no sé, estoy en espera de eso, de la sentencia para ver.

E: y como fue la llegada al barrio? Habíais estado en Valencia alguna vez...?

E2: nunca. Mi abuela era valenciana. Mi abuela era valenciana, supongo que tengo mucha familia aquí que no la conozco para nada, y...y nada más, nunca más, o sea primera vez en la vida que estaba aquí. Entonces cuando llegamos, que era, le dije yo al chico, al ex dueño del piso, le digo, dime donde hay una tienda, dime donde hay algo porque yo llegué y de ahí directo a dentro, o sea...qué hay aquí? Claro entonces me mostró el chino de aquí

a la vuelta, fuimos caminando y me mostró el mercado, el Mercadona, y...y poco más así, pero ya, más o menos. Igual, yo estaba más perdida que...Y ya. Después este...bueno, después donde comprábamos era aquí en el locutorio. La coca-cola, o las papas fritas, o la Burger King, una hamburguesa para comer algo, no sabíamos qué comer ni nada ni donde vamos. Después ya poco a poco vimos el chino de allá y no sé qué...y así, así fue yendo la cosa hasta que...bueno yo empecé a buscar agresivamente trabajo. *Nadie*, nadie me daba trabajo. Iba puerta por puerta como se dice, tienda por tienda, por todo lado, nadie, nadie, nadie. Vaya mierda...bueno. Al principio el de aquí del locutorio, un paquistaní, y ahí poco a poco fuimos haciendo una amistad, digamos, porque era todos los días que nos veíamos, íbamos a comprar ahí porque era lo más cerca y no había...hasta que empezamos a ver luces. Entonces ya fue habiendo un poco más de confianza, de amistad y...y bueno, entre charla y charla, dijo: ah, cuando yo los vi, lo vi a tu hijo, yo dije estos son extranjeros y les cobraba el doble...y le dije ahh pícaro! [rises] Y así, cosas así. Y de ahí a poco a poco dijo: bueno, voy a viajar, no sé qué voy a hacer, esto, lo otro. Bueno, yo quedé así, y ya después, entre una cosa y la otra...yo iba a recoger comida de...de...cómo se llama donde íbamos a recoger comida, hijos? El Puchero [ho diu el fill des de lluny]. El Puchero. Yo no tenía ni pa comer ya, entonces me dieron hora en la trabajadora social y le dije: no tengo ni pa comer, qué hago? Y una amiga, una mexicana fue que me dijo ay el Puchero, yo recojo de ahí. Esta amiga sin papeles ni nada, okey. Me fui, pedí cita y no sé qué, como loca porque ya no teníamos ni pa comer, entonces digo bueno, y me dice: me han hablado de un Puchero, no sé qué es, y te voy a hacer esto, no sé qué, vas a...dame la dirección, me da la dirección, fui, me pidieron un montón de documentos, de Hacienda, de mi DNI, no sé cuantos. Entregué todo y ya, bueno entonces ya iba todos los días mi hijo o mi hija, o a veces yo cuando podía, a recoger. Y ese día estaba yo, no sé si de ida o de vuelta de recoger del Puchero, con mi carrito, prestado el carrito de una viejita de allá de al lado. Y el paquistaní este, sale ahí, estaba parado en la puerta y me dice hola, le digo hola, cómo estás? Me dice, quiero hablar contigu, y le digo ay...qué ha pasado? Me dice, sabes, quiero hablar contigo porque como voy a viajar no sé si...quisiera charlar contigo para ver si te quieres quedar en la tienda. Casi me caigo de rodillas y digo gracias Dios, me entiendes? Y le digo: sí, sí, claro! Le digo: no ningún problema. Me dice: vale vale. Entonces le digo: voy, recojo la comida, que es con horario, era de 12.30 a 13.30, creo, una hora solo. Entonces le digo, recojo la comida y vengo y hablamos. Y me dice, vale, pero sí aceptas? Y le digo, pues claro que acepto, obvio. Me dice: te pago 400€ el mes. Está bien, le dije, no hay problema, yo a nada? Digo bendito

Dios. Bueno, fui, recogí y ya después poco a poco empezamos ya charla a charla, esto lo otro, en diciembre me dice que ya se iba, en enero, así es que...Bueno, un día bajó el E****** [el seu fill] a comprar algo a sacar copias algo así, y le dice: quédate, voy a salir un momento y quédate mientras tanto, hazte cargo de la tienda. Ahí empezó a estirar, porque yo soy una persona que soy muy delicada en tema de dinero, en tema de...si no me dices: ven, sentáte, yo no voy a meterme. Entonces ya, me llama y me dice: me ha dicho que me quede. Y le digo: ah, quédate a apoyarlo un rato. Y ya después le dice que venga tu mamá. Entonces ya bajé y entonces ya fue diferente a decir que vaya me pare ahí a mirarlo como que...ya? No me gusta, o sea, ni me gusta que me presionen ni me gusta presionar. Entonces ahí ya bajé. Bajé y empezamos ahí, entonces mirá, esto así, no sé qué...obviamente mis hijos aprendieron a la primera, yo he tenido los 6 meses de trabajo que seguir llamándolos por vídeollamada donde aprieto más o menos [rises] sí, yo me las batía. Pero fue una cosa muy fuerte porque...he estado 7 meses, bueno, en realidad 6, porque un mes me cerró la policía en marzo, por el tema de la pandemia, en marzo y en abril...y él era: que abre, que abre. Y le decía: vas a pagar una multa...Él estaba en Pakistán y decía: no, no pasa nada. Es que no pasa nada hasta que pasa, me ha cerrado la policía, tenía papel de la policía...los policías salieron conmigo y me dijeron: cierras y no abras más hasta nuevo aviso. Pero él que abre, que abre. Le dice, si te tiran una multa de 30.000€ es tu problema pero yo no me voy a ir presa por tu culpa, que yo tengo dos hijos. Bueno, esperamos ese mes, trabajé los 6 meses digamos y...y ya fue pasando, después ya llamé a esto de, no me acuerdo como se llama, y me dijeron que ya sí podía abrir porque era locutorio...volvimos a abrir, estuve tooooda la pandemia ahí. Abrí, estábamos ahí, bueno hasta que llegó. Llegó en junio o julio, algo así. Y me dice, vamos a arreglar y listo ya. No arreglaba nunca, no decía nada. Y me dice: sabes, a partir de ahora vas a estar solo 2 horas en la mañana. Yo estaba *13 horas* diarias, abría a las 8.30 de la mañana y cerraba a las 23-23.30 de la noche. Bueno, decía, no importa, son como sean 400...entonces me decía si necesitas algo sácate, y como que en la pandemia no había nada, bajaba, me subía agua, me subía galletas, me subía algunas cosas, iba anotando todo. Terminó el tema y le digo bueno, sabes Abás, le digo un día, porque yo digo bueno, esto no me va a funcionar. Ya no tenía contrato, mi contrato un mes me hacía de 4 horas, otro mes me hacía de 2 horas, otro mes...y trabajaba 13, lo que le daba la gana. Porque él claro, en contacto con el gestor, ellos hacían lo que les daba la gana, y a mí me llegaba de alta, de baja, de...nada más. Llegó el momento en que le digo, sabes Abás, tengo que hacer *mis* cosas, tengo que ver por mí, y me iba a pagar, cuanto me dijo? 150-200€? Algo así,

al mes. Pero él ya conocía sus dos horas al día, según él eran dos horas, pero él te dice: ya llego, ya llego. Por ejemplo el fin de semana es: sí, ya, ya voy, es de 8 a 10, y te llego a las 17-18-19 de la tarde, porque...ya llego. Entonces dije, no, voy a estar aquí dos horas, no tengo ya contrato, voy a perder el tiempo, puedo buscar otra cosa o empezar a moverme con papeles, con ver algo ya para mí, porque me está explotando pero...ya me había explotado. Llegó el momento en que teníamos que arreglar cuentas y...le dije sabes que no quiero pelear contigo, déjalo así, porque creo que casi le salgo debiendo yo. Le dice déjalo así, yo no soy mujer de pleitos, tan amigos y hasta ahí. Yo no sabía que tenía 15 días para presentar al SEPE, no sabía nada, desubicada, las trabajadoras sociales no te daban cita...

E: desde que llegaste estuviste yendo a Servicios Sociales? O cuando fue la primera vez?

E2: ha debido ser en enero...

E: cuando estabas trabajando aún?

E2: no, no, después de trabajar. O antes? Ahí me agarraste, no me acuerdo. Pero claro, igual me daban cita de aquí a dos meses...pasó, pasó, pasó. Pasamos las de San Quintín aquí. Después empecé a ir al Economato...de la Iglesia, pero era pagando.

E: y al Puchero ya no ibas?

E2: sí, seguía yendo.

E: eso es una asociación del barrio?

E2: no, no, no, no, bueno, parece que es una ONG. Puchero Portuario. Y bueno, entonces, seguíamos yendo ahí, pero de todas formas era...ya decías, qué más hago, qué más hago, qué más hago? Empecé por todos lados, me empecé a mover que el SEPE, que la Seguridad Social y...bueno, de todo. Quedé ahí, hasta que una amiga que es precisamente la chica, su chica de...de ahí [del locutori on treballava] me dice, yo le he hecho un contrato por un día, y eso me habían dicho en el SEPE antes, un día de ocho horas, con esto ya...apoyan. Pero yo ya me había pasado 3 meses de no ir, pues yo no sabía. Me hizo el contrato de un día.

E: aposta para ir al SEPE.

E2: y ahí ya...bueno, no me han dado de baja es que...el gestor porque vas a pagar más, y me dices cuanto y yo te voy a dar. Y me dice no, no, déjalo. Y entonces ya voy con eso

al SEPE y me dicen, aquí se ve que tienes derecho a 3 meses de paro. Dios mío bendito...mientras tanto mi hermano me ayudaba, tengo un sobrino en EEUU que también me mandaba, para medio vivir.

E: te han mandado dinero tus familiares?

E2: alguna vez sí, alguna vez sí. Tampoco podia estar yo...pero bueno ya me decían: ya no, ya no...la cosa es que eso. Entré al paro y ya empecé a respirar un poco más tranquila. Y ya del paro tuve que esperar un mes para que me den el subsidio, pero en ese mes yo me fui y le digo: se me está acabando el paro, se me está acabando el paro, a la trabajadora social, y me decía: y??? Y qué hago, qué voy a comer este mes hasta que me den el subsidio? Tengo que ver si te aceptan...te voy a avisar, pero dime qué hago este mes! Y ahí me dieron un mes de manutención. De la manutención, el primer mes que he recibido este mes de mayo el subsidio. Pero tengo hasta septiembre de subsidio.

E: a parte de por medio del trabajo tú, tus hijos como se integraron en el barrio?

E2: no muy bien. No muy bien, empezaron a estudiar en el IES Serpis.

E: se matricularon en cuanto llegasteis?

E2: sí, sí, sí, sí. No sabía qué hacer, me fui al de la playa, no había espacio, había para uno, para el otro no, y yo quería que vayaran juntos...entonces me dijeron del IES Serpis, fui ahí, me los aceptaron y empezaron a estudiar ahí en 2019, pero...el E****** [el seu fill] un poco, tiene más, hasta ahora lo llaman los amigos, pero mi hija le costó más entrar...y entonces vino la pandemia y ya se hizo todo por online.

E: hasta ahora?

E2: la M*** [la seua filla] acabó la ESO y ya no quiso hacer el bachiller. Y al E****** [el seu fill] lamentablemente, yo no sabía, por su edad lo pusieron en 1º de Bachiller, pero me dijeron que iba a estar de oyente hasta que hagas homologar sus notas. Vino lo del problema en Bolivia, porque ellos estuvieron en Holanda, aquí...aquí primero, después en Holanda, después en Bolivia, después otra vez en Holanda y otra vez aquí. En 5 lugares han estudiado, como voy a homologar todas esas notas? Vino lo de Bolivia, que allí fue donde más estudiaron, que estuve 10 años hasta que faltó mi mamá. Y ahora mismo, precisamente hoy fue su primer examen, está haciendo toda la ESO por online ahora, el E****** [el seu fill].

E: tiene que volver a hacer toda la ESO?

E2: porque no puedo homologar. Primero vino la revuelta de Bolivia, después vino la pandemia, y se perdió, todo el año. Entonces le dije, si hay online, hazlo online. Ya está acabando. Primero y segundo en un año, le falta tercero y cuarto, que es en otro año. Se enoja porque dice, bueno, ya no estoy en edad y he hecho dos veces...lo he hecho en Holanda y ahora tengo que hacerlo aquí, y yo le digo, hijo, qué vamos a hacer? Y la M*** [la seua filla] está de voluntaria en la Cruz Roja y está haciendo cursos de Valencia Activa y de la Cruz Roja, todo lo que le sale. El E****** [el seu fill] también ha hecho un curso de no sé qué de tecnología con Valencia Activa, y ahora se ha puesto en uno de carretilla, a parte de la ESO. Así estudiando y llenando el currículum. Y otra cosa que el E****** [el seu fill] también ha botado por todas partes su currículum, y ya veremos.

E: el momento en que te llegó la carta del desahucio.

E2: cuando me llegó la carta no sabía qué hacer. Entonces hablé con el chico de aquí y me dijo: tienes que hablar con la trabajadora social.

E: manteníais relación con este chico?

E2: sí...yo he dicho que no pero sí...sí, yo hablo, cuando necesito algo, lo que sea, lo llamo, le digo esto [tot açò ho diu en veu molt baixeta]

E: y él no os había avisado de nada?

E2: sabía que estaba el banco...

E: tú sabías algo así, no? Os lo dijo él?

E2: sí, sí, sí. Y mi amiga de allá también me dijo, esa casa hace 5 años que está ahí, está cerrada.

E: igual él tenía una hipoteca que no estaba pagando?

E2: exacto, exacto. 5 años, 7 años cerrada y...

E: vosotros os empadronásteis en esta vivienda?

E2: sí.

E: fue en cuanto llegasteis? Una de las primeras cosas que hicisteis?

E2: sí. No, lo primero que hicimos fue el tema de los DNIs, porque sin DNI no podíamos empadronarnos. Al E****** [el seu fill] lo empadronaron pero dijeron, al rato de tienes el DNI, pues vienes y te cambiamos el número. Él se empadronó con el pasaporte español.

E: para empadronaros os pedían el DNI.

E2: teníamos los DNIs, yo y mi hija, sí. Porque la M*** [la seua filla] nació en Barcelona pero yo tenía, como siempre he tenido la nacionalidad por mi madre, que también era española y todo, entonces tenía el DNI pero estaban vencidos, tantos años fuera. Los renovamos y ya hicimos la cita en la policía y fuimos y le dije, bueno, mi hijo tiene el pasaporte, porque a él no tuve tiempo de hacerle, porque como era americano y todo eso, no le hice el DNI y bueno, tuve problemas...6 meses tardó de Madrid para mandarnos su certificado de nacimiento, hasta que un día bendito llegó. Y entonces ya se hizo el DNI por primera vez.

E: os empadronásteis solo con el DNI? No os pidieron nada más?

E2: nada más. Bueno, no, no, el chico este me hizo, en un papel, escribió: yo, fulano de tal, con DNI tal...

E: ahhh, os autorizó.

E2: exacto, autorizó. Con eso fuimos. La señora dijo: esperen un momento, voy a consultar con mi compañero, váyanse y siéntense allá y yo los llamo, después de tomar datos. Le habrá saltado algo, digo yo, Dios mío, que sea lo que Dios quiera. Esperamos unos 5 minutos y salió de ahí y dijo, pasen, ya tenemos sus documentos. Hasta el día de hoy sigo empadronada.

E: volviendo al tema del desahucio. Tú ya sabías que el piso tenía algún problema del banco porque te lo dijo el chico...qué banco era?

E2: La Caixa.

E: como tú ya me dijiste, este piso pasó de manos de la Caixa al fondo de inversión Buildingcenter, porque este chico no pagaría la hipoteca, el banco la ejecutaría y vendería el piso a Buildingcenter. Volviendo a cuando recibiste la primera carta de desahucio...

E2: el chico me dijo, tienes que hablar con servicios sociales y pedir un abogado o alguna cosa así. Llamé a servicios sociales y... no me contestaban nunca ni nunca, hasta que no sé como al final me contestan y les dije, bueno, tengo una carta y no sé qué hacer. Me

dieron cita para...no me acuerdo cuanto tiempo tuve que esperar, fui, le mostré la carta y me dijo: pero si tu...y le digo: no soy, pero yo vivo ahí.

E: porque la demanda no estaba a tu nombre?

E2: no. La primera...era un papelito que dejaron ahí. Entonces sí, le digo, no, pero yo vivo ahí, y no sé qué hacer. Entonces me dijo, tienes que irte al juzgado, a la Ciudad de la Justicia, y tienes que pedir un abogado de oficio. Y yo digo sí, porque no tengo dinero. Entonces no sé qué documentos me pidió, sacó fotocopia del papel ese...busqué como llegar, fui, pedí un abogado. Y...claro, pero me dijeron que había que pedir también un...procurador...? Es el abogado y un procurador. Bueno, me mandan el coso del abogado, le hago un mensaje y le digo soy [el seu nom], no sé qué. Quedó todo ahí. Llegado el momento, un día antes del 15 de diciembre del 2020, que tenían que venir a...a sacarnos, yo desesperada, y el abogado me dice: no sabemos qué se va a poder hacer. Y le digo bueno, por favor ayúdeme, yo no sabía. Y me dice, tienes procurador? Le digo, qué es eso? Y me dice, no tienes procurador?? Yo le digo, no sé! Tienes que irte a la Ciudad de la Justicia ahorita que tenemos un día y medio para hacer las cosas! Ayy, sabes yo empecé a dar vueltas aquí así, daba vueltas con el teléfono, qué hago? Y ya le digo, ahorita voy, que voy a pedir qué. Bueno, Dios mío ayúdame, empiezo a buscar teléfonos y encuentro el de la Ciudad de la Justicia, cuando había pedido cita para el abogado de familia, porque mis hijitos me molestan también con el tema del papito. Entonces llamo y le digo, por favor, dice que necesito un procurador, estoy con un problema y el abogado dice esto. Y me dice, tu nombre? Le digo [el seu nom], no sé qué. Me dice, a ver, espera un momento porque hace un momento ha llamado un abogado pidiendo lo mismo, gracias a Dios se había adelantado. Bueno le digo sino, por favor, avíseme, sino voy ahorita y hago todo lo que tenga que hacer, lo que me digan. Y en eso me acaba llamando el abogado y me contesta: no te preocupes, ya lo he pedido yo. Ay bendito sea Dios, gracias, y ahora qué hago? Si tenemos suerte, vamos a parar el lanzamiento, sino ya vamos a ver. Bueno, cualquier cosa que se comuniquen conmigo, tú no tienes ya nada más que hablar, porque me llamaban y me sacudían los de ahí.

E: eso, los de...

E2: los del banco [els de Buildingcenter]

E: como fue eso?

E2: me empezaron a llamar...bueno, primero, ese día que vinieron la primera vez, que casi me tumban la puerta.

E: la primera vez que se ponen en contacto contigo casi te tumban la puerta.

E2: pero yo no hablé nada, como que no había nadie, yo temblaba aquí como castañuela, yo temblaba aquí parada, los chicos pálidos, sin saber qué hacer. Después ya se pusieron en contacto con el presidente de la finca, que lo conozco, muy amable, muy amable.

E: qué tal la relación con los vecinos, por cierto?

E2: yo conozco al presidente, que es muy buena gente, la del cinco, que también es muy buena gente, las chicas de abajo, del uno, y...nada más. Porque aquí en el siete, por ejemplo, aquí debajo, alquilan, el tiempo de verano, 15 días unos, 15 días otros, y anda más vacío que lleno. Y en el seis no sé quien vive, en el ocho hay una chica, que una sola o dos veces nos hemos dicho hola, la de aquí del 10, muy rara vez, así como estás. Pero no hay mal rollo ni nada, si a veces me llama el presidente, que se llama [el seu nom], y me dice: sigues aquí? Le digo: sí. Ay, es que como ni se los escucha. Sí, seguimos, todavía me van a tener un tiempito más [rises]. Entonces se pusieron en contacto con él [els de Buildingcenter]. Quieres escuchar la...? [açò comporta que la conversació entre els mediadors del fons i el president de l'edifici, està gravada. Jo li dic que no cal, que m'ho conte ella] Le dijeron que si vivía alguien aquí, porque cuando tocaron ese día también bajaron y empezaron puerta por puerta a ver quien le abría para ver. Y le dijo que sí, que hay una señora con sus dos hijos y que no había problema, que qué pasaba [parla molt baixet] Entonces le dijeron que no, que el lanzamiento que le iban a hacer...y que me ofrecían 1500-2000€ para que me vaya. Entonces él le dijo, pero esos 1500-2000€ que le den, y ella se va ya, ella los tiene que devolver? No, no, no, no, eso es a fondo perdido, le damos pa que ella se vaya. Y entonces me llamó y me dice: mira, y esto? Y yo donde me voy a ir? Entonces qué hice? Me puse a buscar inmobiliarias, todas las inmobiliarias de Valencia, he llamado y he hecho whatsapps y todo lo que quieras. *Ninguna* me acepta si no tengo contrato, de un año mínimo o el contrato indefinido. Ya no hay de 3 mesecitos...entonces, Dios, qué hago? Se me ocurre y digo: y si me hago autónoma, o lo hago autónomo a mi hijo? Respaldo, no? Entonces les digo, oye, mi hijo es autónomo, y me dicen, cuanto tiempo? Y digo, no, recién. Y me dicen, no, que así tenga tiempo de autónomo, porque muchos negocios están cerrando.

E: piden una antigüedad.

E2: a parte de antigüedad, quieren que no...no están aceptando a los autónomos, porque claro, cierran, y después con que pagan? Ese es el miedo que me dijeron, cierran los autónomos y...Y entonces como voy a alquilar? Trabajadoras sociales, qué hago? Busca! Le digo, *no*! De buscar, busco, de haber, hay. Pero cómo hago? Aquí están, los tengo ahí, mira, y qué hago, si hay! No estoy diciendo que no hay pero no tengo las posibilidades porque no tengo el contrato de trabajo, no tengo nómina, no tengo...*no tengo nada*.

E: mientras estás buscando nuevo piso, ya había pasado la primera fecha de lanzamiento?

E2: ah! Me llama el 14 de diciembre me llama el abogado en la tarde. Yo ya leí abogado y sudaba así, yo temblaba. Me dice, ha habido suerte. Qué quiere decir con eso por favor explíqueme no entiendo soy tonta! No, no, no, no piense así no pasa nada...y le digo, qué hago? Me dice: no hagas nada. Pero van a venir mañana? No, hemos frenado el lanzamiento, no va a ir *nadie*, y cualquier cosa me llamas inmediatamente. Lo frenó, hizo magia, no sé qué hizo pero Dios es grande, Dios puso su mano y dijo, paren ahí. Y de ahí ya pasó, pasó, pasó, y ya empezaron ahí a molestarme, a molestarme, me llamaban por teléfono.. Me llamó primero un Antonio, luego una mujer que no me acuerdo como se llama, y después un Emilio, que me decían que eran gestores. Soy el gestor del piso me decían, creo que no me daban ni el nombre. El primero que me llamaba era español, era más accesible, y yo le explicaba no tengo a donde irme, qué quieres que haga? Decía, yo te entiendo, pero yo tampoco puedo decirte nada, no puedo hacer nada, tienes que salir tarde o temprano. Si yo sé que tengo que salir, si no es que yo me quiero quedar, lo menos que me gusta a mí es tener un lio con nadie en la vida, ya no tengo ni edad tampoco para eso.

E: cual era vuestra idea al venir a este piso en 2019? Queríais quedaros aquí a largo plazo?

E2: una vez estabilizarnos, salir. Porque sabíamos que había problema, no sabía qué tipos de problema, porque nunca he visto una situación así en la vida.

E: pero no teníais pensado quedaros en esta casa?

E2: bueno así eternamente sabiendo que había problemas y todo, no. Yo dije, bueno, levantamos cabeza, porque todo lo que traje de Holanda y demás se me fue, como agua, porque he estado meses sin trabajar. Entonces eh...dije levantamos cabeza, trabajamos o nos buscamos como tener unos pesitos, trabajo, nóminas, etc., y nos alquilamos algo bien

y nos vamos. Pero no habiendo eso, viniendo pandemia, quedando todo al aire, no me queda más que estar aquí.

E: os habéis sentido "como en casa" en esta vivenda? A pesar de plantearlo como algo temporal desde el principio, saber que estáis cedidos gratis y que hay problemas con el piso.

E2: la verdad que sí. Te soy honesta, porque ya estoy casi 2 años y como sea te acostumbras. Que me cuesta horrores subir las 90 escaleras, pero digo, Dios, tengo. Y no estoy en un cuchitril, me entiendes? Se vive! Se vive, y sí, me he sentido como...sé que no es mío pero me siento como si fuera porque vivo ahí.

E: en ese sentido psicológico...es tuyo, no? Lo sientes como tuyo.

E2: claro, me siento bien porque me siento con mi espacio, sé que no es mío pero vivo ahí. Y hasta que no tenga donde ni como, no sé.

E: como ha afectado el desahucio al sentimiento de estar "como en casa"? Vuestra relación con el hogar ha cambiado?

E2: desde el principio yo me he sentido así. Entras y dices: ay, he llegado a la casa. Me entiendes? No es mi casa, es donde vivo, eso lo tengo claro, siempre lo he tenido. No es que me sienta como si fuera *mía*, no es *mi* casa, es de x persona, banco, lo que sea, pero vivo ahí, es mi techo, *por ahora*. Y el sentimiento de alguna vez sentir que es mío, jamás lo he tenido. No es mía, eso clarísimo lo tengo, desde el principio supe que algún día yo tengo que dejar esto. No sé cuando porque mi situación es pésima, pero ya. Y desde el juicio y todo eso...hmmm...como te digo, que no me he dado ni cuenta hasta decir que qué es lo que me pasa, con este tema que tengo psicológico...de no tener ganas de moverte ni a la terraza. No sé, estoy con sentimientos encontrados, con desesperación, con angustia, con inseguridades, *muchas* inseguridades, porque no sé el día de mañana...porque no sé si hasta más tarde, cuando llegue el sábado digo gracias Dios mío no trabajan los juzgados hoy. Así, a ese nivel estoy. El domingo por la noche: Dios, protégenos, mañana es lunes, que esta semana sea de victoria señor, protégenos. Siempre he estado con eso pero cuando y vino el golpe de papeles, de juicios y de etc., ando con el jesús en la boca. Y mucha gente me ha dicho: no la dejes sola la casa porque te pueden cambiar, porque pueden entrar, porque te cambian la llave...tampoco...si hay que salir, salgo, pero si puedo no salir ni siquiera a la terraza, no tengo ganas.

E: y a tus hijos también les está afectando de este mismo modo?

E2: sí, sí, como los ves, así no paran [fa el gest d'estar en el mòbil, teclejant]. Estudian, con el teléfono, bueno tengo un ordenador ahí pero gastan más megas, no tengo internet, entonces gastan los megas de sus teléfonos, que se ponen 10, 10 y 10, para todo el mes. Entonces estan ahí, y se aburren, y empiezan a, qué miran? No sé, porque a mí me aburre esta porqueria, yo pa lo justo y necesario, menos paciencia de la que tenía normalmente la tengo ahora. Sí, porque estoy con muchas cosas, es...yo estoy sola...estoy con Dios y con ustedes digamos, pero de todas formas, en el tema de familia, de, de, de, de alguien, de que te agarre y ay, quiero llorar! [fa el gest d'intentar abraçar a algú] digamos, qué hago?, dime algo! No hay, entonces me aferro mucho a Dios. Y digo, tengo que poner la cara y el pecho yo porque ellos son chicos, el uno tiene 18 y la otra tiene 16, qué cara van a poner ahí...yo solita, bueno, con Dios por delante siempre digo pero...no estoy yo tranquila, no me siento feliz, no estoy tranquila, ellos tampoco son felices, no están tranquilos porque saben todo, han ido conmigo al juzgado, me han esperado fuera, obvio, tampoco puedo ocultarles nada. Y ya cuando salimos del juzgado te diré más, bajé yo por el ascensor, el abogado bajó por las escaleras y de atrás me llama. Y le digo: yo le voy a decir doctor, y él, dime lo que quieras, yo no sé como se le dice al abogado aquí, en Sudamérica es doctor. Un señor agradable, es mayor, y entonces le digo, estoy con mis hijos ahí afuera, entonces salimos juntos y le digo, y como es esto? Y ahí fue que me hizo temblar más. Qué ha pasado ahora, explíqueme? Sí, que usted me ha defendido, que tengo vulnerabilidad, que estoy empadronada...etc., y el otro decía sí, pero no paga nada, no tiene contrato de alquiler, no paga luz, no paga agua, y el otro decía pero está en vulnerabilidad, y así. Eso lo he entendido, pero de aquí en alante, qué? Y me dice, supongo que en una semana-10 días, va a dar la sentencia el juez.

E: que eso no ha sido así.

E2: gracias a Dios.

E: ha pasado un mes y medio, no?

E2: gracias a Dios. Y entonces yo sabía de esta nueva ley que da 3 meses más hasta septiembre, y le digo de esta nueva ley, y me dice sí pero es que todavía no está firmada. Y le digo, qué hago? Y me dice, anda buscando. Y como busco? Las trabajadoras sociales. Las trabajadoras sociales no hacen nada. Me dicen que busquen y no tengo como hacer el tema, entonces no sé. Y de ahí me dice, si en una semana-10 días el juez hace la

sentencia, supongo que te darán un mes pa salir. Tendrás un més más. Un mes. Me descuajeringó entera, me desalmó entera. Bueno, hasta mientras que charlamos eso ya salimos y le digo, bueno ahí están mis hijos, los conoció a mis hijos, hola, no sé qué, bueno ahora ya llévensela tranquila a su mamita. Bueno, gracias, cualquier cosa hablamos. No supe más, no supe más.

E: no has vuelto a hablar con él?

E2: no he vuelto a hablar con él. La S*** [militant en el sindicat de barri del Cabanyal] fue quien me dijo dame el número, le di el número, y lo había llamado. Y él la trató y le dijo: no, si [el seu nom] quiere algo que me llame ella, yo contigo no tengo que hablar nada. Y yo qué voy a hablar? Si eran ellos para ver...no sé.

E: lo que queríamos saber todos era como estaba el proceso, por eso llamó S***, pero luego llamó A***** [treballadora del SIPHO] y ya se lo aclaró: aun no hay sentencia y aun no podemos hacer nada. Cuando haya, lo sabremos.

E2: la A***** también me llama y me avisa de cosas. Y yo, ay gracias mi vida, eres mi ángel. No te ha dicho que le digo así? [rises] tan bella, yo la quiero mucho, desde el primer día...si no hubiera sido por ella, me he inscrito en todo lo que es Generalitat, Ayuntamiento y todo para casas sociales.

E: qué tal la experiencia en servicios sociales?

E2: es que no te orientan, no te guían. Ellas es "hazlo!", y si saben que no tienes como...por último sabes que me han dicho la última vez? Que vaya y busque un piso compartido, que busque una habitación. Una habitación? Somos 3 cariño, quien me va a alquilar una habitación para 3 personas? Ellas con decir nosotros te cubrimos 2 meses de garantías. Y de ahí?

E: en contraposición, qué tal el SIPHO y el sindicato del Cabanyal? Para ti ha sido algo positivo?

E2: sí, totalmente, totalmente. Yo con A***** por ejemplo me llevo mil veces mejor, o sea, es que, como te explico, me siento...me siento como si la conocería de años, como que fuera algo mío, porque me he sentido tan agusto, así como cuando estoy hablando contigo que me siento tan agusto que pareces como si fueras algo mío, así, con esa confianza, ese cariño, esa paciencia. Yo a la A***** me saco el sombrero, de verdad te lo digo, es maravillosa esa chica, y con el sindicato también porque...has visto que la

misma A*****, si no era la A***** no me enteraba de nada, ni de inscribirme en pisos, ni del sindicato...[li comente que en la porta de sa casa he vist cartell del sindicat del barri; l'ha posat una veïna seua, estudiant, que hi està al sindicat] Entonces sí, me siento muy bien, me sentí muy bien, con el sindicato igual. Aprendes mucho.

E: ahora notas que sabes más lo que estás pasando? Te sientes menos perdida a pesar de la situación?

E2: sí, sí porque las otras experiencias también que escucho las asocio [em parla d'una assemblea en concret del sindicat, quan un afectat va dir que sols amb un rebut d'internet te podies empadronar fàcilment, i ella va entendre que era bo tenir un rebut d'internet, per a demostrar que algo pagava]

E: bueno, el proceso de desahucio sí que ha cambiado tu forma de vivir...

E2: mi forma de vivir, mi forma de pensar, mi forma de actuar, mi forma de...de todo.

E: de sentirte en casa y de sentirte en el barrio también supongo, no?

E2: de sentirme en casa. Es que me he desconectado de todo, me he desconectado del mundo. Qué es ahorita mi mundo? Preocuparme, el qué hacer, el no saber qué hacer, el ver a mis hijos y decir: sé que no lo estoy haciendo bien, pero qué hago? Entonces ha sido una desconexión así, no he bajado, la última vez que he ido al sindicato, hará unas tres semanas...entonces son tres semanas que no he bajado más. Es que no, no, no...no te digo, hay una terracita así, no me apetece, eh, no sé, no sé.

E: ha afectado mucho a vuestra forma de vivir, pero sí que has obtenido algunas cosas que te han animado un poco, no? Por ejemplo ver en el sindicato a gente que está pasando por lo mismo que tú. Como te hace sentir eso?

E2: te soy sincera, el sindicato yo estoy muy agradecida, estoy muy muy contenta, porque es gente joven, es gente que está estudiando, no es gente...toditos me caen super bien, a veces me dicen ay mami vos hablas cada cosa que...me encanta que se rían, por lo menos que se diviertan, cuando a veces hablo, y soy tan...transparente, que yo digo lo que siento y digo lo que es, y deben ser cosas chistosas y se ríen y yo también me río con ellos [rises]

E: pero nos reímos contigo!

E2: no, claro! Me encanta, yo soy feliz, y digo, qué bonito porque no me doy cuenta, no es por hacerlos reír, es porque yo hablo así, y me siento bien, como te digo es gente muy

agradable, muy cariñosos, te escuchan, te dicen bueno vale vale, vamos a esperar. Ahora hay cosas que también tengo muchas preguntas, por ejemplo cuando me dicen: queremos los números de teléfono de los...del banco, para hablar con ellos y empezar a negociar para un alquiler social. Y yo medio que me asusto, porque no sé como va eso. Y digo, la S*** me dijo, para que el G****** [militant en el sindicat de barri del Cabanyal] hable, y le dije, mami, tú crees que es el tiempo ya para empezar a hablar con esta gente, o vamos a alborotar las avispas para que salgan y me piquen?

E: [li explique que el fons d'inversió no pot tirar-la de casa al seu gust, ha de respectar els tempos judicials i fins que no hi haja sentència i aquesta s'execute, no la poden desnonar, no es poden enrabiar i desnonar-la de sobte. A vegades ha ocorregut que un fons d'inversió es pot oblidar d'un procés en concret dels milers que té pendents, i pot no executar una sentència]

E2: yo les he pedido alquiler social cuando me llamaban, a todos, les he dicho, no me pueden dar un alquiler social? Yo quiero pagar un mínimo, porque no tengo mucho pero sí quiero pagar, y quiero hacer las cosas bien. No, no, no, no, no, *imposible*! Pero por qué imposible? No, no, no lo hacemos eso.

E: [li conte el cas d'una afectada d'Orriols que in extremis, a última hora, la Sareb li ha fet un lloguer social, després de vàries dates de llançament i de pressionar i insistir molt]

E2: he visto también que a varios los sacan, yo miro la televisión, noticias, que ocupan, no sé qué, y la última que he visto a una viejita la han sacado, y después a otros chicos. Y me pregunto, será qué esta gente no tiene abogados de oficio, alguien que los defienda?

E: [li dic que no té res a veure; quan un desnonament ix en les notícies és perquè hi ha hagut voluntat de convertir-lo en protesta, de visibilitzar la lluita, i per això l'afectat decideix, per dignitat, no eixir per les seues pròpies cames, sinó que vagen a buscar-lo, a traure'l]

E2: yo no quiero eso, pero tampoco tengo las posibilidades para irme. Entonces...sería bueno que empiecen a tratar de negociarlo los del sindicato.

E: [ens posem a parlar del sindicat, de quant de temps fa que no va a les reunions i que el seu fill està participant en la xarxa d'aliments activament. Li dic que si s'anima a tornar algun dia, em conta que ha tingut ciàtica]

E2: yo quiero ir, pero no te digo que he tenido ciática, hasta ahora estoy un poquito...ando con mucha calma y digo, no quiero volver a subir...Es el estrés, es el estrés, mira, todo eso es mi farmacia [assenyala una estanteria amb medicaments], me siento nerviosa lo que sea, me tomo un paracetamol de 1 gramo o lo que sea, y qué hago? [rises] y ahí no me duele tanto, pero cuando dejo de tomar o cualquier cosa, empieza eso a endurarse y madre mía..y mi peso, ya te cuento.

E: [li dic que si anar al sindicat li distrau una estona, que torne, que pregunte per la negociació sobre el lloguer social]

E2: porque a veces también, como te digo...puedo hablar mucho pero...soy media...me da vergüenza. Por ejemplo la S*** me dice, tú no tienes que tener vergüenza de nada. Y le digo, es que no me gusta molestar.

E: pero vergüenza de qué?

E2: no sé, tal vez preguntar o...cosas así de repente me van a decir esta es ridícula, de qué va?

E: [li dic que la funció del sindicat és precisament eixa, que la gent pregunte]

E2: y cuando la Sarita ha venido unas dos veces y me dijo, si me das los números empezamos a llamar, y como le dije, yo tenía miedo, ves, mis miedos? Tengo que quitármelos, me dijo, no tengas ni miedo ni vergüenza, es que en estos casos no hay que tener ni miedo ni vergüenza. Si pasa cualquier cosa nos venimos aquí y tal...eso es otra de las cosas que no...me da algo [rises] soy rara! [rises]

E: [li dic que són normals eixos sentiments, eixes reaccions, però no tenen raó de ser, perquè ella mai ha fet res mal]

E2: ah no! Como yo siempre he dicho. Cuando me llamó y me dijo: como has entrado? A mí me han dado la llave, el dueño, yo he entrado con la llave, igual como cuando recién llegamos, subió el presidente y yo como si nada, no sabía nada, soy legal, tengo aquí mi DNI, tengo aquí las llaves yo he entrado normal, no me he metido, me han dado autorización, por eso es que estoy empadronada.

E: para acabar, como te gustaría que se resolviera todo esto?

E2: que me den un alquiler social, ya sea aquí, o ya sea donde sea. Que me den un alquiler social porque no me puedo quedar sin un techo para mí y para mis hijos. La solución sería

esa, no sé como ni de donde, pero sí, un alquiler social, que yo pueda pagar. Ahorita voy a recibir seis meses el subsidio de los 55 años y después una vez que el abogado de familia me dé el papel sellado de que no lo han encontrado al padre...llevo eso al SEPE, y me ha dicho, si traes este papel del juez, te damos más tiempo, un año de subsidio más, si es que no cambia y no consigo trabajo. Entonces estoy esperando eso. Y bueno, un alquiler social, viendo de los 451€ que recibo, pagar un alquiler de lo que me digan, ya vean de acuerdo a lo que tengo, y no perder un techo, no me puedo quedar en la calle. Porque la última opción que me dan servicios sociales, me dicen, en el último caso, te vas a un albergue, y yo a un albergue no me voy a ir, y se lo he dicho en su cara. En mis planes no está irme a un albergue. No me voy a un albergue, se lo he dicho. Y se ha quedado mirándome. Y también le he dicho la última vez que fui: estoy yendo al sindicato del Cabanyal. Ah sí estás en el sindicato? Como que se medio sorprendió, no sé. Sería una solución un alquiler social, sería un milagro, pero sé que hay milagros y...siempre tener un techo para mí y para mis hijos, y trabajo para mí y para mis hijos, y tener una vida relativamente digna, es lo que uno busca, sobretodo una persona que soy yo sola y mis dos hijos y todavía tengo una menor de edad.

Annex C. Transcripció Entrevista 3: veí i militant en sindicat de barri

E: entrevistadora.

E3: veí i militant en sindicat de barri.

E: experiència en el barri com a veí. Eres veí del barri de tota la vida...?

E3: bueno sí, de tota la vida...fem el inciso que realment poc importa. Sí, de tota la vida, des que visc a València, sí, bàsicament, sí. I...jo lo que tinc és, entre cometes, la sort de...de que al meu carrer, a la Remunta, el meu carrer és molt tranquil. Rotllo és una part del barri que...porta pràcticament existint tota la vida, rotllo el meu veí té crec que són...65 dels seus 70 anys vivint a eixe carrer. O siga, no és un carrer gens nou, i la meua veïna crec que porta igual eh...60 anys també al mateix carrer. O siga, però a diferència d'altres carrers del barri, és molt més...la situació d'habitatge i tal és molt més tranquil·la, com que tot el món té allí la seua casa i la majoria de les cases almenys en eixe carrer pertanyen a una família del barri, que no han eixit mai del barri o no hi tenen la necessitat...doncs, en eixe aspecte, ja com que la sort que no hi ha gaire problema en la qüestió de l'habitatge.

Però sí és veritat que, bueno tot i açò, sent veí del barri doncs hom se n'adona de les coses que n'hi ha. Poc més en eixir de la Remunta i vas a la Reina, que és al cap i a la fi el carrer principal del barri, i s'hi veu molt més la situació, veus cases derruïdes i veus, bueno veus el bloc ocupat ara [ocupat pel sindicat], veus una situació molt...molt diferent...nogensmenys cabanyalera de l'un a de l'altre, però són situacions diferents dins d'un mateix barri i en qüestió d'un parell de desenes de metres.

E: consideres que és un barri molt heterogeni?

E3: sí, se nota que hi ha diferents situacions i fins i tot en el fet de, no necessàriament...també en aspectes econòmics perquè últimament al barri hi ha gent rica.

E: últimament?

E3: bueno, de lo que veig jo, no sé. A vore, sí que n'hi ha gent rica i tal perquè s'està, se porta gentrificant...no sé quants anys exactament, però sí és veritat que xarrant amb els meus veïns, ells mai de la vida veien gent que no fóra de València o com a molt com a molt, d'altres punts propers del País Valencià, perquè al Cabanyal no venien els guiris perquè era perillós, els madrilenyos sempre se n'han anat a Gandia, aleshores problemes de gentrificació quan els meus veïns eren xicotets no n'hi havia. És relativament més recent.

E: de farà quants anys? Tu has notat eixe canvi?

E3: jo sí que hi he notat un canvi.

E: en quin sentit?

E3: per exemple, ara veig més puestos...més moderns, el Mercabanyal per exemple, açò fa 5 anys era un espai que no hi havia res i ara és un indret que atrau molt a una classe mitjana-alta, atrau molt als turistes i als forasters, vamos.

E: s'han establert una sèrie de negocis que no estan destinats a gent del barri.

E3: clar, fa 10 anys al Mercat del Cabanyal lo que venien era les ueles a fer la compra perquè tot i haver Mercadona, era lo comú, encara hi havia pescadors, hi havia certes coses més locals, una mena de negoci local hi havia que òbviament mai no solucionava els problemes del barri però...i donava una sensació diferent. Ara el Mercat del Cabanyal, almenys la sensació que me dóna a mi és sobretot de poder adquisitiu més alt, rotllo, jo

crec que mai ens plantegem a casa de vindre a comprar un filet de peix per a fer el cap de setmana.

E: el perfil de client del mercat ha canviat perquè el propi mercat s'enfoca de forma diferent?

E3: exacte. Encara s'hi venen peixos i carns i productes més naturals, però ara són productes que poden ser adquirits per una gent diferent.

E: sobre el PEPRI i els efectes en el barri.

E3: des d'un primer moment jo considere que açò fou un conflicte. Perquè clar, el pla inicial era tallar un bloc gegant del barri per fer-hi una avinguda que arribàs a la platja bàsicament per a permetre que la gent de la ciutat poguera arribar més ràpidament a la platja, que n'era el pla inicial. Ara bé, des d'un principi jo crec que la majoria de la població del barri n'estava en contra perquè bueno, el barri té una fama per la seua arquitectura que és una arquitectura molt modernista, molt de principis de segle XX, encara hi havia unes certes barraques a principi de mil·lenni si no me'n recorde malament...Eixe pla significava la destrucció de gran part del patrimoni del barri, i no només la destrucció sinó el desfer-se'n dels habitatges de a saber quantes famílies que porten ací tota llur vida fent-hi. Però sí que hi ha hagut també, que es veu per ací no recorde ara exactament en quin carrer, hi ha un cartell que diu "Veïns del Cabanyal a favor de l'expansió de la Blasco Ibáñez", que almenys per mi suposa un tret ideològic força curiós, perquè és que no em cap a mi al cap que una gent d'un barri, a més d'un barri amb tanta idiosincràsia, amb tanta personalitat, vulga que el destruïsquen de tal manera, perquè és que eixamplar l'avinguda de Blasco Ibáñez equival directament a destruir una grandíssima part del barri. I ara per sort, se veu, pel que sembla, que el govern de l'Ajuntament l'han deixat eixe pla completament de banda i inclús la secció de la Blasco Ibáñez que ja s'havia fet li han canviat el nom a C/ Poble Nou de la Mar, que era un nom que tenia el Cabanyal adés. Ara bé, jo supose que es quedarà així.

E: sí, el pla està suspès. Entre 2002 i 2012 el Cabanyal va perdre quasi 6000 habitants degut a la situació.

E3: sí, cada dia es fa més difícil viure al barri per la pujada de preus de l'habitatge, per... en part també perquè era molt insegur, ara no pas tant. Doncs, clar, força...si tampoc no hi ha feina, els joves d'ací jo no conec...dels que conec ací del barri crec que no conec

ningú, o la majoria, que no treballen al barri. No hi ha feina per nosaltres al nostre propi barri.

E: creus la gent que és del Cabanyal continua anant-se'n del barri? Per exemple, si els fills s'emancipen, ho fan fora del barri?

E3: famílies que ja tenen una feina estable lo més segur és que decidisquen de romandre-hi. Per exemple, mons pares com que tenen els dos, la meua mare té una feina a la ciutat de València i està molt còmoda ací i no tindrà necessitat d'anar-se'n, igual pujar al poble els caps de setmana, un poc la típica. I mon pare igual lo mateix. Però sí que és veritat que entre el jovent sobretot, rotllo, fins i tot jo, que a mi m'encanta viure ací, és que no veig el meu futur de trobar una feina que me permeta de viure al barri, sense anar-me'n de casa dels meus pares, vull dir, perquè clar, a casa dels meus pares se pot estar però hom va creixent i no vaig a estar ahí tota la vida.

E: t'agradaria quedar-te en el barri? T'ho planteges?

E3: a mi m'encantaria, la idea de fer la meua vida adulta al barri, de...perquè és un lloc al que agrada també pertànyer, sents que realment, és la teua casa al cap i a la fi, és el teu barri, per això se diu tant "és el meu barri", "és el teu barri", tal. Aleshores, clar, a mi m'encantaria poder viure ací en un futur, no sé, acabar la carrera i trobar un pis o trobar...trobar una manera de viure ací en comoditat i òbviament com a adult independent. La qüestió és que se veu fosca la possibilitat.

E: per?

E3: perquè la majoria dels pisos que estan buits ara se converteixen en pisos turístics, se converteixen en airbnbs, o directament no pertanyen a ningú i només pertanyen a un banc, aleshores són pisos completament inutilitzats. I els pisos que sí que estan disponibles, pues els lloguers pugen. Ara per ara, està relativament bé, encara no han pujat tant com a Benimaclet, com a Ciutat Universitària, com a Algirós, però la tendència és a pujar.

E: clar, i tampoc hi ha massa oferta destinada a la gent que vol viure de forma relativament...estable.

E3: permanent.

E: li conte el que me contà el gerent de la immobiliària (E1) sobre que el perfil de contracte de lloguer de 9 mesos per a estudiants i lloguer turístic en estiu, per part

d'inversors estrangers, copa el mercat immobiliari al Cabanyal, deixant poc d'espai per a la gent que vol viure de lloguer de forma permanent, a llarg termini.

E3: clar, és que molta de la gent dels estudiants que venen al barri venen en la idea de no ser-hi tota la vida, de ser-hi durant el temps universitari, no pas com gent del barri que sí que vol ser-hi i romandre-hi, fer la...no sé, una persona que és d'ací i que vuiga fer la seua vida ací, la seua vida professional igual troba faena en una altra part de València, però estar establert ací.

E: la quantitat de pisos buits / ocupats per estudiants o en general de forma temporal, ha afectat a la forma de viure el barri del veïnat en conjunt? En relació a la seua idiosincràsia, personalitat.

E3: jo crec que en part desapareix, però també en part es manté. Perquè el barri encara no està del tot gentrificat, com ha pogut ser Russafa, que ara Russafa és...bueno, que també té la seua pròpia identitat, lo que passa és que és una identitat prou diferent a la que ha pogut ser fa 10 anys. Ara Russafa és un poc el barri dels rics, el barri dels Erasmus, el barri de la consumició cara, etc., i el Cabanyal encara pues és un dels barris on estadísticament encara es parla més valencià al carrer i en les famílies i demés. O siga és un barri molt valencià al cap i a la fi, igual que ho fou, ho és, no sé si encara ho és, Benimaclet, però en teoria sí. A part d'açò és un barri que és molt poble dins de la ciutat, en el sentit de que té una estructura que porta...és un barri que porta existint, originalment era un poble que portava existint des de lo mínim el segle XIV, si no recorde malament la primera referència que en tenim és del 1320 i algo. Aleshores clar, tens tant de temps per fer-hi una identitat, un poble de pescadors, un poble de gent humil, treballadora.

E: molt lluny també de València centre.

E3: exacte, i encara jo mateix dic, quan vaig al centre, dic que vaig a València, i són coses que se peguen perquè és com es diu i és com es deia. Però per exemple, que jo reconega no existeix ja un accent cabanyaler al parlar valencià, com que tots ja parlem un accent de la ciutat. Ja no és un accent de poble, diguem-ne, o és almenys de poble de la ciutat.

E: creus que de fa uns anys a ara hi ha molta gent al barri que està tenint problemes a l'hora de viure-hi de forma estable? Tant per preus com per falta d'habitatge.

E3: sí, sí, definitivament. Es veu sobretot en la gent que accedeix al Sindicat del barri del Cabanyal a demanar-hi ajuda en alguna manera o altra, perquè o els hi fan fora de casa o

tenen problema que no els hi volen tornar a fer el contracte de lloguer. Gent que directament no es pot pagar el lloguer d'una casa on potser portaven vivint 5-10 anys, o inclús més. Cada dia apareixen més notícies, més situacions, on ens assabentem de gent que són del barri o que han sigut al barri per molt de temps, que ara no poden...volen continuar sent-hi, estant-hi, però no se'ls hi permet entre cometes, legalment parlant sí que se'ls hi permet perquè no hi ha una llei que els hi diga, no tal, te n'has d'anar, però clar, si tens un mercat que...molt rapinyaire, que va perseguint els teus diners i que si no te'ls agarra busca els d'una persona que sí que en tinga...se troba difícil, i aleshores, al sindicat està pujant molt l'activitat en eixe aspecte, cada volta n'hi arriben més. Es veu, es veu que l'activitat no cessa, en cap moment no hi ha un descans en l'activitat sindical.

E: hi ha una tendència creixent a més problemes habitacionals.

E3: sí, 100%. Quan jo m'hi vaig començar a involucrar, les situacions, els casos que s'hi tractaven, eren de gent que ja hi estava de feia temps, no hi havia casos nous. I d'ací a un any, hi ha hagut un fum de casos nous que encara estant-hi més o menys al tanto, sempre pendent, ja perds el compte de la quantitat de casos que n'hi ha hagut.

E: en sols un any.

E3: sí, a veure, no tinc el nombre òbviament, però ha pujat 100% seguríssim.

E: hi ha un perfil de veí que acudeix al sindicat perquè està patint estos problemes?

E3: sí, definitivament hi ha un perfil. Òbviament hi ha unes certes variacions, perquè bueno, la població del barri no és pas un monòlit, però hi ha un perfil definitivament. En general són dones sense parella, amb fills o infants directament, ja ni tan sols crescuts, i de classe molt baixa, gent pobra en poques paraules, dones pobres...i moltes immigrants, moltes d'ètnia gitana, són gents que no són benestants, definitivament no hi ha gent benestant que hi arribe a demanar ajuda, aleshores es veu claríssim quina és una part del problema principal. La dona pobra que pateix al barri, i també supose jo que hi ha un aspecte de l'orgull masculí de certs homes que no volen demanar ajuda però inclús així, també hi ha hagut, hi ha molts homes que també s'involucren al sindicat i hi estan pendent, però el perfil és definitivament una dona amb infants de classe molt baixa, que és açò, amb problemes familiars, hi ha hagut casos de dones amb problemes de violència de gènere, que han sigut assetjades per la policia inclús...llavors, són gent maltractada per la societat.

E: es demostra així que el problema habitacional no és un problema aïllat.

E3: clar, definitivament, perquè si tens, moltes voltes, el problema de l'habitatge solucionat, alguns dels teus altres problemes es poden solucionar també, però és que, si damunt de tots els teus problemes també tens problemes d'habitatge...és una pujada constant de problemes.

E: des de quan existeix el Sindicat de barri del Cabanyal, abans Espai Veïnal?

E3: si no m'equivoque malament, des del 2014-2015. L'organització d'este sindicat, primer en espai veïnal i després en un sindicat pròpiament dit, nasqué arran de diferents col·lectius que hi havia al barri...la Fusteria, gent del Festinar, gent de certs col·lectius arreu del barri que decidiren de formar-ne un col·lectiu del barri, que poguera ajudar, intentar ajudar a la gent del barri per la gent del barri, no esperar a que vinguera algú de fora a donar-nos la mà, i sobretot basant-se en valors d'auto-organització, d'ajuda del veí per al veí, òbviament de tots els mantres diguem-ne de l'esquerra, antiracisme, feminisme, anticapitalisme, totes estes coses com que tenim ben enteses que són necessàries en la lluita pel poble. Perquè al cap i a la fi, la lluita per l'habitatge entra dins de la lluita pel poble, igual que moltes altres lluites, de nou, la lluita feminista, la lluita antiracista, anticapitalista òbviament, la lluita ecologista, etc., són totes lluites que s'han de recolzar les unes a les altres i dins d'un sindicat se pot intentar de fer-ho en un espai molt més controlable que no pas un partit estatal, nacional, com és el cas per exemple de Compromís, que tenen tot un país del qual intentar fer-se'n càrrec, o el PSOE que té tot un estat del qual intentar fer-se càrrec.

E: el sindicat es basa en l'autogestió i naix en el període de canvi de govern. Sobre la promesa de Compromís de "salvar el Cabanyal". S'ha complert, de quina forma s'ha donat?

E3: a vore...hmmmm...sí considere que en certs aspectes la situació ha millorat perquè la situació de seguretat al barri ha millorat sense que necessàriament augmente la presència policial, perquè realment al barri es veu poca policia, quan se'n podria vore molt de més i sota l'excusa de "és que necessitem oferir protecció al barri i posem més policia", i no n'ha sigut el cas, almenys no...no en els últims 5 anys. I es veu que també la població del barri i del districte en general estarà contenta, perquè Compromís des de les primeres eleccions que guanyà, Compromís ha sigut el partit més votat als Poblats Marítims, inclús en les eleccions més recents continua sent el partit més votat al Cabanyal, al Grau, a tots

els Poblats Marítims. Per lo tant, la gestió ha d'estar agradant. Passar de ser un districte que votava gairebé exclusivament al PP en una època, a votar a lo que en seria bàsicament el contrari radical, que bueno, de radical no sé jo [rises]. Sí és veritat que Compromís en ser un partit d'esquerres intenta donar-hi un poc més la mà en temes d'ajudar el barri, a les demandes que puga tindre el sindicat o algun altre col·lectiu en..."tal, necessitem ajuda en x cosa", aleshores Compromís igual es posa un poc més...amb més voluntat, sí, es posa més amb la llavor de fer quelcom. Que òbviament no soluciona tots els problemes, perquè...bueno, si no no estaríem ací asseguts parlant del tema si hagueren fet les coses bé, però està òbviament molt millor que no pas tindre a la Rita fent les seues. Aleshores, sí bé, però clar...ehmmm...no podem caure en la defensa cega en que cauen molts apologistes de certs partits, no diré pas quals, perquè...perquè cal parèixer una mica imparcial a voltes, però...a Compromís se li ha de fer molta crítica, perquè moltes promeses que feren des de l'oposició mai no han sigut complertes.

E: per exemple?

E3: si ens anem a les coses grans [parla de qüestions nacionalistes valencianes] Sí és veritat que Compromís ha fet molt en ajudar a intentar posar un poc València en el mapa des d'un bon aspecte, perquè València tenia una fama però no la que volien.

E: i al Cabanyal l'ha posat en el mapa Compromís?

E3: ...no, jo crec que no. El Cabanyal sempre ha sigut ací...el Cabanyal sempre ha sigut un barri conegut pels valencians, pels de la capital, i...en menor medida per la resta dels valencians de la resta del país, i clar, els turistes que vinguen a la ciutat saben que el Cabanyal existeix perquè és la platja. El que sí que ha passat és que s'ha posat en el mapa la disponibilitat de...convertir el Cabanyal en un barri disponible a rebre gent.

E: abans no era així?

E3: no, jo crec que abans no, perquè la gentrificació forta al barri no té més de 10 anys, jo crec.

E: li parle sobre la zona 0 actualment. Des de la suspensió del PEPRI, què ha canviat en la zona 0? Crida l'atenció davant el PEC, ja que a penes té previst intervenir en la zona 0.

E3: clar, eixa és una altra, el partit que ha aprovat el PEC foren Compromís, i el PEC crearà un hotel nou com si ens fera falta, com si no en tinguérem prou amb Les Arenes, liberalitzarà més encara el terreny, el sòl del barri...per...bueno, per vendre'l a les grans

inversions del capital, perquè per a lo que serveix liberalitzar el terreny és per a açò, per a que vinguen capitals poderosos i se n'apropien. I efectivament, la zona 0 és...possiblement la zona més oblidada del barri. Està neta? Sí, perquè ara han asfaltat un parell de carrers, han posat un parell de contenidors de fem i de basura i de reciclatge...està millor que abans en eixe aspecte, però, jo considere que...per a una persona que no siga local i coneguda pels locals de la zona 0, és encara virtualment implausible la idea de passar-hi, d'anar caminant per ahí per la nit.

E: continua sent encara un espai a evitar? A pesar de ser una mena de centre del barri.

E3: exacte, per exemple, inclús jo que passege la meua gossa per allí tots els dies, que me coneixen, encara he d'estar, en plan, que els veïns d'eixos carrers me coneixen d'haver-me vist Déu sap quants anys ja, encara he d'estar pendent quan camine perquè, bueno, mai no se sap, al cap i a la fi, i eixe és un problema perquè ningú no vol sentir-se incòmode al seu propi barri, especialment quan saps que la gent t'ha vist, rotllo...si encara te penses que pot passar-te un quelcom amb la situació de que els veïns d'esta zona te coneixen, doncs no dóna bona imatge.

E: carrers difícils de travessar.

E3: clar, i també la gent de la zona 0 no els hi agrada que vaja gent de fora perquè ara a Europa hi ha molt eixe de turisme de les zones pobres, i es veuen molts turistes alemanys, sobretot, que van un poc del rotllo hippies, del rotllo modern, i volen vore eixes zones perquè per ells és una experiència completa perquè a llurs països açò està amagadíssim i ací ho tenim al centre del barri...ehmmm...aleshores, clar, se senten com animals de zoo. Una romantització de lo pobre, 100%, de la pauperització d'un barri sencer.

E: jo supose que hi ha una dificultat en el planejament urbà entre com combinar la millora d'un barri alhora que s'evita la gentrificació.

E3: és una balança difícil de...de tocar bé.

E: creus que és possible que un barri millore per als seus habitants sense que se gentrifique?

E3: sí...sí, o siga, n'estic segur de que es pot.

E: hi ha voluntat política?

E3: eixa és part de la qüestió, que n'hi hasca voluntat política i que la voluntat política estiga en el partit que mana...que no es renegue de donar ajudes perquè...malauradament, vivim dins un sistema capitalista on si vols millorar una cosa necessites pagar per allò. Tristament, tristament, sí, perquè si no es volen aleshores donar 1000€ per a una cosa específica al Cabanyal, pues no es donen i açò no s'arregla, i l'hem de fer els veïns...i el fet d'haver dependre de persones que no es preocupen, doncs no agrada. Però clar que es pot arreglar amb un govern d'estat, amb un govern d'ajuntament, clar que es pot arreglar un barri sense fer-hi mal, seria en qüestions d'invertir en les coses realment del barri, en les coses que realment produeixen beneficis per al barri que no és el turisme al cap i a la fi [pausa perquè apareix una coneguda seua a saludar] que no siga el turisme, invertir en els negocis locals, o siga, si te passeges pel barri veus un fum de negocis tancats des de fa anys que no han sigut mai tornats a obrir perquè no hi ha els diners per a invertir-hi, en les escoles òbviament, que al barri li'n calen, en té el barri, eh?, òbviament que en té però li'n calen de més...escoles, infraestructura per a la gent del barri, tenim un mercat ací preciós que la gent del barri no pot anar-hi, coses per l'estil. O siga, ja que tenim un capital per a invertir, que s'invertisca en la gent del barri, no en la gent que vindrà a estar ací una setmana diga "què bonic, què bonic la playa de Madrid" i au.

E: el sindicat de barri del Cabanyal cobreix un buit o una necessitat que no s'estava resolent per la via institucional?

E3: sí, definitivament, perquè...bueno, primer per lo de [pausa perquè ve una voluntària de Cruz Roja a oferir-nos loteria] ens hem vist forçats, en un món on les coses funcionen no hi hauria necessitat de que un sindicat, diguem-ho, clarament, mitjanament il·legal, no existisca [rises]. No hi hauria eixa necessitat perquè les necessitats estarien cobertes, però...la realitat n'és una altra. I és aixina, i al sindicat hi ha el pla de crear l'escoleta popular que és primer i principalment per ajudar els nens de les famílies del barri que no es puguen permetre classes extraescolars, ajudes, etc., després el pla que tenen de crear també els de Cabanyal Horta el menjador popular també, per tal de poder oferir uns menjars a preus assequibles, que és molt important, o Antifeixistes València que volen fer també un gimnàs popular, per la defensa pròpia i per fer exercici. Sí, o siga, són necessitats que no estan cobertes i no han estat cobertes per molt de temps, cal que una altra persona s'hi faça, i qui millor que gent del barri que es preocupa pel barri? Perquè no volem que vinga nuestro amigo Íñigo Errejón el madrileño que habla valenciano a salvarnos, volem que una persona de Vicent Brull diga "pues jo faig les coses pel meu

barri", perquè té l'interès. Errejón que visca en Malasaña, o no sé en quin barri viu, però a ell no li interessa la situació del Cabanyal.

E: línia política o discurs del sindicat a nivell habitacional.

E3: lo que se diu de cares al públic és...intentem fer tot lo que pugam per recuperar tots els espais possibles per al barri, o siga, és la lluita constant contra el gran capital, contra les institucions inclús, per a...per tal d'assolir una seguretat d'habitatge per a la població local. Perquè és lo mínim i necessari, després ja, ens preocupem de que la població local també s'ajuden els uns als altres, amb el projecte de la xarxa d'aliments, la gent del barri que pot donar que ho faça perquè vol ajudar a la gent del barri, no que ho faça perquè estem en Nadals i diga "buah, cal donar menjar". I per açò ha sigut un projecte tan efectiu perquè es basa en "eres un veí? Pues ajuda a la teua veïna. Eres una veïna? Ajuda al teu veí", i aixina. I en açò es basa, realment. La línia jo crec que seria un poc eixa, de estem ací de...podries ser tu l'endemà però no volem que sigues ni tu ni ningú, estem ací per a intentar aturar tots estos problemes de la manera que es puga, sense que vinga la policia a pegar-nos, que podria vindre també, però és açò, jo crec.

E: hi ha molt de banc o de fons d'inversió en quant a propietaris de veïns afectats per problemes en l'habitatge?

E3: a voltes ho sabem i a voltes no. Molts de casos en són...els bancs grans, la Sareb, el BBVA. Bancs aixina que tothom coneix. I després també hi ha molt de cas de terratinents, en plan, gent que té vàrios pisos, propietaris gent que es guanya la vida, guanya entre cometes, gegants, amb lloguers, amb l'extracció de capital.

E: estos són els que deies al principi quan has dit que hi ha més rics al Cabanyal?

E3: sí, però és que no necessàriament, molta gent que és ama de pisos, d'edificis inclús, dins del barri, no són necessàriament del barri, són simplement gent de València que han sabut que ací els pisos eren barats, eren de bon mercat els pisos, aleshores se'n feren el negoci.

E: què ha passat amb Salvem el Cabanyal?

E3: eixa plataforma jo crec que està un poc morta. La gent de Salvem se n'han anat la majoria a Cabanyal Horta, existeix tècnicament però està un poc morta, mon anem tots a Cabanyal Horta i allí fem algo. És el que jo pense però és que allí me pilla en diferència d'edat. Gent que ja tenen una vida més establerta, no pas com nosaltres, que no tenim res.