



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya

Debats

Catalunya Social

Propostes des
del Tercer Sector

núm. 39

octubre de 2014

Un parc d'habitatges de lloguer social.

Una assignatura
pendent a Catalunya



Un parc d'habitatges de lloguer social.
Una assignatura pendent a Catalunya

TERE BERMÚDEZ
CARME TRILLA

Octubre de 2014

Índex de continguts

■ 1. Introducció.....	3
■ 2. El parc d'habitatges de lloguer social a Catalunya.....	4
■ 3. Perquè el lloguer social podria ser una solució satisfactòria per a les famílies en els moments actuals i en el futur?.....	8
■ 4. Quins aspectes i reptes hauria de tenir en compte l a política d'habitatge de lloguer i el parc d'habitatge social a Catalunya per donar resposta a les necessitats actuals?	11
■ 5. L'experiència de Càritas en la gestió d'un parc de 300 habitatges d'inclusió.	16
■ 6. Quina oportunitat tindríem amb els pisos buits en mans de les entitats financeres?	19
■ 7. Si l'accés a l'habitatge és un dret, perquè no s'aplica? La mirada a Europa	21
■ 8. Conclusions.....	25
■ 9. Bibliografia	26

1. Introducció

Assistim com a societat a uns temps d'extrema dificultat i consternació davant el patiment de moltes famílies i persones que es troben en situació d'exclusió residencial i en risc d'exclusió social. Assistim a un canvi de paradigma segons el qual ja res no tornarà a ser com abans. En aquest nou escenari estem tots obligats a reflexionar i a actuar (alguns amb més responsabilitat) sobre allò que ens ha portat a aquesta situació; i, alhora, se'ns obren oportunitats de reinventar-nos que no podem deixar escapar.

En un moment en el què milers de persones cada dia han i estan perdent el seu habitatge habitual, tornen amb més força els debats sobre les polítiques d'habitatge. A la nostra societat disposar d'un pis en règim de propietat havia suposat una inversió de futur, en aquests moments és una amenaça. Tot i que encara roman en el nostre imaginari el desig de disposar d'un habitatge de propietat, la realitat s'imposa i provoca que hi hagi hagut un gir important en les tendències cap al lloguer, obligat, però al cap i a la fi cap al lloguer.

Imposat per la situació, o no, ara se'ns obre un escenari diferent, el de demanda de lloguer. El tret principal d'aquesta demanda és, però, que es tracti d'un lloguer assequible, com a conseqüència lògica de la caiguda dels ingressos de moltes famílies, i molt especialment de les famílies que el demanden. Lloguer assequible, difícil de trobar en un país marcat per un parc de lloguer social públic insuficient, i per un parc privat que, sense cap tipus de regulació d'un límit del seu preu, només es mou a la baixa de preus tímidament i lentament i, de ben segur, sense arribar als nivells que moltes famílies necessiten.

No obstant això, Catalunya compta amb un parc d'habitatges construïts i buits susceptibles de ser destinats a allotjament de lloguer

assequible, si s'arribés a un gran pacte en aquest sentit. El major estoc d'habitatges buits està amagat en mans dels bancs que es resisteixen amb molta força a entrar en diàlegs sobre el dret a l'habitatge. I no només s'hi resisteixen amb força, si no que mouen els fils per promoure modificacions legals, com la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)¹, amb l'objectiu de fer més volàtils els contractes de lloguer que es puguin arribar a subscriure, amb la consegüent debilitació dels futurs inquilins. No sembla que iniciatives com aquesta vagin en el futur a consolidar el lloguer com a primera opció d'allotjament del conjunt de la població.

En aquest dossier analitzarem la realitat del parc públic de lloguer a Catalunya i comensem que hauria de ser un parc de lloguer social, un parc de lloguer que doni resposta a totes les situacions de famílies i persones que es troben en risc d'exclusió residencial. El nostre objectiu és contribuir amb les nostres opinions a construir entre tots un cos de pensament suficientment colpidor com per despertar de la letargia a aquells que es conformen amb la realitat actual.

2. El parc d'habitatges de lloguer social a Catalunya

La disposició d'habitatge és una condició indispensable per al desenvolupament de la vida de les persones i de les famílies, i per al manteniment de la seva dignitat humana. Res no hi ha de més degradant i excloent que la pèrdua de l'habitatge.

Evidentment, disposar d'un habitatge per a viure té un cost, tant si és de lloguer, com si és de compra, i és responsabilitat social i col·lectiva assegurar que aquest cost sigui proporcional als ingressos de les famílies. Quan, al llarg de la història s'han viscut moments de desajust entre aquests dos paràmetres (ingressos familiars i cost de l'habitatge) –normalment, deguts a fortes inflacions dels preus no seguides pels salaris– les societats (i els governs corresponents) han adoptat mesures dràstiques d'ajust, en forma de legislacions protectores dels usuaris dels habitatges. Sempre, en aquestes ocasions, ha primat la idea de **preservar el Dret a l'Habitatge i la dignitat**

¹ El Consell de Ministres va aprovar l'any 2013 la "*Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*" (Ley 4/2013), que modificava la Llei d'Arrendaments Urbans (Ley 29/94). Entre altres extrems, la nova llei ha escurçat els terminis dels contractes de lloguer de 5 a 3 anys, i ha ampliat les causes per les que els propietaris poden recuperar l'habitatge, afeblint la posició i els drets dels inquilins.

humana, per sobre d'interessos de grups econòmics, per més legítims que aquests hagin pogut ser.

Les **lleis d'arrendaments urbans proteccionistes** són exemple clar d'aquest tipus de regulacions que han tingut com a objectiu aconseguir que els llogaters puguin mantenir-se en els habitatges pagant imports proporcionals als seus ingressos i alhora puguin continuar cobrint les necessitats bàsiques—alimentació, ensenyament, vestit, salut, cultura— amb dignitat i normalitat.

Els **parcs públics o socials d'habitatge**, són un altre exemple de polítiques tendents a assegurar costos raonables i proporcionals per a una població amb ingressos insuficients per fer front a preus del mercat lliure, i tendents a contrarestar les oscil·lacions del mercat lliure de l'habitatge oferint seguretat d'allotjament a aquestes famílies.

Sense una política d'habitatge ben fonamentada i estable en el temps ha estat, és i serà molt difícil aconseguir l'òptim d'equitat d'un habitatge digne per a tothom. La orientació dels darrers anys de les polítiques d'habitatge cap al foment de la compra, el deficitari sistema d'ajudes a les persones, el percentatge insuficient del PIB destinat a la protecció social i a l'habitatge social al nostre país, no ens ho posa fàcil.

Parcs socials (públics o no, però sempre de lloguer), sistema d'ajuts personalitzats, estímuls fiscals als operadors sense ànim de lucre o condicions de finançament menys proclius al escalfament de la demanda, són instruments del bagatge polític de la majoria de països europeus. Però un parc d'habitatge social consistent no s'improvisa.

Segons la Conselleria de Territori i Sostenibilitat, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya disposa d'uns 14.000 habitatges en règim de lloguer; per la seva banda, a Barcelona ciutat, el Patronat Municipal de l'Habitatge disposa d'uns 11.000 habitatges de lloguer. I, en els darrers deu anys, la resta de promotors públics municipals han construït uns 3.000 habitatges de lloguer. En total podríem dir que al nostre país hi ha un parc de lloguer públic de prop dels 30.000 habitatges, cosa que suposa al voltant de l'1% del parc total (de 2,9 milions d'habitatges principals²).

Amb aquestes primeres aproximacions podem dir rotundament que aquesta **xifra d'habitatge social de lloguer és clarament insuficient**. Especialment si el comparem amb el volum i el què representen els parcs públics de lloguer dels països del nostre entorn, que es mouen al voltant d'una mitjana del 15% dels parcs totals de residència

² El darrer Cens de Població i Habitatge, de l'any 2011, ens parla de 2.944.944 habitatges de residència habitual.

habitual. En el nostre cas, assolir aquest percentatge suposaria disposar al voltant de 440.000 habitatges dedicats a lloguer social.

No obstant, hem de comptar també amb altres polítiques públiques que afavoreixen l'accés a un habitatge de lloguer a un preu més assequible: la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Catalunya suma en el seu conjunt uns 1.200 habitatges. Les prestacions permanents de lloguer, les reben 19.000 famílies. I, a les Borses de Mediació dels ajuntaments es compta amb uns 9.000 habitatges que provenen del mercat privat, amb preus pactats³.

En resum podríem dir que Catalunya compta amb uns 60.000 habitatges de lloguer assequible, propiciats d'una manera o altra per les administracions públiques, és a dir, un 2% del parc total, que segueix essent manifestament insuficient. És cert que encara avui, una part important de la població catalana viu en habitatges de lloguer privat a preus raonables, que provenen encara d'antics contractes que mantenen les rendes proporcionals als ingressos o que simplement es troben en zones de preus moderats. Aquest parc privat està oferint, de facto, una oferta social que contribueix a mitigar una problemàtica que pot resultar socialment explosiva quan aquesta protecció finalitzi.

Si ens preguntem el perquè de la feblesa de l'oferta pública d'habitatges de lloguer o de foment del lloguer social, trobarem segur raons profundes:

- Polítiques d'habitatge adreçades històricament cap al foment de la compra.
- Promoció pública d'habitatges també destinats a la compra.
- Dificultats de finançament de la promoció de lloguer.
- Fiscalitat no estimuladora de l'oferta de lloguer.⁴

3 Segons informacions de la Secretaria d'Habitatge de maig de 2014.

4 Al ja tradicional tractament desigual dels avantatges fiscals a la compra i al lloguer, que sempre havia primat la primera de les dues modalitats, s'hi ha vingut a afegir recentment una nova estocada amb l'eliminació de les escasses desgravacions que podien gaudir els llogaters. En efecte, el Govern de l'Estat ha considerat que havia de suprimir a partir del 2015 les bonificacions fiscals als llogaters per "homogeneitzar el tractament fiscal de l'habitatge habitual entre propietat i lloguer" i així ho ha plasmat en el "Anteproyecto de Ley por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el real decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias", anunciat el 23 de juny del 2014.

- Dificultats per gestionar el parc públic per manca de proximitat al llogater.
- Riscos d'acumulació de morositat si no s'acompanya la gestió amb el seguiment social.
- Dificultats per atendre la demanda segons prioritització geogràfica. En general les persones i famílies tenen una xarxa de suport més localitzada, cosa que provoca dificultats per a la mobilitat.
- Manca de planificació de l'habitatge com un bé o un equipament públic. No s'ha fet la reflexió ni la planificació que s'ha fet en altres àrees (ex: salut).

I, a més, si analitzem el comportament del parc públic avui existent a Catalunya, hi trobarem mancances importants de gestió:

- Falta d'organització i planificació de les necessitats reals.
- Manca d'assumpció del seu rol com a propietaris del parc d'habitatge i de corresponsabilització junt amb les famílies.
- No es facilita la implicació i participació per part de les famílies en la gestió del habitatge.
- Risc de cronificació de la pobresa.
- Manca d'un cens real de les persones que hi estan vivint.
- Dificultats administratives gairebé insalvables en els processos d'adjudicació o assignació dels habitatges.
- Desocupació d'una part important del parc (p.ex. uns 1.500 habitatges del parc de la Generalitat).
- Preus de lloguer amb taxes altes (repercussió de l'IBI, comunitat, etc.) que no s'adeqüen a les economies reals de les famílies.

Aquestes mancances comporten greus dificultats per a l'atenció de situacions de forta necessitat i urgència d'habitatge (desnonaments, insolvències, separacions, etc.). Alguns ajuntaments disposen de Mesa d'emergències, però tots pateixen de manca d'habitatges suficients per proveir-ne en situació d'urgència als habitants del seu municipi. Per suplir aquests dèficits, la Generalitat ha establert també una Taula d'Emergències⁵, amb la que ha adjudicat 360 pisos en el 2013 i preveu adjudicar-ne 500 en el 2014. Sovint, però, aquest sistema topa amb dificultats administratives importants.

⁵ Recollida, entre d'altres instruments que ja eren vigents amb anterioritat, en el Decret 75/2004, del Pla per al Dret a l'Habitatge 2013-2016.

Totes aquestes febleses ens demostren que l'oferta pública o social de lloguer, insuficient, és l'única garantia del dret a l'habitatge d'una molt important part de la població de Catalunya, de forma general en el temps, però molt especialment en els moments actuals.

3. Perquè el lloguer social podria ser una solució satisfactòria per a les famílies en els moments actuals i en el futur?

El Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016 apuntava que entre el 2007 i el 2016, Catalunya hauria de proveir d'habitatge a un nombre important de famílies i persones, en funció de la creació anual de noves llars. En aquell moment, les projeccions oficials demogràfiques i de llars indiquen una mitjana anual de formació de 40.000 noves llars, en els deu anys del període 2007-2016. D'aquestes llars, un 60% necessitaria algun tipus de suport públic per poder accedir a un habitatge. Els càlculs totals estimaven, per tant, que **240.000** llars serien susceptibles de ser beneficiàries de la política d'habitatge en aquest horitzó de deu anys.

Avui, a Catalunya hi ha unes 69.000 persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial. És una dada aproximativa que ens pot orientar sobre quina podria ser la potencial demanda d'habitatges de lloguer del parc protegit/social a data d'avui.

No obstant, no podem prendre aquesta dada com a referència, perquè segurament hi ha moltes més famílies que necessiten ara i necessitaran en un futur immediat un habitatge de lloguer social i que no estan inscrites al Registre perquè no poden demostrar l'empadronament en un municipi de Catalunya, tot i estar-hi residint, perquè no compleixen el límit d'ingressos que estableix la normativa i per tant a efectes reals no se'ls podria adjudicar habitatge, o per altres causes d'exclusió. Constituirien aquestes famílies una bossa de demanda oculta difícil de quantificar però no que no es pot menystenir en absolut.

De fet, segons la darrera "Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya"⁶, l'any 2012 la taxa de pobresa de Catalunya era del 20,1%, amb una població afectada de 1,5 milions de persones. I, tot i que aquesta no és una dada de necessitat directa d'habitatge, ens ha de fer reflexionar des del moment que el risc de pobresa va íntimament associat al risc de pèrdua de l'habitatge, tal com ens ho està demostrant

⁶ ECVHP 2001, IDESCAT, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Àrea metropolitana de Barcelona i Diputació de Barcelona.

cada dia la realitat dels casos de desnonaments i execucions hipotecàries que tractem en els diversos serveis de mediació com el què té establert Càritas Diocesana de Barcelona.

Segons dades oficials del *Consejo General del Poder Judicial*⁷, a Catalunya la xifra de llançaments anuals és al voltant dels 6.700, en els darrers tres anys (2011-2013). I el nombre d'execucions hipotecàries s'ha situat a l'entorn de les 18.000 anuals, en el mateix període. Si bé, dins d'aquestes xifres hauríem de poder diferenciar quantes operacions corresponen a habitatges habituals, -ja que s'hi barregen habitatges de segona residència, locals, pàrquings, etc.-, i també hauríem de saber quantes han culminat amb pèrdua efectiva de l'habitatge, el cert és que, independentment del nombre exacte, el fenomen del desnonament de l'habitatge habitual és, per si mateix, tan greu, que un de sol ha de moure a profunda preocupació i reflexió.

No podem oblidar tampoc que, a banda de la xifra dels desnonaments diaris que es produeixen al nostre país, hi ha un nombre desconegut de persones i famílies en situació de sense llar⁸. Desconeixem, en efecte, el nombre exacte de persones que es troba al carrer a Catalunya⁹, el nombre de persones que tot i tenir un sostre es troben mal allotjades, les persones que viuen a casa de familiars o amics, les persones i famílies senceres que viuen en habitacions de relloguer sense dret a l'empadronament, o les persones vivint en assentaments, caravanes, cotxes, càmpings, etc.

Però, segons l'estudi de 2009, "*Anàlisi de l'exclusió social residencial a Catalunya*", cinc de cada mil ciutadans té algun tipus de problemàtica de mal allotjament al conjunt de Catalunya. L'estudi, classifica els 36.808 casos detectats entre les quatre categories d'exclusió residencial de la metodologia d'anàlisi europea ETHOS: sense sostre, sense habitatge, habitatge insegur i habitatge inadequat¹⁰.

7 Dades extretes de la web del CGPJ. http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial.

8 Segons FEANTSA Federació Europea de Persones Sense Llar "Persona sense llar es tota aquella que no té un habitatge o no té accés a un allotjament digne, estable i adequat a la seva situació" La tipologia ETHOS estableix 16 categories de persones sense llar. <http://www.feantsa.org/?lang=en>.

9 En el cas de Barcelona ciutat, segons l'informe "*Les persones sense llar a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar*", d'Albert Sales i Campos, el 12 de març de 2013 a Barcelona, hi havia 870 persones dormint al carrer, 1.468 pernactant en equipaments residencials municipals i de les entitats socials, i 595 persones en assentaments i estructures temporals.

10 Segons l'*Enquesta de Persones sense Llar* de l'INE, (<http://www.ine.es/prensa/np761.pdf>) l'any 2012, la població sense llar atesa en els recursos residencials d'allotjament i restauració, havia estat de 22.938, a Espanya, i de 4.885, a Catalunya (el 21,3%). El 45% manifestava que es va quedar sense llar perquè va perdre la feina, i el 20'9% per separació de la parella.

Finalment, si prenem en consideració les estimacions del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, pel que fa a la població en risc d'exclusió (Repte Quart), hi hauria a Catalunya unes 65.000 famílies en aquesta situació.

En conclusió, veiem que tot i ser molt difícil poder fer una estimació de les necessitats d'habitatge assequible per a la població catalana, les xifres es mourien entre al voltant dels 230.000 habitatges, tant si les calculem com a suma de diversos tipus de necessitats (Mètode A), com si ho fem per diferència entre l'oferta social disponible a Catalunya i els estàndards mitjans europeus (Mètode B).

Estimació de necessitats d'habitatge assequible a Catalunya

Mètode A. Necessitats detectades	llars
Llançaments i execucions hipotecàries de l'habitatge habitual, acumulades en 5 anys (CGPJ)	50.000
Registre de sol·licitants d'habitatge protegit (Agència Habitatge Catalunya)	69.000
Demanda oculta (estimació)	10.000
Mal allotjament (Anàlisi de l'exclusió social a Catalunya, 2009)	37.000
Famílies en risc d'exclusió (PNH 2007-2016)	65.000
Total A	231.000

Mètode B. Estàndards europeus	llars
Parc de lloguer social a assolir (15% del parc total)	440.000
Parc de lloguer públic i social actual	-60.000
Parc de lloguer privat actual amb rendes assequibles	-150.000
Total disponible	-210.000
Diferència. Total B	230.000

En tots els casos de necessitats d'habitatge social, la fórmula d'allotjament òptima és el lloguer públic o el lloguer social, per la circumstància clara que el molt baix nivell d'ingressos els és denominador comú i això els fa impossible accedir a pisos del mercat lliure.

La seva única opció per a fer realitat el Dret a l'Habitatge Digne és disposar d'habitatges a un preu proporcional amb els seus ingressos

(sempre per sota del 30%, però disminuint aquest percentatge -20%, 10%-, a mesura que van baixant per sota del salari mínim). I l'única oferta que pot assegurar aquests preus és la pública (amb subvencions implícites), o la d'entitats sense ànim de lucre, amb subvencions públiques o privades.

Davant d'aquestes realitats, és una evidència que en el nostre país fa falta una política general que aposti per un parc potent d'habitatge públic de lloguer, amb una planificació acurada de la necessitat d'habitatge de la població. I és una evidència, també, que no disposarem en els propers anys d'un parc d'habitatge capaç d'absorbir aquesta demanda si no s'adopten solucions radicals.

4. Quins aspectes i reptes hauria de tenir en compte la política d'habitatge de lloguer i el parc d'habitatge social a Catalunya per donar resposta a les necessitats actuals?

Com hem vist, en aquests moments, hi ha a Catalunya un nombre important de famílies que es troben sense habitatge o a punt de perdre'l i que tenen ingressos insuficients per accedir a un habitatge de lloguer de mercat i que tampoc podran accedir a un habitatge de lloguer públic per manca d'estoc.

El preu mig de lloguer a Catalunya és de 600 euros, i hi ha moltes famílies que no poden pagar aquest preu i que necessitarien preus més ajustats als seus ingressos. Un segment important de la població, per la seva situació d'atur, no pot assumir lloguers més alts de 200 euros. I un altre segment de la població, el que cobra 426 euros, o que és receptor de la Renda Mínima d'Inserció, o que no té cap tipus d'ingrés en tot el nucli familiar¹¹, no pot assumir lloguers ni tan sols de 100 euros.

Segons l'Enquesta de Població Activa¹², la taxa d'atur de Catalunya a mitjans de 2014 és del 20,2%, afectant 770.000 persones, i al voltant de 243.000 llars tenen tots els seus membres en edat activa, en situació de desocupació, fet que suposa un 7,4% del total de llars catalanes. I, pel que fa al nivell d'ingressos, l'any 2012, 352.000 llars comptaven amb

¹¹ Segons la darrera memòria de Càritas diocesana de Barcelona, gairebé un 20% de les famílies ateses tenien zero ingressos o eren inferiors a 300 euros mensuals.

¹² Dades segon trimestre 2014, IDESCAT-EPA.

ingressos per sota dels 14.000 euros/any (12,4% del total), i cobraven la Renda Mínima d'Inserció unes 24.031 persones.

Val a dir que des de la Conselleria de Territori i Sostenibilitat, en la presentació del Decret del nou Pla per l'habitatge 2013-2016¹³, es va manifestar que es potenciarà la construcció d'habitatges públics en zones de més demanda i es potenciaran les polítiques socials (el presupost pels propers quatre anys és de 200 milions d'euros).

Però perquè tot això doni els resultats que hauríem de desitjar seria necessari abordar amb rigor els següents **aspectes**:

■ **Conèixer quina és la demanda real**

Ja hem anat veient que és difícil establir quina es la demanda real d'habitatge de lloguer social a Catalunya. Les dades que tenim es troben fragmentades, no es comparteix la informació i, per tant, la planificació es fa amb llacunes; cosa que provoca a la llarga una resposta sovint inadequada i sovint insuficient.

■ **Abordar el problema del segment de població amb ingressos insuficients per residir en parcs públics**

Com hem comentat, caldria destinar una part del parc públic a un segment de la població amb ingressos insuficients per poder afrontar aquesta despesa. No es pot tolerar que persones sense ingressos, i per tant en una situació extrema d'exclusió, no puguin accedir a habitatge públic.

■ **Baixar els preus dels habitatges de lloguer de titularitat pública**

Tot i que els preus del habitatges de lloguer públic a priori són assequibles, els costos de comunitat i els impostos i taxes els encareixen fent-los molt sovint insuportables. Moltes vegades això és un factor que fa renunciar a una part de les famílies a un habitatge de lloguer públic.

I plantejar amb valentia els següents **reptes**:

■ **Que gran part del parc públic de propietat i del parc privat que no té sortida passi a ser de lloguer social.**

En primer lloc, caldria reconvertir part dels habitatges públics buits en propietat, en règim de lloguer assequible.

¹³ http://premsa.gencat.cat/pres_fsvp/AppJava/notapremsavw/detall.do?id=183731&idioma=0

També és un repte apostar més per la intermediació en lloguer per tal que aflorin més habitatges de mercat privat de particulars¹⁴ i de les entitats financeres que es puguin destinar a lloguer social assequible¹⁵. Es tractaria d'establir un banc de pisos de particulars i de les entitats financeres, amb avals de l'administració i de les entitats socials, que ampliessin el parc de lloguer a preus reduïts.

Una de les possibles solucions seria que els bancs intervinguts possessin tots els seus habitatges a preus com a màxim de 150 euros, a disposició de les persones amb ingressos més baixos, via administracions públiques, o via organitzacions socials, per tal que el parc de lloguer assequible fos una realitat.

■ Destinar més fons als ajuts al lloguer per a les famílies.

Les prestacions permanents al lloguer¹⁶ són clarament insuficients per a les necessitats actuals, i en els darrers anys s'ha reduït notablement el nombre de beneficiaris en no haver obert convocatòries per a possibles nous sol·licitants. De 29.000, el 2010, a 19.000, el 2013. Esperem que amb les noves convocatòries anunciades es rectifiqui aquesta tendència descendent.

Caldria, en efecte, que l'administració pública destinés més esforç i més fons als ajuts al lloguer, ja que tenen un efecte multiplicador: permeten a les famílies tenir un preu assequible de lloguer¹⁷ i permeten que el propietari mantingui l'habitatge en lloguer amb un rendiment mínim adequat.

■ Recolzar i promoure el lloguer cooperatiu.

Promoure la constitució de cooperatives d'habitatge en les quals cada persona associada té dret a un lloguer indefinit i paga un lloguer tou que reverteix en la cooperativa. Aquesta fórmula,

14 El Govern posarà en marxa a partir del estiu 2014 una nova iniciativa, el lloguer solidari, seguint la pauta del programa de cessió d'habitatges ja existent, que té per objectiu incentivar les persones propietàries de pisos buits del parc privat perquè els cedeixin a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la qual els reformarà i els posarà en lloguer social. Aquesta experiència preveu mobilitzar, d'entrada, un estoc de 200 pisos situats en algun dels 72 municipis amb forta demanda d'habitatge.

15 Com es veurà més endavant, el Govern ha arribat a acords amb Catalunya Caixa, Bankia i la Sareb per posar al mercat habitatges buits respectivament, però les xifres assolides i les condicions són molt lluny del que necessitaria la societat catalana.

16 Són prestacions a fons perdut de caràcter personal per al pagament del lloguer i s'atorguen per prevenir l'exclusió social residencial. S'entén que hi ha risc d'exclusió social quan la unitat de convivència a què pertany la persona que sol·licita l'ajut paga un lloguer superior al definit com a lloguer just.

17 Per exemple, amb una renda mensual de 500 euros, i un ajut públic de 240 euros, s'aconsegueix reduir el cost de l'habitatge a un "Lloguer Just" de 260 euros mensuals.

evidentment, requereix que l'administració faciliti l'obtenció del sòl a preu suportable i hi ajudi per fer factibles i viables les operacions i que d'aquesta manera puguin obtenir el finançament necessari.

■ **Fer efectiva la participació de la ciutadania.**

Cal implicar al ciutadà en el disseny de les polítiques reals. Les persones afectades per la manca d'un allotjament adequat són part d'un sistema que sovint és obviat per aquells que planifiquen. Cal fomentar les associacions d'afectats i donar-los veu real en els espais de representació pública.

■ **Establir col·laboracions públic-privades (sense ànim de lucre)**

Un altre repte per als propers mesos seria establir una col·laboració públic-privada (sense ànim de lucre) per reflexionar sobre les necessitats actuals i poder determinar/quantificar amb més precisió quin i com hauria de ser el parc públic de lloguer real per cobrir les necessitats de la població; i també una col·laboració públic-privada (sense ànim de lucre) per pressionar perquè es desenvolupi, i gestionar el potencial parc de lloguer que està per aflorar.

■ **Controlar les rendes de lloguer privat.**

El Govern, l'Estat i les administracions municipals haurien de poder intervenir perquè les rendes de lloguer del mercat lliure no excedissin mai de la capacitat de les famílies. S'haurien d'establir preus màxims per zones, en concertació amb els propietaris i les associacions de veïns.

■ **Fomentar altres tipus de règim de tinença**¹⁸.

A altres països europeus s'han creat altres figures de tinença com són el dret a l'ocupació i a la propietat parcial, propietat temporal, propietat compartida, règim de tinençes intermèdies, etc.

La propietat compartida¹⁹ implica l'adquisició fraccionada. Ofereix la possibilitat d'anar comprant percentatges d'un habitatge en funció de la disponibilitat econòmica. Aquest model és una realitat des de fa més de trenta anys a Anglaterra, on més de

¹⁸ El Govern de la Generalitat ha inclòs moltes d'aquestes figures en el Decret 75/2014, del Pla pel Dret a l'Habitatge, i el Parlament de Catalunya és a punt de debatre les necessàries modificacions que s'haurien d'introduir en el Codi Civil català per fer-les viables jurídicament.

¹⁹ "La Generalitat aposta per les tinençes intermèdies i la dació en pagament com a polítiques socials en matèria d'habitatge" <http://cort.as/FB4P>

170.000 famílies s'hi acullen i més de 150.000 estan en llista d'espera per accedir a un habitatge amb aquesta fórmula.

En **l'adquisició per tinença intermèdia** la propietat s'assoleix amb crèdits hipotecaris, sol·licitant un import molt inferior al que coneixem avui. El percentatge de propietat pot anar-se incrementant amb els anys fins assolir la total propietat de l'habitatge. Mentre aquesta propietat completa no s'obté, es paga una renda complementària per la part de l'habitatge de la qual no se'n té la propietat registral. És un sistema avantatjós tant per a usuaris, atès que els permet un menor endeutament, com per a bancs i promotors, i pot ser una fórmula adient per ajudar a alliberar l'actual estoc d'habitatges.

En canvi, **la propietat temporal** consisteix en la compra d'un habitatge per un temps determinat, per exemple, durant els anys que dura la vida laboral d'una persona, donant-li la possibilitat de poder canviar en el moment de la jubilació. Aquest sistema permet un accés a la propietat amb un endeutament menor, perquè el preu de sortida del pis també és inferior. També es un model antiespeculatiu atès que, pel seu caràcter temporal, des del mateix moment de l'adquisició el pis no té una revaluació, ans el contrari. La família pot exercir totes les facultats d'un propietari, com ara transmetre o llogar el pis, durant tot el temps que en duri la propietat.

- **Establir un sistema fiscal incentivador de totes les fórmules de promoció o de posada a disposició d'habitatges en els diversos règims descrits: lloguer, lloguer cooperatiu, propietat compartida, adquisició intermèdia, propietat temporal.**

Sense un sistema fiscal adequat que es proposi seriosament per fer viables totes les fórmules descrites, serà molt difícil que hi hagi promotors, ni tan sols públics, i ni tan sols sense ànim de lucre, que s'hi vulguin implicar més enllà d'experiments aïllats i simbòlics.

5. L'experiència de Càritas en la gestió d'un parc de 300 habitatges d'inclusió.

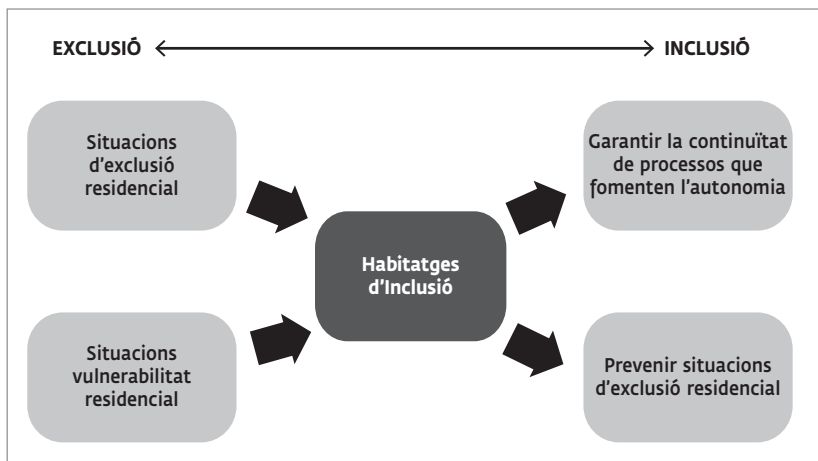
Des de fa molts anys Càritas Diocesana de Barcelona (CDB) ha assumit el compromís d'oferir pisos d'inclusió a les persones en situació de risc d'exclusió residencial i treballar pel benestar i la millora de la qualitat de vida de les persones ateses.

Al llarg d'aquests anys d'experiència en l'àmbit d'inclusió²⁰ s'ha pogut constatar la realitat de moltes de les persones que s'adrecen a Càritas sol·licitant suport i ajut a l'hora d'atendre una necessitat i garantir un dret com és l'accés i el manteniment de l'habitatge.

Des Càritas copsem com la situació de sensellarisme paralitza l'exercici dels drets humans, redueix les xarxes socials (que s'han de tornar a reconstruir) i destrueix el sentit vital de la persona. Per a Càritas l'acompanyament a les persones en situació de sense llar és un prioritat institucional, i per aquest motiu aquest projecte d'habitatges pretén donar resposta a un **dret fonamental** de les persones i famílies que es troben en aquestes situacions.

El context de crisi socioeconòmica, la manca d'oferta d'habitatge de lloguer públic, la precarietat laboral, el sobreendeutament de les famílies, i la pèrdua de poder adquisitiu ha provocat que un percentatge important de persones en situació de vulnerabilitat es trobin en una franja de risc d'exclusió residencial i social. La realitat d'aquestes persones es complica molt més quan s'hi afegixen diverses situacions de vulnerabilitat i precarietat com la dificultat d'accés al mercat laboral, els sous precaris, les prestacions inferiors al índex de suficiència, el fet de disposar d'una dèbil xarxa de suport relacional i social, el desconeixement de la cultura i la llengua del país d'acollida, el fet de no comptar amb permís de residència i/o treball, etc.

²⁰ Projecte marc de pisos compartits de Càritas Diocesana de Barcelona". 2014.



Càritas Diocesana de Barcelona²¹ comparteix el clamor popular que reclama la posada en marxa de mesures efectives i permanents per aturar la pèrdua de la llar de tantes famílies i que evitin la repetició de situacions tan dramàtiques com les que estem vivint.

Segons dades de la Memòria de Càritas, de l'any 2013²², durant l'any es van atendre 276.000 persones, la majoria de les quals es trobava en una situació de pobresa severa. Gairebé la meitat de les persones ateses viu de les ajudes públiques com ara prestacions d'atur, pensions, rendes mínimes, etc. I, un 28% de les famílies no compta amb cap ingrés, i viu exclusivament dels ajuts de Càritas.

El drama social dels desnonaments i el fet que cada vegada hi hagi més persones que viuen en unes condicions poc dignes fa que Càritas Diocesana de Barcelona hagi de destinar la major part de les ajudes econòmiques (un 74%, l'any 2013) a pagar despeses relacionades amb l'habitatge.

D'altra banda, juntament amb la Fundació Foment de l'Habitatge Social (FFHS)²³, Càritas està apostant pel lloguer social assequible ajudant a què les persones que atén puguin tenir una llar digna. Entre les dues entitats, i comptant els pisos compartits, els unifamiliars i les habitacions que ajuden a pagar, al final de 2013 van donar un allotjament a 3.000 persones.

21 http://www.caritas.es/noticias_tags_noticiaInfo.aspx?id=6385

22 <http://www.caritasbcn.org/ca/node/3380>

23 Fundació privada Foment de l'Habitatge Social. Fundació creada al servei de Càritas.

Els habitatges de Càritas o de la FFHS provenen en la seva major part de donacions, herències, cessions de particulars o de compres o promocions dutes a terme a donatius finalistes rebuts. Una proporció menor és la que representen els habitatges que Càritas té com arrendatària, obtinguts d'administracions públiques, de fundacions promotores de lloguer sense ànim de lucre, o d'entitats financeres. En aquests moments els habitatges unifamiliars gestionats per la FFHS per encàrrec de Càritas sumen uns 320, i els habitatges d'inclusió per a persones en situació d'exclusió social, que gestiona Càritas directament, són 63; als que cal afegir els 6 centres residencials per a 74 persones que també gestiona l'entitat.

La gestió dels habitatges d'inclusió, tant en règim compartit com en règim unifamiliar, suposa una aposta de l'entitat per acompanyar qualitativament les persones i famílies en situació o risc d'exclusió social a reprendre el camí cap a la inserció social plena (a través de plans d'acció personalitzats) utilitzant com a recurs principal un habitatge social a preu assequible.

Càritas diocesana de Barcelona	Recursos	Places o persones ateses
Habitatges unifamiliars	320	1.300
Habitatges d'inclusió en regim compartit	63	256
Projectes col·lectius per a persones en situació d'exclusió social severa	6	74
Total	389	1.620

Font: Càritas Diocesana de Barcelona. Fundació Foment de l'Habitatge Social. Primer trimestre 2014.

La voluntat de Càritas, amb el recolzament de la FFHS, és assolir un parc d'habitatges d'inclusió social al voltant dels 500 habitatges en l'horitzó 2015. Per aquest motiu va desenvolupar i aprovar l'any 2012 un Pla Estratègic de l'Habitatge de Càritas (APLEHC), que té en compte tots els aspectes imprescindibles per fer-lo viable: equip de treball, recursos econòmics, característiques i tipologies dels habitatges.

En el moment actual, aquest Pla es complementa amb un projecte, anomenat OIKOS, que té com a objectiu dur a terme un treball intensiu amb les 500 famílies dels habitatges gestionats, per fer efectiu no només el seu dret a un habitatge digne, sinó també el seu procés d'inclusió social. Només d'aquesta manera els habitatges de Càritas o que gestiona Càritas-FFHS, podran servir per atendre més famílies al llarg del temps, amb eficiència social.

6. Quina oportunitat tindríem amb els pisos buits en mans de les entitats financeres?

Càritas²⁴ ha manifestat en diferents comunicats la seva profunda preocupació per l'existència d'unes quantitats molt importants d'habitatges buits que estan en mans de les entitats financeres, i per l'absència de voluntat d'aquestes entitats de destinar aquests habitatges a lloguer social. I això, tant pel que fa als habitatges de més de 100.000 euros dels bancs intervinguts, que han estat traspassats a la SAREB, com dels que estan en mans directament encara de bans i caixes.

Les xifres ofertes pel propi sistema bancari ens parlen de prop de 1.000.000 d'habitatges buits en mans de les entitats financeres, o avui traspassats a la SAREB. D'aquests habitatges, prop de 100.000 es trobarien a Catalunya, tal com detalla un informe del Departament de Territori i Sostenibilitat del mes de febrer del 2013.²⁵

Abans comentàvem que és imprescindible incrementar el parc públic o social de Catalunya, que les necessitats no baixen de 230.000 habitatges, i que les possibilitats de promoure amb nova construcció aquests habitatges són totalment utòpiques –de fet, no hi ha cap estratègia pública en aquest sentit.

Si tot això és així, no resulta evident que la disposició d'un parc intacte de 80.000 habitatges nous, desocupats i per vendre, als que cal afegir-hi els que les entitats financeres han anat "recuperant" de famílies que han estat desnonades, o que han marxat de Catalunya, i els que els privats tenen buits per raons diverses, és una ocasió històrica de capgirar l'estructura del nostre parc d'habitatges, fent-lo avançar cap a les mitjanes europees d'habitatge social?

Contemplem i valorem positivament l'activació del lloguer social que suposa la creació del Fons d'Habitatge Social²⁶, però advertim de la limitació del seu impacte davant la magnitud del problema, i manifestem la nostra profunda preocupació pel que fa a la no utilització de les possibilitats obertes amb la creació del SAREB, i la no voluntat

24 Campaña 2014 "Nadie sin hogar": "Cáritas Española defiende el derecho de las personas a una vivienda digna y adecuada".

25 "Així, actualment a Catalunya hi ha 79.331 pisos nous sense vendre, el que equival a 10,5 habitatges per cada miler d'habitants. La seva distribució al territori, no obstant, és desigual. Mentre que l'estoc més gran quantitativament se situa a la demarcació de Barcelona (46.142 pisos buits), és precisament on la proporció relativa en funció del número d'habitants és més baixa (8,3 habitatges sense vendre per cada 1.000 habitants)". <http://cort.as/FB4W>

26 Constituint el 17 de gener de 2013 i modificat per donar cabuda a més situacions, el 9 de maig de 2014.

manifesta de què la seva constitució suposi cap tipus d'implicació real amb la solució del problema de l'habitatge dels ciutadans.

En efecte, una primera concessió del Govern de l'Estat a les pressions rebudes ha estat la signatura d'un Conveni amb entitats financeres, municipis i entitats socials, per a la creació d'un *Fondo de Vivienda Social*. Amb aquest Fons es pretén que les entitats financeres posin a disposició de les famílies desnonades 6.000 habitatges a tot l'estat espanyol. Uns 900 a Catalunya. Les primeres anàlisis ja deixen entreveure que molts d'aquests pisos no estan situats allà on hi ha major demanda. Caldria analitzar en quines zones de Catalunya es troben, però és evident que es tracta de xifres clarament insuficients i que no s'adapten gens a les necessitats ni a la demanda, que hem descrit en els primers apartats d'aquest dossier.

A banda del nombre, que és insuficient per a les necessitats actuals, la fórmula proposada exigeix que la família desnonada hagi d'adreçar-se a l'entitat financera que la va desnonar per demanar-li un pis de lloguer, cosa que, evidentment, suposa una nova humiliació per a aquestes famílies i atempta contra la dignitat de les persones que han perdut l'habitatge en els darrers anys. Per tant, estem davant d'una proposta que sembla que no va en la direcció que reclama la ciutadania i les organitzacions i entitats socials.

El desitjable i de justícia seria que pràcticament tots els actius d'habitatge de les entitats financeres i de la SAREB es dediquessin a habitatge de lloguer social, que el fons d'habitatge social dupliqués, tripliqués, quintuplicués... la xifra d'origen, que les entitats bancàries (i sobretot les intervingudes) se sentissin obligades a posar els seus habitatges al servei d'una ciutadania que pateix les conseqüències d'una crisi creada pel sistema financer i les polítiques del govern que el reforcen.

Com hem dit, estem davant d'una oportunitat d'or, ja que la gestió publico-privada de tots els habitatges en mans de les entitats financeres podria esdevenir una solució real al drama de moltes famílies. Però, per a això, caldria que les entitats financeres estiguessin disposades a aplicar les seves pèrdues comptables a favor de la ciutadania.

Ens consta que tant l'administració pública catalana com les organitzacions i entitats de caire social estan disposades, i així ho han manifestat, a gestionar part d'aquest parc d'habitatges per destinar-lo a lloguer social (a un preu basat en el cost de manteniment de l'immoble). Concretament, en els darrers mesos la Generalitat de Catalunya ha signat convenis amb algunes entitats (Catalunya Caixa i Bankia) i amb la

SAREB, en virtut dels quals ha obtingut 1.230 pisos per destinar-los a lloguer social. Les condicions de les cessions són favorables per als futurs usuaris, ja que pagaran lloguers molt baixos, ajustats als seus ingressos. No obstant això, hem de fer èmfasi en el fet que les entitats financeres només han acceptat cessions temporals, és a dir, que després dels terminis pactats (4, 5, 6 anys) recuperaran aquests immobles. Podríem, doncs, dir que tant aquestes entitats, com el Govern de l'Estat, segueixen caminant en una direcció oposada a la que reclamem en aquest dossier i que el desitjable parc de lloguer social estable al llarg del temps no restarà, per tant, garantit amb aquestes operacions de cessió, per bones i interessants que siguin en el curt termini.

Alhora també, lamentablement, hem de fer esment d'iniciatives de venda del parc públic,²⁷ cosa que va provocar gran rebuig per part de les entitats i de la societat civil i que ens allunya més encara del que reclamem en aquest dossier, alhora que vulnera el Dret a l'habitatge, un Dret ja debilitat i que corre més perill amb aquestes iniciatives i/o plantejaments polítics.

7. Si l'accés a l'habitatge és un dret, perquè no s'aplica? La mirada a Europa

Són molts els instruments jurídics, pactes i convenis internacionals que emparen les reivindicacions d'avançar cap a la garantia total del dret a l'habitatge a Catalunya. A la Declaració Universal de Drets Humans de 1948 s'inclou el dret a tenir un habitatge per tenir una vida digna. L'article 11 del Pacte Internacional de drets econòmics, socials i culturals,²⁸ de 1966, proclama textualment: *El dret a tota persona a un nivell adequat per a ella mateixa i la seva família, alimentació, vestit, habitatge adequat, i a una millora de les condicions d'existència.* L'Estat espanyol ha ratificat aquest pacte internacional i altres, en els que s'hi reconeix el dret a l'habitatge, però tot i així no ha garantit aquest dret als seus ciutadans.

²⁷ La darrera operació va tenir lloc l'agost de 2013, quan Colón Viviendas, gestionat pel grup espanyol Azora, va adquirir quatre finques en règim de protecció oficial del Consell Comarcal del Barcelonès a Barcelona. Un total de 298 pisos per només 11,4 milions d'euros. Per tant, part del veïnat de Sant Andreu, les Corts i Nou Barris ja paga les seves quotes a un fons d'inversió. (Extret de la web Directa.cat).

²⁸ www.unesdoc.unesco.org

En el marc Europeu, disposem de la Carta Social Europea,²⁹ i del Conveni Europeu de Drets Humans³⁰; ambdós parlen de garantir l'habitatge com un dret³¹.

Més darrerament, l'any 2013, el projecte d'Informe sobre l'habitatge a la Unió Europea (2012/2293 (INI)) de la Comissió de Treball i Assumptes socials del Parlament Europeu³² observa i determina:

- La importància del sector de l'habitatge social com a **instrument per sortir de la crisi**.
- Que tots els països de la UE tenen parc d'habitatges socials (a excepció de Grècia).
- Que és responsabilitat dels Estats definir i organitzar una oferta paral·lela d'habitatge social.
- Que molts ciutadans de la UE no poden accedir a un habitatge digne per motius econòmics i recorda que la **Carta Social revisada del Consell d'Europa estableix l'objectiu de l'eliminació progressiva de les persones sense llar**.³³
- Que la manca d'habitatge social no només afecta les persones sense habitatge, sinó també aquelles que viuen en habitatges insalubres, o inadaptats, o en situació d'amuntegament.
- Que existeix **una urgència social** per a invertir en el sector de l'habitatge social (cada hivern l'opinió pública es compungeix davant la insostenible situació de les persones sense llar).
- Que la **inclusió social s'ha de basar en una oferta d'habitatge social suficient, assequible i d'alta qualitat**. Amb criteris objectius i transparents per a l'adjudicació dels habitatges.

29 Carta social europea. Torí, 18 octubre de 1961. Consell d'Europa, Estrasburg.

30 Conveni europeu per a la protecció dels drets humans i llibertats fonamentals. De 4 de novembre de 1950, ratificat per Espanya amb data de 26 de setembre de 1979 i publicat al BOE el 10 d'octubre de 1979.

31 La Carta Social Europea (carta que no ha signat l'estat espanyol), amb la seva reforma de 1996, i amb la inclusió del protocol de reclamacions col·lectives, va permetre, justament, condemnar l'Estat francès per no respectar el seu article 31 en sis dels seus punts:

- Prevenició dels desnonaments
- Eradicació del habitatge indigne
- Oferta d'habitatge social per la població més vulnerable
- Disfunció en el sistema d'assignació d'aquests habitatges
- Manca d'espais per acollir a les persones en situació de sense sostre
- El relatiu a disminuir el nombre de persones sense llar a França.

32 Projecte d'Informe de 28 de gener de 2013, sobre l'habitatge social a la Unió Europea (2012/2293 (INI)), Comissió d'Ocupació i Assumptes Socials.

33 L'any 2012, segons aquest document es detectava la següent situació: 5,7% de la població de la UE, sense habitatge; un 17,86% de situacions d'amuntegament o d'habitatge indigne; i un 10,10% de llars amb una despesa en habitatge superior al 40% dels ingressos.

- Que l'habitatge social ha de respondre de forma especial a les necessitats de :
 - Persones grans.
 - Joves.
 - Comunitats marginades.
 - Persones sense llar.

Centrant-nos en el nostre entorn, l'article 47 de la Constitució Espanyola diu: *"Tots els espanyols tenen dret a gaudir de l'habitatge digne i adequat. Les administracions públiques han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per fer complir aquesta llei, que regula l'ús del sòl d'acord amb l'interès general per evitar l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels organismes públics".*

I l'Estatut de Catalunya³⁴, aprovat el 2006, determina, en el seu article 26 **dels Drets en l'àmbit de l'habitatge**, que *"Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis".* I, en l'apartat de Principis rectors, pel que fa a l'habitatge, en l'article 47, diu: *"Els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i d'habitatge protegit, amb una atenció especial pels joves i els col·lectius més necessitats".*

Tenim, per tant, un marc jurídic clar de drets que la política d'habitatge hauria de fer efectius, però tal com diu en el seu informe Càritas Española³⁵ l'Estat espanyol ha girat l'esquena al dret que estableix la Constitució de garantir l'accés a l'habitatge a tots els ciutadans. Els articulats, les recomanacions i la distribució de competències de les diferents administracions queda en una declaració d'intencions que no es fa del tot efectiva perquè la llei "no obliga", i perquè no tenim els instruments de reclamació per fer efectiu per via judicial el dret. El Dret a l'Habitatge no pot quedar en suspens quan no hi ha dotació pressupostària, sinó que s'ha de poder garantir amb altres mesures complementàries als pressupostos públics.

Davant d'aquesta realitat de feblesa normativa és interessant fer una mirada a les polítiques de foment de l'habitatge de lloguer a Europa³⁶, en la mesura que poden oferir-nos estratègies a seguir.

³⁴ Estatut d'autonomia de Catalunya, aprovat pel Parlament, l'any 2006

³⁵ Document base de 2008 de la campanya "SinTecho", de Càritas Espanyola.

³⁶ http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41ovad02/es/contenidos/informacion/ovv_administracion128/es_ovv_admi/adjuntos/Politiclas_de_alquiler_en_la_UE.pdf.

En alguns països europeus com Holanda, Dinamarca, la República Txeca, Àustria i el Regne Unit, l'habitatge de lloguer social té una forta presència amb percentatges superiors al 20% del parc d'habitatges total. I l'habitatge de lloguer privat té molta importància en països com Alemanya, Suècia, Dinamarca, Luxemburg i França, amb percentatges superiors al 25% en relació al parc total.

Per entendre aquesta diferència entre els països europeus i el nostre, és important identificar els punts claus en els que es basa la política d'habitatge de lloguer en aquests països:

- El reforç del paper dels Ajuntaments i comunitat locals amb l'objectiu de fer una política d'habitatge més propera i adequada a les necessitats.
- La gestió municipal, no sempre directa sinó a través d'empreses d'habitatge social especialitzat, del mateix Ajuntament o de societats sense ànim de lucre. Mantenint, però, sempre mecanismes de control públic de la gestió i del compliment dels objectius.
- La política de lloguer s'orienta cap a lloguers econòmics però que cobreixin el cost de producció o d'obtenció de l'allotjament.
- El desnivell entre les rendes necessàries i el lloguer que poden pagar els usuaris es compensa, en part, amb ajuts als llogaters amb més necessitats, que poden ser també ajuts directes al pagament del lloguer.
- Es busca la modernització dels agents que intervenen en aquestes polítiques, i la millora en els nivells d'eficiència en la gestió dels recursos públics destinats tant a la promoció del parc, com al seu posterior manteniment i gestió.
- La promoció de l'habitatge de lloguer no es limita al parc públic, sinó que s'estableixen instruments i regulacions que fomenten el lloguer privat, buscant la combinació entre tots dos.

8. Conclusions

En aquest dossier hem argumentat que el parc de lloguer social a Catalunya és avui notòriament insuficient per a la demanda existent. També hem analitzat com la situació de crisi socioeconòmica ha capgirat els nostres esquemes i ha tret a la llum la mala gestió i planificació de les polítiques d'habitatge al nostre país. També hem apuntat quines possibilitats de solució se'ns obren, essent conscients que cal una implicació de tots els sectors per tal que el lloguer sigui una opció vàlida per a la majoria de la població.

La nostra recomanació fonamental és mantenir i ampliar el parc de lloguer social a Catalunya. Però puix que hem valorat que serà difícil que el parc públic de lloguer pugui créixer en els propers anys d'una forma suficient per a poder atendre tota la demanda existent, considerem que cal apostar alhora per potenciar fórmules públic-privades, en les quals l'administració reguli i el sector privat s'involucri en la gestió, sempre a través d'empreses d'habitatge social especialitzades o d'entitats sense ànim de lucre.

"Estem convençuts que la gran ocasió històrica d'Espanya d'aproximar-se veritablement a les mitjanes europees de parc de lloguer públic o social seria avui una realitat si fòssim capaços d'aprofitar, amb la màxima intencionalitat social, els parcs d'habitatge que avui estan ociosos en mans de les entitats financeres, per convertir-los en allotjament de futur, amb garantia de tranquil·litat i amb seguretat pública de no caure en l'exclusió social".

"Entenen aquest repte no només com una oportunitat inestimable de capgirar una situació dramàtica per un horitzó esperançat, sinó també com el veritable i ineludible compromís com a país, d'avançar cap al dret a l'habitatge universal i d'infondre confiança en la població"³⁷.

Però perquè això sigui realitat, tal com ha manifestat Càritas Diocesana de Barcelona arran de l'experiència que arriba diàriament als seus centres d'atenció³⁸, **"el que ens està mancant és un veritable paquet de mesures de xoc - respectuós i garant del dret constitucional a l'habitatge- per aconseguir un autèntic reforçament del mercat del lloguer i de l'oferta de lloguer social al nostre país"**. Que no hi hagi persones al carrer, que les persones i famílies no perdin l'habitatge, i que no hi hagi persones mal allotjades, és possible si hi ha voluntat i convenciment

37 Reflexions entorn les dificultats de famílies que viuen en habitatges de lloguer i les propostes legislatives que està plantejant el Govern de l'Estat, Càritas Diocesana de Barcelona, Gener 2013.

38 Comunicat de Càritas Diocesana de Barcelona en relació a l'"Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas", 14 de maig de 2012.

de transformar un model de societat que s'esgota i s'aferra en arrossegant-nos només en benefici d'uns quants. **I cal tenir en compte que el concepte de sense llar per Càritas no es limita a l'espai físic sinó que també conté l'espai emocional, afectiu, psíquic i social. El concepte de llar no és limita a donar un allotjament transitori, sinó que té en compte allò que és inseparable del concepte de llar: que sigui estable, assequible i adequada.**

Si, contràriament a totes aquestes propostes, es manté la modificació de la llei d'arrendaments urbans -que té com a objectiu endurir encara més les condicions dels inquilins, amb un conjunt de propostes ignominioses (majors facilitats per desnonar-los, escurçament dels contractes...)- i els habitatges que haurien de passar a ampliar els parcs públics o socials no només no ho fan sinó que correm el risc de que siguin venuts, l'habitatge digne, que amb tanta solemnitat proclama el dret la Constitució, esdevindrà ja del tot inassequible.

La nostra societat està manifestant que ja hi ha prou d'abusos de poder. Només cal escoltar i sentir amb les persones a peu de carrer. El temps ja s'ha acabat, i nosaltres ja estem preparats. I vostès..... ho estan?

AUTORES: **Tere Bermúdez**, cap del Programa 'Sense Llar i Habitatge' de Càritas Diocesana de Barcelona

Carme Trilla, Cap del Servei de Mediació en l'Habitatge de Càritas Diocesana de Barcelona.

Edició revisada i ampliada del dossier "Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya" editada l'abril de 2013.

9. Bibliografia:

- Càritas Diocesana de Barcelona. 'Projecte marc de pisos compartits de Càritas Diocesana de Barcelona'. (2014.)
- Cáritas Española 'Document base de 2008 de la campanya "SinTecho"'. (2008)
- Consell d'Europa 'Carta social europea' (1961).
- CGPJ. <http://www.poderjudicial.es>
- Consell d'Europa 'Carta social europea' (1961).
- FEANTSA Federació Europea de Persones Sense Llar. <http://www.feantsa.org/>
- Generalitat de Catalunya 'Decret 75/2014, del Pla pel Dret a l'Habitatge' (2014)
- Generalitat de Catalunya. 'Decret 75/2004, del Pla per al Dret a l'Habitatge 2013-2016'. (2013)
- IDESCAT, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona 'ECVHP' 2001. Àrea metropolitana de Barcelona i Diputació de Barcelona.
- Institut d'Estadística de Catalunya 'Cens de Població i Habitatge' (2011).
- Instituto Nacional de Estadística 'Enquesta de Persones sense Llar de l'INE, (<http://www.ine.es>)
- Parlament de Catalunya. 'Estatut d'Autonomia de Catalunya' (2006)
- SALES, Albert. 'Les persones sense llar a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar' .(2014)
- Unió Europea. 'Projecte d'Informe de 28 de gener de 2013, sobre l'habitatge social a la Unió Europea (2012/2293 (INI) (Comissió d'Ocupació i Assumptes Socials).

Barcelona, octubre 2014.

Dipòsit legal: 22293-2014

Edita: Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya



Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya

Rocafort 242 bis 2n
08029 Barcelona
T 93 310 57 07
www.tercersector.cat



En col·laboració amb:

ara.cat

Ateneu Barcelonès
ABCDEFGHIJK
LMNOPQRSTU
VWXYZ

En conveni amb:



Generalitat de Catalunya
**Departament de Benestar Social
i Família**



**Diputació
Barcelona**
xarxa de municipis



Ajuntament de
Barcelona