

JORNADA SOBRE EL DRET A L'HABITATGE. TAULA DEL TERCER SECTOR

Juny 2012

LA MEDIACIÓ COM A SISTEMA D'EQUILIBRI EN LA NEGOCIACIÓ DE LA RECONDUCCIÓ DE DEUTES ENTRE DEUTORS I CREDITORS EN L'ACTUAL FASE DE CRISI ECONÒMICA I DE SOBRE ENDEUTAMENT DE LES LLARS.

Carme Trilla

Responsable del Servei de Mediació en l'Habitatge de Càritas Diocesana de Barcelona.

1. EL SERVEI DE MEDIACIÓ DE L'HABITATGE DE CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA. ORÍGEN I OBJECTIUS¹

El canvi de cicle econòmic, iniciat a finals de l'any 2007, ha comportat un molt fort increment de la taxa d'atur i una caiguda dels ingressos familiars. Un nombre creixent d'habitatges adquirits mitjançant crèdit hipotecari estant entrant en mora i, posteriorment, en execució hipotecària, provocant els desnonament de moltes famílies. I, un nombre creixent de persones o famílies està vivint en habitatges rellogats o pagant lloguers cada cop més allunyats de llurs ingressos decreixents, corrent el risc, també de ser desnonats per causa de dificultats de pagament.

Les demandes d'atenció que rep Càritas en els darrers anys s'han incrementat de forma notable precisament per causa d'aquest tipus de problemàtiques, cosa que ha fet plantejar la conveniència d'obrir el ventall de famílies a atendre, des de les que, amb ingressos molt baixos, es troben en la més estricta exclusió social, que han estat fins avui les situacions clàssiques en les que es centràvem, cap a situacions de llars amb ingressos mitjans amb risc d'exclusió social si arriben a perdre el seu habitatge.

La mediació entre sol·licitants d'habitatge de lloguer i propietaris privats d'habitatges sorgeix en el nostre país a mitjans dels anys noranta com una fórmula molt efectiva per vèncer reticències dels propietaris a llogar i contribuir així a reduir situacions dramàtiques de necessitat d'habitatge i complir amb els objectius constitucionals de convivència i cohesió social.

¹Traducció i actualització de part de l'article "LA MEDIACIÓN EN VIVIENDA. UNA EXPERIENCIA DE MEDIACIÓN MULTICULTURAL" Carme Trilla, per la revista Utopía y Sociedad, de la Universidad Salamanca.

Però, l'aparició del nou front de problemes relatius a les dificultats de seguir vivint en un habitatge ja comprat o llogat, a causa de dificultats econòmiques que dificulten o impossibiliten el pagament de les mensualitats corresponents.

El risc de pèrdua de l'habitatge sorgeix com una nova preocupació individual i col·lectiva, en front de la qual no existeixen mecanismes establerts de protecció. El diàleg entre creditors i deutors s'estableix en dos plans molt diferenciats d'informació i coneixements, cosa que situa molts deutors –per no dir la majoria- en un nivell de feblesa, indefensió i perplexitat que dificulta la consecució de solucions raonables. La mediació, en aquest cas entre deutors i creditors, s'està convertint en una de les vies més eficients per donar assessorament i tranquil·litat als afectats, però també per aconseguir la reconducció de contractes, la millora en les condicions de pagament, o, en definitiva, l'evitació de la pèrdua de l'habitatge i la caiguda en situacions de sense llar.

Per aquest conjunt de motius, Càritas Diocesana de Barcelona, el mes de setembre del 2011 va posar en marxa el Servei de Mediació de l'Habitatge (SMH), amb la voluntat d'atendre famílies amb problemes greus de pagament dels seus habitatges, bo i actuant com a mitjancer entre aquestes famílies i els propietaris o entitats financeres per trobar la millor solució en cada cas.

El Servei disposa d'uns recursos econòmics amb els que pot concedir ajuts a les famílies amb l'objectiu de cobrir –sempre que siguin possible i raonable- períodes de dificultats de pagament que els permetin recuperar la normalitat en l'ús de l'habitatge.

El SMH atén les consultes plantejades per les famílies en mora o en risc de mora en relació al pagament del lloguer o del préstec hipotecari relatiu a l'habitatge de residència habitual, i fa d'intermediari entre aquestes famílies i els propietaris o les entitats financeres concessioneres dels préstecs, amb l'objectiu d'arbitrar les solucions més proporcionades i justes i evitar el major nombre possible de desnonaments.

L'atenció a les famílies es fa amb cita prèvia. S'analitzen les condicions del deute pendent, de lloguer o del préstec, la quantia en mora i els ingressos totals de la família afectada, amb la finalitat d'elaborar una alternativa de redempció del deute o, en el seu defecte, una proposta per a la seva resolució definitiva.

Les situacions ateses es poden ordenar segons la creixent dificultat de solució i, per tant, de creixent risc d'exclusió:

- Les que es poden resoldre amb un canvi en les condicions, bé sigui del lloguer, bé del préstec.

- Les que són clarament transitòries, i que, amb una ajuda pública, o amb una ajuda/préstec sense interès de Càritas, o amb una combinació d'ambdues, poden retornar a la situació prèvia, amb capacitat—si és el cas— de devolució de l'ajut rebut.
- Les que no permeten mantenir les condicions d'allotjament prèvies. Si se tracta d'habitatges de lloguer, es negocia amb el propietari el temps necessari per a poder oferir a la família afectada un altre habitatge d'urgència amb un lloguer assequible. I, si es tracta d'habitatges hipotecats, s'obren dues fórmules de treball:
 - a) es negocia amb l'entitat financera la conversió del préstec hipotecari en contracte de lloguer, amb dació de l'habitatge en pagament del deute contret (i, si és possible, la condonació del deute pendent derivat del diferencial de valoració de l'habitatge avui, respecte de la valoració feta en el moment de la concessió del préstec), y
 - b) es negocia amb l'entitat financera el temps necessari per a poder oferir a la família afectada un altre habitatge d'urgència a un lloguer assequible.
- Les de famílies que ja han estat desnonades o que tenen un desnonament imminent i irrevocable, en les que es tracta d'oferir a la família afectada un altre habitatge que li asseguri un lloguer assequible. I, en el seu cas, s'inicien converses amb les entitats financeres per intentar obtenir la condonació del deute que pugui haver quedat pendent després d'haver perdut l'habitatge

Per a tots aquests processos de mediació està resultant clau la designació d'un interlocutor únic per part de cada una de les entitats financeres. Aquest interlocutor té la autoritat suficient per a dictar ordres i instruccions en aquest tema a les oficines de l'entitat i per a resoldre directament els problemes que es presenten.

Són objectius del Servei de Mediació en l'Habitatge:

- Prevenir l'exclusió social residencial, evitant la pèrdua de l'habitatge d'aquelles famílies que tenen dificultats serioses de pagament.
- Atendre i assessorar famílies que es troben en situació de greu dificultat de pagament de llur habitatge.
- Intermediar davant les entitats financeres i els propietaris d'habitatges per tal de garantir unes negociacions en pla d'igualtat entre deutor i creditor,

arbitrar les solucions més proporcionades i justes, i evitar el major nombre possible de desnonaments

- Alleugerir la càrrega d'endeutament de les famílies que no poden pagar llurs habitatges de compra.
- Ajudar a fer front a les despeses de lloguer i de subministraments dels serveis d'aigua, llum i gas.
- Ajudar a aconseguir allotjament assequible per a famílies que hagin perdut llur habitatge.

Són destinataris del Servei de Mediació en l'Habitatge

- Persones o famílies amb problemes greus de pagament del seu habitatge, d'ús habitual.
- Persones o famílies pendents d'execució hipotecària del seu habitatge de compra, d'ús habitual.
- Persones o famílies pendents de ser desnonades del seu habitatge de lloguer, d'ús habitual.
- Persones o famílies que han perdut el seu habitatge de compra, d'ús habitual, i mantenen un deute pendent amb l'entitat financera.
- Persones o famílies desnonades del seu habitatge, d'ús habitual, que tenen dificultats per trobar un nou habitatge assequible

Tots ells residint en municipis de les tres Diòcesis de Barcelona, de Terrassa, i de Sant Feliu de Llobregat que cobreixen les comarques de Barcelonès, Baix Llobregat, Garraf, Alt Penedès, Maresme, Vallès Oriental i Vallès Occidental.

El Servei de Mediació en l'Habitatge compta amb una estructura central formada per una persona tècnica bancària que manté les relacions amb els interlocutors únics designats per cada una de les entitats financeres; una treballadora social que manté les relacions amb els propietaris d'habitatges en lloguer; un tècnic de coordinació; i una administrativa. Aquest equip està reforçat per més de vint voluntaris especialistes en sistema financer o en arrendaments urbans, que atenen les famílies i dictaminen les propostes de solució.

En aquests mesos, el servei de Mediació en l'habitatge ha signat convenis de col·laboració amb diversos ajuntaments que ho han demanat, amb la qual cosa, la seva tasca s'aproxima més als ciutadans i els fa més fàcil recórrer-hi.

2. ACTIVITAT DEL SERVEI DE MEDIACIÓ EN L'HABITATGE DE CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA

En els nou mesos d'existència, el Servei de Mediació en l'Habitatge ha atès una mitjana de 100 famílies mensuals. I ha donat resposta efectiva a unes 300 famílies, mantenint-les en el seu habitatge d'origen, amb reconversió dels préstecs o dels contractes de lloguer, o ajudant-les a trobar un habitatge amb un cost més proporcional als seus ingressos actuals.

El repartiment entre problemes de lloguer i problemes d'hipoteca està força equilibrat (48% contra 52%, respectivament), cosa que confirma l'encert de Càritas Diocesana de Barcelona en donar cabuda en el seu Servei als dos tipus de dificultat. De fet, es aquesta una característica diferencial del SMH, respecte d'altres serveis de mediació que han anat sorgint en els darrers mesos a Catalunya.

Dels 645 casos atesos fins avui, 385 s'han tancat, assolint una solució positiva en el 64% de los casos (245), i havent tancat la resta per raons diverses, entre les que destaca el desistiment de la família per haver trobat algun altre tipus de solució pel seu compte.

Les solucions a les que han portat les negociacions del SMH han comptat, en el 35% dels casos (85 famílies), amb els ajuts econòmics que Càritas ha anat concedint sota el format de préstecs *light*, sense interès, però el restant 65% (160 famílies) s'ha aconseguit mitjançant l'estricta mediació dels tècnics del SMH amb les entitats financeres o amb els propietaris dels habitatges. Destaquem doncs, l'efecte multiplicador que estan tenint els ajuts econòmics aplicats, que han donat peu a la posta en marxa del SMH, i que estan permetent fins a data d'avui gairebé triplicat el nombre de resolucions positives.

La negociació ha permès que dels 138 casos resolts en matèria de préstecs hipotecaris, el 84% (116 famílies) hagi pogut conservar l'habitatge originari, mantenint el préstec hipotecari, i que, dels 107 casos resolts en matèria de lloguer, el 49% (52 famílies) també hagi pogut conservar l'habitatge originari.

Com s'ha dit, un dels compromisos de Càritas Diocesana de Barcelona és evitar que les famílies o persones afectades per problemes com els descrits es quedin sense sostre. Per això, el SMH no conclou les seves tasques amb la negociació, si no que, en casos en què no s'ha assolit un acord pactat amb manteniment en l'habitatge,

segueix la seva feina ajudant la família afectada en la cerca d'un habitatge –sempre de lloguer- o proporcionant-li directament un nou habitatge de lloguer. Així,19% dels habitatges de substitució han estat facilitades directament per Càritas.

Pel que respecta als perfils de les famílies ateses, és de destacar que gairebé en el 74,5% de los casos, es tracta de famílies amb fills, bé siguin parelles (51,4%), bé famílies monoparentals (23,1%), cosa que ens assenyala les greus repercussions que està tenint la crisi actual i l'atur, amb la seva seqüela de pèrdua de l'habitatge, sobre els menors d'edat.

Xifrat en nombre de persones ateses pel SMH, és a dir, de persones afectades, el problema de pagament de l'habitatge detectat per Càritas Diocesana de Barcelona en nou mesos, és de 2.339. La majoria de nacionalitat espanyola (53,66%). Evidentment, si es té en compte que una bona part dels problemes derivats de compra d'habitatge a costos excessives situen majoritàriament en préstecs hipotecaris concedits en el període 2004-2007, també assoleixen valors elevats les persones afectades per aquest problema que són de procedència extracomunitària (45,51%).

La forta arribada d'immigració, cridada per una activitat enfebrida del sector de la construcció i els seus sectors adjacents, és una de les fonts més destacades de generació de préstecs hipotecaris abusius i arriscats que són molts dels que des de l'any 2009 han entrat en insolvència.

Finalment, i tornant al tema de les característiques d'edat de les persones afectades, la part més important dels problemes, quantitativament parlant, es concentra, amb un 88%, en les famílies encapçalades per persones adultes: el 66,5%, entre 30 i 49 anys, i el 21,4%, entre 50 i 65 anys. Aquesta és una informació particularment rellevant pel que suposa d'incidència de la crisi sobre les famílies en la seva fase de formació i creixement.

I, considerant els components de les famílies, es confirma l'afectació dels problemes sobre els menors d'edat (38%). Els joves, entre 18 i 30 anys, representen tan sols el 14% i els adults joves (entre 30 i 49 anys), el 34,4%. Els percentatges més baixos són els dels adults de més edat (entre 50 i 65 anys) i els de persones grans –de més de 65 anys-, probablement per ser les que o bé ja disposen d'habitatge de propietat totalment pagat, o bé estan en habitatges de lloguer amb contractes encara emparats en la pròrroga forçosa. No obstant això, convé fer èmfasi en què, precisament és en els casos de persones grans amb problemes d'habitatge quan s'arriba als nivells més intensos de dramatisme.

Tot i la importància dels resultats aconseguits pel Servei de Mediació en l'Habitatge de Càritas Diocesana de Barcelona i per altres serveis que estan portant a terme tasques molt semblants, no s'hauria d'oblidar que el paper de les organitzacions socials, entitats sense ànim de lucre, o benefactors individuals, ha de ser per definició subsidiari, és a dir, complementari o coadjuvant de les responsabilitats públiques, però que mai no hauria de reemplaçar aquesta responsabilitat pública en la garantia de l'exercici dels drets fonamentals. Aquesta garantia només pot fonamentar-se responsablement en l'equilibri dels comptes públics, sobre la base d'uns ingressos públics de la col·lectivitat –és a dir, per via impositiva progressiva- que cobreixin raonablement les necessitats estimades de la població.

3. CONSIDERACIONS DE CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA EN RELACIÓ AL SOBRE ENDEUTAMENT DE LES LLARS PER CAUSA DE L'HABITATGE I EL RISC D'EXCLUSIÓ SOCIAL²

La confluència a Espanya de l'esclat d'una bombolla immobiliària embogida, amb una caiguda en una duríssima fase d'estancament i de recessió econòmica –no desvinculable, per cert, una cosa de l'altra- amb una legislació que, poc previsorament, no ha contemplat l'eventualitat del fenomen de sobre endeutament, ens ha conduït a l'aparició d'un problema social de la màxima gravetat, associat a les dificultats de pagament de l'habitatge d'ús habitual. És a dir que ens ha conduït a un problema de fractura social per creixement de la marginació. La pèrdua de l'habitatge és l'esgraó que, unit a la pèrdua de la feina, condueix de forma inexorable cap a l'exclusió social.

És imprescindible posar sobre la taula tots els mecanismes que han d'ajudar a pal·liar les nefastes conseqüències d'un mal entès creixement econòmic, que han d'assentar les bases per a no reincidir, tot funcionant com una vacuna que actuï on el sistema no sembla propici per ell mateix a crear anticossos.

Així, de manera complementària als debats que avui són de rabiosa actualitat al voltant de fórmules com la segona oportunitat, o la dació en pagament dels habitatges

² Nota de premsa "Desallotjaments, desnonaments i dret a l'habitatge", de Càritas Diocesana de Barcelona, amb motiu de l'aprovació per part del Govern de l'estat del RD Llei, 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos. ("Código de Buenas Prácticas"). <http://www.caritasbcn.org/ca/node/2215>.

en casos de no poder continuar amb una hipoteca, s'hauria de tenir present un decàleg d'aspectes essencials en la resolució de la problemàtica generada:

1.- Que els desnonaments no es produeixen només per deutes hipotecaris, si no també per deutes de lloguer. La dificultat de pagament de l'habitatge és a la base del problema i és, sens dubte, la causa principal a combatre. No podem, per tant, ignorar aquesta realitat i dissenyar polítiques que suposin greuges comparatius.

2.- Que no ens trobem davant un problema conjuntural si no davant un fenomen íntimament vinculat a la crisi econòmica que exigeix, en conseqüència, blindatges de fons.

3.- Que si l'economia d'un país es pot permetre un Fons de Rescat d'Ordenació Bancària (FROB) per amortir la càrrega de deute que suporten els bancs, quant més no hauria d'articular un mini FROB per ajudar a les famílies sobreendeutades (per la compra, o pel lloguer de llurs habitatges habituals), tal com estem demanant des de Càritas Diocesana de Barcelona des de fa més de dos anys.

4.- Que les fórmules com la dació en pagament exprés han de ser considerades en una perspectiva temporal, que impedeixi situacions abusives per als casos en els que la permanència en l'habitatge seria la solució lògica, justa i de més garantia de futur. Les decisions no poden ser fruit de les angoixes i emotivitats del moment. És a dir que s'haurien d'arbitrar mecanismes no especulatius –no basats en l'obtenció dels habitatges a preus ridículs, preveient-ne una revalorització més o menys immediata- que permetin la permanència en l'habitatge per part de la família afectada, en forma de lloguer, amb la possibilitat d'una eventual recuperació de la propietat a preus raonables, en el supòsit de millora de la seva situació econòmica.

5.- Que les mesures que s'adoptin han de ser forçosament de caràcter legislatiu per donar la seguretat jurídica que els ciutadans i les entitats necessiten imprescindiblement. Mesures que han de ser procedimentals, fiscals i de defensa dels drets bàsics.

6.- Que l'acumulació d'habitatges buits per part de les entitats financeres no és només un despropòsit en termes econòmics, si no un escàndol social quan hi ha població mal allotjada o sense llar.

7.- Que es tracta de "rescatar" del sobre endeutament a famílies senzilles i inexpertes. El reconeixement de la desigualtat de pla de relació entre deutor i creditor s'està reconeixent per jurisprudències d'altres països i, fins i tot, pel Consell econòmic i social Europeu, quan diu. *"La crisi financera actual ha rebel·la't les disfuncions degudes a les deficiències del mercat i de les normatives, així com al context econòmic, a les*

pràctiques seguides pels intermediaris del crèdit i els prestamistes, i a l'escàs nivell de cultura financera dels prestataris. Totes aquestes deficiències s'han d'evitar en el futur perquè poden conduir a una pèrdua considerable de confiança”.

8.- Que un paràmetre fonamental a tenir en compte en qualsevol solució és que avui les famílies afectades per problemes de pagament del seu habitatge difícilment poden fer front a costos superiors als 150 euros mensuals, afectades com estan per l'atur però també per la pèrdua de poder adquisitiu degut al descens dels seus ingressos. I que, la manca d'aquest tipus d'oferta ens està conduint fatalment a un alarmant augment de persones rellogades i en infrahabitatge.

9.- Que en conseqüència, el problema que avui afecta Espanya no és només un problema de solvència de les famílies si no un veritable problema de política d'habitatge i d'oferta d'habitatge de lloguer a preus socials.

10.- I que, sigui quina sigui la fórmula de futur per a la reconducció o redempció de deutes vinculats a l'habitatge de residència habitual, els ciutadans endeutats necessitaran imprescindiblement instàncies on adreçar-se per trobar assessorament i recolzament en la negociació. Els mecanismes de mediació o d'intermediació per a dirimir conflictes de deute excessiu de particulars, establerts legislativament en molts països, s'han d'introduir a Espanya i amb celeritat, com a única via per a garantir la igualtat de tracte per a tots i per aconseguir una implicació real i efectiva de totes les entitats financeres.

En aquest sentit, s'hauria de considerar –com ho ha fet el Síndic de Greuges – la bona pràctica del Servei de Mediació de l'Habitatge de Càritas Diocesana de Barcelona, el qual amb una mediació o intermediació experta porta ateses més de tres-centes famílies, amb resolució de cent casos, bé sigui amb reconducció dels deutes, bé havent aconseguit dacions en pagament, bé amb la provisió de nous habitatges a un preu de lloguer social. Sempre sota el mòbil d'ajudar a assegurar a tot ciutadà el dret a un habitatge digne.

4. CONSIDERACIONS DE CÀRITAS DIOCESANA DE BARCELONA EN RELACIÓ A LES NECESSITATS D'HABITATGES DE LLOGUER I LE RISC DE NOVES LEGISLACIONS AFEBLIDORES DELS DFRETS DELS INQUILINS³

³ Nota de premsa de Càritas Diocesana de Barcelona amb motiu de l'anunci d'aprovació per part del Govern de l'Estat de l'avantprojecte de Llei de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges. <http://www.caritasbcn.org/ca/node/2324>.

El Govern de l'Estat va anunciar divendres 11 de maig l'aprovació d'un avantprojecte llei de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, el qual, en cas de ser aprovat, suposaria un gravíssim i inadmissible retrocés en les polítiques de protecció dels llogaters d'habitatges en el nostre país.

Càritas diocesana de Barcelona vol manifestar amb contundència el seu total desacord i la seva reprovació d'aquesta proposta legislativa que, en comptes d'abordar amb valentia els dramàtics problemes socials que està vivint la població en relació amb el dret a l'habitatge, mistifica el problema i es doblega a les pressions dels sectors econòmics que exigeixen encara més avantatges legislatius, financers i fiscals per netejar comptablement actius immobiliaris, exempts de qualsevol consideració social.

La situació real del nostre país ve marcada per:

- 5,7 milions de persones a l'atur (837.000, a Catalunya).
- 24,4% de taxa d'atur (22,2%, a Catalunya).
- 1,6 milions de joves entre 18 i 30 anys (250.000, a Catalunya).
- 35% de taxa d'atur jove (d' entre 18 i 30 anys) (32%, a Catalunya).
- 78.000 execucions hipotecàries (14.000, a Catalunya).
- 58.000 desnonaments (7.000, a Catalunya).
- 2.000.000 d'habitatges en venda (360.000, a Catalunya).
- 690.000 habitatges buits sense vendre (120.000, a Catalunya).
- 600.000 habitatges buits "problemàtics", en mans de bancs i caixes (100.000, a Catalunya).
- 450.000 milions d'euros d'endeutament del sector financer en habitatges "problemàtics".
- 11% d'habitatges de lloguer (18%, a Catalunya), front al 30/35% de mitjana dels països europeus occidentals.
- 1,5% d'habitatges de lloguer públic/ social, front a una mitjana europea del 18%. Per arribar a aquest percentatge mitjà europeu, farien falta 3,5 milions d'habitatges, a Espanya, i 550.000, a Catalunya.

Davant una situació de la gravetat com aquesta, el Govern de l'Estat, proclama que la única solució per aconseguir flexibilitzar i agilitzar el mercat del lloguer és:

- Obrir la possibilitat de pacte en les actualitzacions anuals del lloguer (en comptes de l'aplicació automàtica de l'IPC).
- Obrir la possibilitat de renúncia a l'actual opció de compra automàtica, en contractes de menys de 5 anys.
- Reduir el termini dels contractes de lloguer, de 5 a 3 anys.
- Reduir els terminis de la pròrroga forçosa (posterior als 5 anys), de 3 anys a 1 any.
- Possibilitat de recuperació de l'habitatge per part del propietari per causes familiars totalment obertes, sense necessitat de fer-ho constar en el contracte.
- Possibilitat d'acomiadament lliure del llogater si el contracte no està inscrit en el Registre de la Propietat.
- Accelerar els processos de desnonament.
- Reduir el termini per poder saldar els deutes del llogater.

Totes aquestes mesures, que, evidentment, no han estat reclamades pels col·lectius necessitats d'habitatge, però tampoc per les associacions de propietaris, administradors de finques, o agents immobiliaris, només confonen el problema i sota la cínica afirmació de que s'ha de mitigar "l'escàs equilibri entre arrendador i arrendatari", venen a donar resposta a unes exigències evidents del sector financer de poder llogar habitatges per un període curt de temps –tot esperant retornar a l'època de la venda fàcil- amb el mínim de compromisos, i amb les màximes facilitats per als desnonaments.

No és aquest, en absolut, el punt de vista de Càritas diocesana de Barcelona, si no, ans al contrari, i arran de l'experiència que arriba diàriament als nostres centres d'atenció, entenem que 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:**

1. Posada immediata en lloguer social de titularitat pública dels habitatges en mans de les entitats financeres intervingudes per l'Estat.
2. Exigència de posada en lloguer social dels habitatges que estan en mans d'entitats financeres que reben o han rebut fons públics per al seu rescat.

3. Limitació del lloguer social a preus màxims de 200 euros mensuals.
4. Durada del lloguer social a un mínim de 10 anys.
5. Establiment de la possibilitat d'opció de compra dels habitatges de lloguer per als seus usuaris, a preus proporcionals amb els lloguers.
6. Posada en marxa d'un sistema de garanties públiques als propietaris d'habitatges de lloguer com l'Avalloguer, de Catalunya.
7. Desgravació fiscal total de les rendes de lloguer, tant de propietaris com de llogaters d'habitatge de residència habitual.
8. Reforçament dels programes estatals i autonòmics d'ajuts al lloguer per als llogaters que no estan en parcs públics o de lloguer social.
9. Establiment d'un sistema de mediació –com l'Autoritat de Conciliació suïssa- entre propietaris i llogaters per pactar lloguers, i rebaixes de lloguers quan els preus del mercat immobiliari baixen i els ingressos familiars minven.
10. Establiment d'un sistema de mediació –com el de Càritas Diocesana de Barcelona- previ a les sentències judicials de desnonament, per aclarir les situacions d'insolvència i poder posar-hi remei sense llançament i pèrdua de l'habitatge.

I, en lògica conseqüència, **retirada immediata de l'avantprojecte de llei de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.**

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 fóssim 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.

Entenem 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.

Barcelona, juny de 2012