

Zoom interdisciplinari

Quadern 3 · Setembre 2021



L'habitatge: una necessitat
bàsica de la població
no resolta

Consell de Redacció

Rafael Allepuz
M. Àngels Balsells
Núria Camps
Neus Cortada
Jordi Domingo
Pere Enciso
Montse Gea
Cecilio Lapresta
Anna Mata
José Tomás Mateos
Roland Pastells
Xavier Pelegrí

Edició

Càtedra Obra Social “la Caixa” d’Estudis
sobre Desigualtats Socials, 2021
Universitat de Lleida, 2021

Disseny i maquetació

Edicions i publicacions de la UdL

ISSN

2696-5356



Aquesta llicència permet: compartir: copiar i redistribuir el material en qualsevol mitjà i format; adaptar: remescalar, transformar i crear a partir del material per a qualsevol finalitat, fins i tot comercial. El licenciadador no pot revocar aquestes llibertats, sempre que seguim els termes de la llicència.



Presentació.....	5
El dret universal a l'habitatge i l'exclusió residencial: Una radiografia.....	7
<i>Rafael Allepuz Capdevila</i>	
L'habitatge com a problema social	15
<i>Joan Pere Enciso i Rodríguez</i>	
Incidència dels Serveis Socials en la problemàtica de l'habitatge.....	23
<i>Xavier Pelegrí Viaña</i>	
L'atenció a les necessitats d'habitatge a la ciutat de Lleida.....	31
<i>Assumpció Farré Monjo i Miriam Villoria Mombiola</i>	
Per quan habitatge social?.....	39
<i>Ramon Morell</i>	
La regulació de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge	47
<i>Anna Vallverdú Cortada</i>	
L'eficàcia de la protecció dels arrendataris vulnerables arrel de la Covid-19: La suspensió dels desnonaments.....	53
<i>Neus Cortada Cortijo</i>	
Situación de la vivienda y alternativas jurídicas de acceso a la vivienda	59
<i>Francisco Javier Lázaro Ayuso</i>	
Habitatges Solidaris	65
<i>Rafael Allepuz, Jordi Guerrero i Rosa Majoral</i>	
La masoveria urbana, una alternativa digne i assequible a l'accés a l'habitatge	73
<i>Eric Morros</i>	
Habitatges per persones amb trastorn mental.....	79
<i>Carme Mateu</i>	



Presentació

En aquest quadern us presentem una sèrie de reflexions realitzades per un grup de professionals de diferents àmbits com l'acadèmic, el tècnic i el social.

En aquesta ocasió el tema que tractem i analitzem és el de l'habitatge des de la perspectiva social. Portem anys que les problemàtiques en l'accés i en les condicions d'habitabilitat s'estan convertint en un dels principals eixos de l'exclusió social. Ja fa temps que s'utilitza el terme d'exclusió residencial com a dimensió amb identitat pròpia dins de les anàlisi de la pobresa i l'exclusió social. L'exclusió residencial i la social formen part d'un mateix entramat social.

L'informe del Relator Especial sobre l'extrema pobresa i els drets humans, amb data 21 d'abril de l'any 2020, declara que a Espanya tot i que el govern ha reconegut que l'habitatge és fonamental per a combatre la pobresa, s'ha fet molt poc per a garantir el dret a l'habitatge de forma universal.

En aquest context l'arribada de la pandèmia del coronavirus ha suposat l'adopció d'una sèrie de mesures amb l'objectiu de reduir en lo possible els efectes negatius que aquesta pot suposar per a les persones i famílies més vulnerables l'accés i les condicions d'habitatge.

El quadern que teniu a mans està format per una sèrie d'articles escrits des de la interdisciplinarietat que representen els seus autors i autores i que tracten sobre diferents qüestions relacionades amb l'habitatge i que ens preocupen des de la perspectiva social.

Amb l'objectiu de donar una visió ampla del tema el quadern comença amb dos escrits de professors del Departament d'Economia Aplicada de la Universitat de Lleida en els que es posen de manifest la problemàtica de l'habitatge tant des d'una perspectiva individual com col·lectiva. Persones, grups de població i societat en general són víctimes d'una dinàmica excessivament mercantilista de l'anomenat mercat de l'habitatge amb les repercussions corresponents en les condicions de vida.

A continuació dos escrits vinculats amb el paper que els Serveis Socials desenvolupen, o haurien de desenvolupar, en l'atenció a les necessitats d'habitatge per part de la població més vulnerable. Se'ns planteja la difícil gestió de la problemàtica de l'habitatge des de l'atenció primària bàsica. A aquests dos escrits acompanya un tercer en el que es reflexiona sobre la manca de voluntat política per afavorir la resolució de la problemàtica de l'habitatge a la ciutat de Lleida.

Segueixen dos escrits de l'àmbit jurídic en els que es valoren algunes de les mesures adoptades durant la pandèmia per facilitar l'accés de la població a habitatges de lloguer, fent una aportació crítica de les mateixes. Tot i la voluntat de les mesures, han estat insuficients.

El darrer bloc està format per quatre escrits en els que es plantegen accions dutes a terme per iniciatives privades per afavorir als col·lectius de població més vulnerable l'accés a un habitatge digne des de diferents formes de tinença o no tinença. El primer d'aquests escrits fa una breu reflexió sobre les propostes alternatives en un marc de difícil accés a l'habitatge.

Esperem que aquestes reflexions siguin útils i il·lustratives per a les persones que les llegeixin. Aquesta, i no altra, és la nostra voluntat. Creiem que des de la nostra atalaia universitària podem fer una aportació d'interès i enriquir el debat social, amb l'objectiu de millorar les possibles anàlisis que es puguin fer i de donar pistes i orientacions a aquelles persones que, en moments molt complicats, han de prendre decisions.



El dret universal a l'habitatge i l'exclusió residencial: Una radiografia

Rafael Allepuz Capdevila

Departament d'Economia Aplicada. Universitat de Lleida

Parlar de dret a l'habitatge vol dir anar més enllà de les quatre parets que conformen una casa i implica altres drets associats a la persona: sentir-se segura i no poder ser desallotjada en qualsevol moment, tenir les necessitats bàsiques cobertes, no haver de viure en zones contaminades ni perilloses... La meitat de la població viu a les ciutats i una majoria ho fa sense infraestructures ni serveis adequats.

“Una llar és un espai on qualsevol persona pot desenvolupar i exercir tots els seus drets; només és adequada quan té aigua potable i sanejament, electricitat i altres serveis bàsics, quan es troba prop d'una escola, de serveis de salut i d'oportunitats de feina” segons la relatora especial de les Nacions Unides per al dret a l'habitatge això és el que significa tenir una llar.

Disposar d'un habitatge en plenes condicions suposa un marc en el que poden desenvolupar-se les persones i aconseguir els objectius i metes dels ODS.

Entre els 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible no n'hi ha cap que se centri en el gaudi del dret a un habitatge, tot i que en la primera meta de l'Objectiu nº11¹ s'especifica que per l'any 2030 s'asseguri l'accés a totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals. Entre aquests objectius trobem a faltar un plantejament dirigit al gaudi del dret a l'habitatge des del punt de vista més personal, tant pel que fa a l'accés com a les condicions d'habitabilitat, i que estableixi objectius i compromisos públics més concrets i orientats al gaudi d'aquest dret a tot tipus de persona. Hem

“Parlar de dret a l'habitatge vol dir anar més enllà de les quatre parets que conformen una casa.”

1. Objectiu 11: Aconseguir que les ciutats siguin més inclusives, segures, resilents i sostenibles.

d'anar a l'objectiu nº10² centrat en la reducció de les desigualtats i en la millora en les condicions de vida en general de les persones més vulnerables i que són les víctimes del funcionament del model econòmic i social en el que ens desenvolupem, per trobar quelcom assimilable.

De la mateixa manera que existeix un objectiu específic sobre la pobresa econòmica, la salut, l'educació i el treball amb les seves metes específiques, hagués estat bé redactar un ODS centrat en el dret universal a l'habitatge per establir-lo com un objectiu ineludible i per marcar metes que possessin en evidència a aquells països que no adoptessin mesures encaminades a dur-les a terme.

L'exclusió residencial³

Entenem per exclusió residencial com aquella situació a la que s'arriba per no disposar d'un habitatge digne i adequat, és a dir, no tenir accés a un habitatge que reuneixi les condicions necessàries per a un desenvolupament adequat, en relació directa amb l'entorn en el que les persones viuen. Aquesta exclusió s'analitza mitjançant les següents situacions: residir en un infrahabitatge, deficiències greus en la construcció, humitats, amuntegament, tinença de l'habitatge en precari, entorn molt degradat, barreres arquitectòniques en habitatges amb persones amb discapacitat o despeses excessives en l'habitatge. Segons les darreres dades disponibles l'exclusió de la dimensió de l'habitatge afecta al 24% de la població general, al 60% de les persones que viuen situacions d'exclusió i al 69% de la població en exclusió severa, sent les llars amb algun membre extracomunitari, amb persones desocupades i amb menors d'edat les més representatives.

A l'hora d'identificar les situacions d'exclusió residencial la classificació ETHOS⁴ és la que millor reflecteix la realitat. Segons la mateixa podem distingir:

- *Sense sostre*: viure en un espai públic (sense domicili), pernoctar en un alberg o forçat a passar la resta del dia en un espai públic.
- *Sense habitatge*: estada en centres d'acollida o albergs específics, viure en refugis per a dones, en allotjaments temporals per a persones immigrants i demandants d'asil, viure en institucions (presons, centres d'atenció sanitària, hospitals, centres de menors, sense tenir un allotjament a la sortida), viure en allotjaments de suport (sense contracte d'arrendaments), etc.
- *Habitatge insegur*: viure en un habitatge sense títol legal (viure temporalment amb familiars o amics de forma involuntària, viure en un habitatge sense contracte d'arrendaments, etc.), notificació legal d'abandonament de l'habitatge, viure sota l'amenaça de violència per part de la família o de la parella, etc.

2. Objectiu 10: Reduir la desigualtat en i entre els països.

3. Informació estreta de Comitè tècnic de Foessa (2019): "La vulneración del derecho a la vivienda: una mirada a la exclusión residencial". Dossier Foessa. Madrid.

4. ETHOS: Tipologia Europea de Sense Llar i Exclusió Residencial que classifica a les persones segons la seva exposició a l'exclusió residencial.

- *Habitatge inadequat*: viure en estructures temporals, assentaments, barraques, coves, etc., sense accés adequat a subministraments públics (com aigua, electricitat o gas), viure en situacions d'amuntegament, viure en un habitatge no adequat segons la legislació estatal, etc.

Habitatge insegur

Segons dades de Foessa, 4 de cada 100 llars a Espanya estan afectades per aquesta situació. La inseguretats de l'habitatge provoca una inestabilitat vital important, associada a la incertesa sobre si es podrà seguir residint en l'habitatge que s'ocupa en el curt o mitjà termini. Se tracta de situacions com les següents: que no es disposa de contracte de lloguer o títol legal i de situacions de cessions d'ús de l'habitatge, entre altres, com a manifestacions de no disposar de seguretat jurídica sobre l'ús de l'habitatge, que es poden perdre els drets per l'ús de l'habitatge (expulsió de l'habitatge, desnonaments, etc.) i que es viu una situació de violència intrafamiliar que obliga a abandonar l'habitatge.

Habitatge inadequat

Segons dades de Foessa, 7 de cada 100 llars a l'Estat espanyol estan afectades per aquesta situació. L'habitatge inadequat provoca una situació de manca de confort i de condicions adequades per a residir. Es poden identificar les següents situacions: no tenir les característiques constructives adequades per a viure (deficiències greus en la construcció, estat de ruïna, entre altres), no disposar de subministraments i dotacions adequades per a permetre la higiene i la salubritat (aigua corrent, aigua calenta, energia elèctrica, evacuació d'aigües, entre altres) i no donar-se les condicions adequades per a viure en condicions de confortabilitat i privacitat (amuntegaments, barreres arquitectòniques, entre altres).

“L'habitatge inadequat suposa una repercussió en la salut de les persones i, per extensió, en el sistema sanitari.”

L'habitatge inadequat suposa una repercussió en la salut de les persones i, per extensió, en el sistema sanitari.

Habitatge insegur i inadequat

A més, 1 de cada 100 llars espanyoles pateixen situacions simultànies d'inseguretats i inadequació de l'habitatge. La suma de totes elles provoquen experiències d'exclusió residencial severa.

Assentaments

Segons l'ONU-Hàbitat i l'Oficina de l'Alt Comissionat per als Drets Humans, les persones que viuen amb més inseguretats a les ciutats són les que viuen en assentaments informals, una problemàtica que afecta la majoria de països del món.



Viure en assentaments significa no poder viure en espais salubres i a preu assequible, però també la vulneració d'altres drets com tenir electricitat i unes condicions higièniques adequades, salut orgànica i emocional, no ser discriminats per la seva situació i ser considerades veïnes d'una ciutat, ser escoltades i rebre alternatives amb un enfocament de drets humans quan arriba el dia del desallotjament⁵.

Es tracta de persones adultes soles i també de famílies amb infants que viuen en estructures temporals, barraques i camions ubicats en solars buits, fàbriques en desús i locals abandonats. La majoria de les persones que viuen en assentaments comparteix una història d'exclusió social i de vulneració de drets que s'ha heretat de generació en generació. Són famílies que han patit desallotjaments forçosos de manera continuada.

La salut, el progrés educatiu i el benestar generals dels nens i nenes estan profundament influenciats per la qualitat de l'habitatge en què viuen. Patir un desallotjament forçós sol tenir un profund efecte en els infants.

La pobresa és causa i conseqüència dels desallotjaments. D'una banda, la manca d'opcions i de seguretat en la tinença i la impossibilitat d'accedir a l'habitatge poden obligar les persones empobrides a viure en assentaments, amb la por de ser desallotjades. De l'altra, els fets demostren que els desallotjaments forçosos solen donar lloc a més empobriment, afegeix l'organisme internacional.

Impacte de la crisi residencial en les necessitats bàsiques de les llars⁶

L'habitatge, com a bé de primera necessitat, incideix en una multitud de dimensions que directa o indirectament conformen la qualitat de vida, el benestar i les oportunitats d'ascensió social de tots els membres de la llar. La manca d'un habitatge digne i adequat perjudica la salut, el desenvolupament educatiu dels menors, el nivell d'estudis aconseguit i la incorporació en el mercat de treball.

Aquelles llars que pateixen unes despeses en habitatge excessives es veuen obligades a efectuar dràstiques retallades en el pressupost familiar en roba, calçat, material escolar, transport i alimentació, fins al punt que un terç d'aquestes llars no pot portar una dieta adequada. Sense polítiques públiques correctores, la transmissió intergeneracional de la pobresa en el si d'aquestes llars és pràcticament inevitable.

Segons dades de l'enquesta EINSFOESSA l'any 2018 de les llars que pateixen privacions per motius econòmics per les excessives despeses en habitatge a Espanya:

5. Silvia Torralba (2020): *Assentaments: un viure amenaçat*. Papers de Cristianisme i Justícia, Suplement del Quadern n 218.

6. Informació estreta d'Arrondo i Bosch (2018): "La exclusión residencial en España" a *VIII Informe Foessa*. Documento de trabajo 3.3. Madrid

- El 75,8% es veuen obligades a reduir despeses en roba i calçat,
- El 73,5% no disposa de diners per afrontar despeses imprevistes,
- El 57,4% es veuen obligades a reduir despeses en alimentació,
- El 31,9% es veuen obligades a no portar una dieta adequada,
- El 24,1% tenen retards en el pagament de compres aplaçades o d'altres préstecs (no relacionats amb l'habitatge),
- El 21,1% tenen problemes per a fer front a materials escolars,
- El 12,5% es veuen obligades a deixar d'usar transport públic i
- El 8,4% es veuen obligades a renegociar crèdits o finançaments

“Les llars que pateixen unes despeses en habitatge excessives es veuen obligades a efectuar dràstiques retallades en el pressupost familiar.”

El perfil de les llars amb despeses residencials excessives és el d'una família situada en el primer quintil d'ingressos, en situació d'exclusió severa, que viu en lloguer i que la persona de referència és estrangera i menor de 35 anys.

Particularitats de l'exclusió residencial en diferents grups de població⁷

Per edats

L'abast i la gravetat de les diferents formes d'exclusió residencial es veuen alterades amb el pas del temps ja que la posició econòmica i financera de les persones varia al llarg de la seva vida, així com les seves necessitats residencials.

- *Persones joves*: la difícil integració en el mercat de treball de la població jove (temporalitat, baixos salaris, major risc de desocupació, etc.) és el factor principal que explica la seva major feblesa en el mercat de l'habitatge. L'accés a un primer habitatge sense estalvis i sense suport familiar és especialment greu. Les llars joves, enteses com aquelles en les que la persona de referència és menor de 35 anys, són les que amb major freqüència pateixen costos residencials excessius (19,3%), amenaces d'expulsió del seu habitatge (3,3%) i problemes econòmics que els obliguen a conviure amb persones sense parentiu (5%), a llogar habitacions (1,7%) o a canviar

“Les dificultats d'integració laboral i d'accés a l'habitatge afecta als processos d'emanipació residencial dels joves.”

7. Informació estreta d'Arondo i Bosch (2018): “La exclusión residencial en España” a *VIII Informe Foessa*. Documento de trabajo 3.3. Madrid



d'habitatge (4,6%). Aquestes dificultats i el context de precarietat generalitzada en el que viu la població jove fa que aquesta s'inclini cap al lloguer (64%). Les dificultats d'integració laboral i d'accés a l'habitatge afecta als processos d'emancipació residencial dels joves.

- *Llars adultes*: A mesura que l'edat de la persona sustentadora principal creix, el nombre de llars en propietat augmenta i els costos residencials tendeixen a disminuir. El mateix passa respecte el percentatge de llars de les que els costos residencials són excessius, cosa que no implica que les llars de persones entre 35 i 64 anys estiguin exemptes de patir dificultats per a satisfer totes les despeses de l'habitatge. Les llars encapçalades per persones entre 35 i 49 anys són les que presenten una major tendència en retardaments en pagament de lloguers o hipoteques (9,1%), la necessitat de reduir l'import dels serveis de l'habitatge, els avisos de tall d'aquests serveis (10,9%) o, fins i tot, la insuficiència de recursos per a cobrir les despeses residencials (15,3%) i els problemes econòmics que les han obligat a reduir les despeses fixes com la llum, l'aigua o la calefacció (25,1%). Aquestes llars són les que solen tenir una proporció més elevada d'accés a la propietat de l'habitatge i les que en major mesura tenen menors al seu càrrec. Aquestes dues circumstàncies acostumen a ser decisives a l'hora de determinar les possibilitats econòmiques a l'hora de suportar les despeses vinculades amb l'habitatge.
- *Persones majors*: Tot i que la dimensió de l'exclusió residencial té una incidència menor entre les llars de persones majors, són més proclius a patir problemes relacionats amb la dimensió física. Els edificis on viuen solen presentar amb major freqüència necessitats de rehabilitació (5,9%), barreres arquitectòniques (4,6%) i deficiències en l'aïllament tèrmic que les impedeixen gaudir del confort tèrmic en el seu interior (17,3%). Tractant-se del col·lectiu de més edat, l'impacte de les carències físiques de l'habitatge és més greu, motiu pel qual aquesta dimensió hauria de tenir un major protagonisme en les mesures que abordin l'exclusió residencial. Aquestes circumstàncies estan relacionades amb la major antiguitat del parc residencial on viuen i el major règim de lloguer.

El gènere

Les dones, en termes generals, presenten majors dificultats, tant en l'accés com en el manteniment de les despeses relacionades amb l'habitatge. Aquesta circumstància s'explica, principalment, a la seva inferior i més precària integració en el mercat de treball. Per aquest motiu, l'exclusió residencial es reflecteix especialment entre les llars monoparentals, entre les que dominen les encapçalades per dones, i les llars de dones que viuen soles.

- *Les llars encapçalades per dones*: les situacions d'exclusió residencial és del 20% quan la sustentadora principal de les llars és una dona, davant el 16% en les que és un home. La bretxa entre la capacitat de les dones per a tirar en davant una llar per si mateixes respecte als homes s'ha accentuat notablement. En totes les dimensions econòmiques de l'exclusió residencial, segons les característiques socioeconòmiques i residencials de la llar, la situació de les llars encapçalades per dones és pitjor respecte la dels homes.
- *Les llars monoparentals*: Aquestes llars destaquen pel seu major risc d'exclusió residencial i són les que encapçalen el risc de pobresa. Al voltant del 30% de les llars monoparentals presenta

despeses excessives d'habitatge i un 25% no disposa de diners suficients per a fer front als seus costos. Segons dades de l'Encuesta Continua de Hogares de l'any de l'any 2017 el 83% d'aquestes llars tenen com a persona de referència a una dona (vídua, separada o divorciada). La meitat d'aquestes llars viu en règim de lloguer, fet que les situa en una especial situació de vulnerabilitat. A més, arrosseguen fortes dinàmiques de transmissió intergeneracional de la pobresa. Més del 8% d'aquestes llars han rebut algun tipus d'amenaça o risc d'expulsió del seu habitatge. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, durant el període 2013-2017 entre les llars monoparentals tenia major incidència la pèrdua d'habitatge per impagament del lloguer respecte els casos per processos d'execució hipotecària. Caldria incorporar polítiques d'habitatge juntament amb les de conciliació i ocupació per donar una resposta més eficaç i integradora a les famílies monoparentals.

“L'exclusió residencial es reflecteix especialment entre les llars monoparentals, entre les que dominen les encapçalades per dones.”

- *Dones majors en llars unipersonals:* A partir dels 65 anys, segons dades per l'any 2017, el 71,9% de les llars unipersonals eren de dones que vivien soles. Malgrat aquesta circumstància, l'exclusió residencial en termes econòmics de les llars unipersonals femenines suposa menys ratis de forma general que les masculines. Tot i això, les femenines han tingut que reduir més les despeses fixes, s'han vist més obligades a canviar d'habitatge, comparteixen més el seu habitatge amb altres persones sense parentiu i són més presents entre les llars que lloguen alguna habitació a altres persones. Amb motiu que les dones majors tenen ingressos inferiors als dels homes, estan més presents entre la pobresa energètica, han tingut que reduir més la despesa en subministraments (amb greus conseqüències sobre la seva salut) i suporten majors despeses vinculades amb l'habitatge.
- *La dimensió física de l'exclusió residencial:* Segons Amnistia Internacional España, l'estabilitat i la qualitat de l'habitatge estan estretament vinculats amb la salut i, per aquest motiu, unes condicions d'habitatge inadequades, com la insalubritat, l'accessibilitat i les necessitats de rehabilitació, poden provocar malalties i lesions evitables o contribuir a elles. En aquesta qüestió, les diferents tipologies de llars encapçalades per dones presenten, de forma general, nivells pitjors que els dels seus homòlegs masculins. Dades i informes relatius a les condicions d'habitabilitat, així com els relatius a la pobresa energètica, de llars liderades per dones es troben en pitjors condicions d'exclusió residencial, és a dir, pitjors condicions d'habitabilitat i majors dificultats econòmiques en habitatge.

Persones estrangeres

Les condicions d'allotjament per a les persones d'origen estrangers són, especialment durant les primeres etapes en el país d'acollida, dures i que reflecteixen les situacions de marginació i exclusió residencial de les que són objecte. Aquesta circumstància és sobretot característica per les persones procedents de països que no pertanyen a la Unió Europea.



- *La dimensió econòmica:* Els costos excessius de l'habitatge afecta al 31,5% de les llars encapçalades per persones estrangeres, mentre que pels espanyols representa un 7,3%. El 71,5% d'aquestes llars viuen en règim de lloguer, amb el que el creixent augment dels preus del lloguer situa a la població estrangera en un major risc d'exclusió residencial. Tot i això, són víctimes de dinàmiques de discriminació a l'hora d'accedir a l'habitatge, especialment dins del mercat de lloguer privat. Pateixen un major sobre-cost d'habitatge i més amuntegaments que la resta de la població. Igualment, tenen una major incidència entre els que comparteixen pis amb altres persones sense parentiu o que han llogat alguna habitació del seu habitatge a altres persones per motius econòmics. Tot i això, la població immigrant no és majoritària entre les llars en exclusió residencial.
- *La pobresa energètica i la dimensió física:* Un 33% de les llars encapçalades per una persona estrangera no pot mantenir el seu habitatge a una temperatura adequada, més del doble que les llars de nacionalitat espanyola, amb el que s'han vist obligats amb major mesura a reduir les despeses relatives a subministraments bàsics i que han rebut més avisos de talls de llum i aigua. També les condicions d'habitabilitat són pitjors pel que fa a la insalubritat (humitat, brutícia i obres) tant en lo relatiu a l'interior com a l'entorn.

“La població estrangera és víctima de dinàmiques de discriminació a l'hora d'accedir a l'habitatge, especialment dins del mercat de lloguer privat.”

estrangera no pot mantenir el seu habitatge a una temperatura adequada, més del doble que les llars de nacionalitat espanyola, amb el que s'han vist obligats amb major mesura a reduir les despeses relatives a subministraments bàsics i que han rebut més avisos de talls de llum i aigua. També les condicions d'habitabilitat són pitjors pel que fa a la insalubritat (humitat, brutícia i obres) tant en lo relatiu a l'interior com a l'entorn.

Conclusions

Els nivells d'exclusió residencial anteriors a la pandèmia reflecteixen que tot i la millora en termes econòmics no s'ha alleugerit la pressió econòmica de les llars més vulnerables, entre les que es troben principalment aquelles que viuen en lloguer, com els joves, la població estrangera i en gran mesura les famílies monoparentals. No hi ha dubte que la tendència de pujada dels preus de l'habitatge tant en lloguer com en propietat perjudicarà, encara més, a les llars en situació més difícil.

La conjunció entre l'augment de la pressió econòmica sobre les llars més vulnerables i el del nombre de llars monoparentals, unipersonals i d'origen estranger suposa que l'exclusió residencial afectarà a un nombre cada cop més elevat de població.

Si no es prioritzen les ajudes directes i la promoció d'un parc d'habitatge social i assequible suficients, la problemàtica de l'habitatge i les dificultats que el gaudi d'aquest sigui un dret universal i efectiu constituirà un dels grans dèficits de l'estat del benestar espanyol. El dret a l'habitatge quedarà cada cop més lluny per a un major nombre de persones si no s'aborda mitjançant mesures integrals i universals, com succeeix amb el dret a l'educació o la sanitat.



L'habitatge com a problema social

Joan Pere Enciso i Rodríguez

Departament d'Economia Aplicada. Universitat de Lleida

Des que el capitalisme va convertir l'habitatge en una mercaderia (predomini del valor de canvi sobre el valor d'ús), totes les grans ciutats han patit el problema de com atendre les demandes de la població que no disposa de suficients recursos econòmics per poder-se fer propietària o llogar-la i així disposar d'aixopluc.

La declaració de les Nacions Unides (2015) anomena l'accés a un habitatge digne com a necessitat humana fonamental. Degut a la gravetat de la situació a nivell de tot el planeta, l'ONU, en l'objectiu 11 dels Objectius de Desenvolupament Sostenible "Ciutats i comunitats sostenibles", exposa que: "d'aquí a 2030, s'ha d'assegurar l'accés de totes les persones a habitatges i serveis bàsics adients, segurs i assequibles i millorar els barris marginals". Sense un espai on poder viure és molt difícil desenvolupar un projecte de vida.

"La declaració de les Nacions Unides (...) indicava que la possibilitat d'accedir a un habitatge digne és una necessitat humana fonamental."

La necessitat vital i de dret a l'habitatge ja tenia protagonisme quan es va redactar la Constitució del Regne d'Espanya del 1978. L'article 47 estableix que: "*Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adient. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per a impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics*".

L'article és molt clar. Mostra quina ha de ser la dinàmica que hauria de seguir la política pública:

1. Totes les persones tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adient.
2. Els poders públics faran les accions que siguin necessàries per establir les normes per fer efectiu aquest dret.
3. Un dels instruments que disposen els ens públics és el control del sòl que ha de ser urbanitzable per impedir l'especulació.

Durant les darreres dècades la interpretació que s'ha fet de l'article 47, no és precisament aquesta, ni des del sector privat ni les administracions públiques. La política d'habitatge aplicada en el Regne d'Espanya ha provocat que uns 3,4 milions d'habitatges estiguin desocupats. En les poblacions de més de mig milió d'habitants, l'11,1% dels habitatges estan desocupats: a la Comunitat de Madrid, el 10,7%; a la província de Barcelona el 13,1%; a València el 21,0% i a Sevilla el 18,1%. Realment és una brutalitat, amb els lloguers pels núvols i tantes famílies desnonades.

Durant la pandèmia, amb l'existència de moratòria durant el 2020, es van produir uns 30.000 desnonaments (Miguel Salas, 2021)¹. En els darrers anys a Espanya aquest és un dels principals problemes amb l'habitatge. Per una banda, hi ha persones que estan sent desnonades perquè, o bé no poden pagar la hipoteca, o no poden pagar el lloguer (les més en els últims anys), com a conseqüència de la crisi econòmica que va esclatar al 2008, que va provocar, entre altres coses, una forta reducció dels ingressos de les llars (o bé per la pèrdua del lloc de treball o per la reducció dels salaris). Paral·lelament, trobem que la joventut no pot emancipar-se, perquè els ingressos que obté pel seu treball són insuficients per poder atendre les despeses fixes (lloguer o hipoteca per la llar, despeses de xarxa telefònica, llum, transport, etcètera).

Al 2020, 5.737 famílies van perdre la casa a Catalunya, la gran majoria per no poder pagar el lloguer (una cinquena part per no poder pagar la hipoteca), que s'ha encarit un 44% en els últims cinc anys. Es calcula que del 2008 al 2019 més de 326.000 persones van perdre la llar on vivien. Sense obviar que hi ha estat d'alarma i es van decretar moratòries pel govern català (i també l'espanyol) per fer front a la crisi provocada per la pandèmia.

S'ha de tenir molt present que a Espanya, segons informació de l'Enquesta de pressupostos familiars (INE), la despesa en habitatge, aigua, electricitat i altres combustibles ha augmentat un 17,05%, entre 2008 i 2019, percentatge molt superior al registrat pel conjunt de la despesa total que ho va fer en un 2,16%. L'epígraf d'habitatge ha passat de representar el 27,4% del total de la despesa al 2008 a representar el 31,22% al 2019, significat un augment de 3,84 punts percentuals (pp).

Però si l'anàlisi es fa per quintils d'ingressos, es pot observar que al 2019, en el quintil 1 (nivell de renda més baix) les persones necessitaven destinar el 40,44% de la seva despesa (augment de 4,04 pp respecte al 2008); les persones ubicades en el quintil 2 (segon nivell de renda més baix) necessitaven destinar el 35,74% de la seva despesa (augment de 3,95 pp respecte al 2008) i les persones ubicades en el tercer quintil destinaven el 32,60% de la seva despesa (un augment de 3,28 pp respecte al 2008). El percentatge de despesa en l'apartat habitatge, aigua, electricitat i altres combustibles que destinaven les persones del quintil 1 (40,44%) respecte les persones del quintil 5 (27,44%) és d'uns 13 pp superior. A menor nivell d'ingressos major percentatge necessiten destinar les persones a despeses relacionades amb la llar.

1. Miguel Salas (2021): La actualidad de la comuna, revista *Sin Permiso* (08 de maig).

El marc institucional dels països de la Unió Europea es pot classificar, més o menys, al voltant de dos models immobiliaris que venen a generar comportaments i efectes econòmics, ecològics i socials ben diferents tal i com indica José Manuel Naredo (2009 i 2010)². Per a una millor exposició i comparació entre els dos models es pot dissenyar un quadre comparatiu:

Model 1: Habitatge bé econòmic d'inversió	Model 2: Habitatge bé econòmic primera necessitat
El creixement en la construcció d'habitatges a ritmes molt superiors als del creixement de la població i de la renda disponible.	El creixement en la construcció d'habitatges està en estreta relació al creixement de la població i la renda disponible.
Promouen la propietat com producte d'inversió directa de les llars	Prioritza els habitatges de lloguer, tant lliure com a social, utilitzant entitats especialitzades que capten l'estalvi dels països a través d'impostos, cotitzacions o productes financers diversos.
Poques regulacions institucionals.	Regulacions institucionals per controlar el bon funcionament del mercat del lloguer.
En relació al negoci immobiliari, rendibilitza les inversions en habitatges a través de plusvàlues derivades de la promoció i venda a les llars d'habitatge nou, ocupant nous sòls o enderrocant edificis antics.	Conservació i rendibilització del patrimoni immobiliari existent.
Vincula el seu negoci a les perspectives de creixement del preu de l'habitatge, que fa atractiva la seva compra, a l'estalvi i a la capacitat d'endeutament de les llars que ho fa possible. Alimenta el comportament cíclic del sector.	El seu negoci el vincula a la demografia i a la renda disponible de les llars que han de pagar els lloguers. Es protegeix més de les fluctuacions de la conjuntura, sent font d'estabilitat econòmica.

Arribat a aquest punt, és necessari qüestionar-nos una pregunta: l'habitatge és un bé econòmic d'inversió o un bé econòmic de primera necessitat? En funció de com es respongui aquesta pregunta s'estarà facilitant o dificultant la possibilitat que la població pugui cobrir una de les seves necessitats principals: disposar d'un espai digne on poder viure.

Si l'habitatge es considera un bé econòmic d'inversió, model 1, s'està indicant que les persones i els fons d'inversió que inverteixen en aquest bé econòmic esperen aconseguir el màxim benefici. Això vol dir que, perquè sigui atractiva la inversió, el rendiment econòmic ha de ser superior a la mitjana del que ofereix el conjunt del sistema. Si és inferior, fugiran i s'aniran a cercar altres béns econòmics d'inversió i, si és superior, significa que estan especulant amb la necessitat de les persones. Segueixen aquesta línia les declaracions del ministre Abalos, que prefereix “incentivar que penalitzar” als arrendadors, donar estímuls fiscals perquè posin al mercat habitatges per ser llogats.

2. La cara oculta de la crisi. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias (2009) a *Revista de Economía Crítica* número 7, primer semestre (2009). *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias* (2010) Comunicación.



El Regne d'Espanya pot considerar-se un exemple extrem del primer model indicat, on s'uneix el gran predomini de l'habitatge en propietat de les famílies que hi viuen i una relaxació del planejament urbà i territorial. Cal recordar que Espanya va arribar a ser el país de la Unió Europea amb major percentatge d'habitatges ocupats en propietat i amb els percentatges més baixos en habitatges de lloguer i de lloguer social. El model promou la compra d'habitatge utilitzant incentius fiscals i molt propens a fer moure el diner opac. A la vegada, que potencia l'habitatge lliure davant l'habitatge social. Dificultant a les famílies de nivells baixos d'ingressos l'accés a l'habitatge.

El problema es va plantejar quan, des de les diferents administracions públiques, es va incentivar la visió que l'habitatge és un bé patrimonial, d'inversió i les polítiques públiques havien d'anar en aquesta direcció. Això va provocar que el somni de qualsevol família o persona fos l'adquisició d'un habitatge i es considerés prioritari i, a la vegada, l'administració ho va incentivar amb les seves polítiques de desgravació fiscal per l'adquisició d'un habitatge. Com a conseqüència d'aquesta visió, en els últims temps, han aparegut els fons d'inversió que estan adquirint habitatges per llogar-los, sobretot en les grans ciutats on la demanda és molt més alta i poden anar incrementant els preus i així especular amb la necessitat de les persones de disposar d'una llar.

El boom immobiliari produït entre 1995 i 2008, va incrementar en més d'una quarta part l'estoc d'habitatges, fent d'Espanya el país amb més habitatges per habitant de la Unió Europea. Espanya va poder cobrir, d'aquesta forma, sobradament el "dèficit" d'habitatges amb relació a la població, però no les necessitats d'habitatge d'aquestes. Els especuladors augmentaven el preu i cada vegada el nombre d'habitatge social³ era més reduït. Espanya també tenia un record europeu, en els habitatges secundaris i desocupats i al mateix temps té record en destrucció del patrimoni immobiliari per ser enderrocats i així especular amb el sòl urbanitzable.

QUADRE 1. EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITATGES A ESPANYA (1970-2011)

	1970	1981	1991	2001	2008	2011
Nombre d'habitatges cens	10.658.882	14.726.134	17.206.363	20.946.554	24.596.845	25.298.623
variació		4.067.252	2.480.229	3.740.191	3.650.291	701.778
		38,2%	16,8%	21,7%	17,4%	2,9%
Tipologia dels habitatges						
Principals	79,8	70,8	68,2	67,7		71,7
Secundaris	7,5	12,9	17	17,4		14,6
Desocupats	12,7	16,3	14,8	14,8		13,7
Distribució percentual dels habitatges principals						
En propietat			79,3	84,2	82,2	82,2
En lloguer			13,5	9,6	11,4	12,1
En cesió o altres			7,2	5,9	6,4	5,7

Font: Banc d'Espanya i elaboració pròpia.

3. Defensor del Pueblo (2019). *La vivienda protegida y el alquiler social en España*: Para Naciones Unidas, «la vivienda social es la parte del sistema de vivienda diseñada para atender a las necesidades en esta materia de aquellos hogares que no pueden acceder a ella en las condiciones del mercado». Algo parecida es la definición que en España han establecido Montserrat Pareja y María Teresa Sánchez Martínez: «la vivienda social es aquella que se asigna según necesidades sociales, en lugar de hacerlo según los criterios del mercado».

Hi ha una altra visió del que és l'habitatge, considerar-lo com un bé econòmic de primera necessitat, model 2, ja que totes les persones necessiten un lloc on poder viure de forma digna (espai suficient, sense humitats, amb electricitat, aigua corrent —freda i calenta—, calefacció a l'hivern, finestres i llum natural, entre d'altres).

Aquest segon model, amb diferents matisos, s'està aplicant a Alemanya, Suïssa, Holanda, i, en menor mesura, França. Aquest segon model institucional atorga major pes a l'habitatge de lloguer, amb diferent rellevància (segons països) de l'habitatge de promoció pública i la de lloguer social. En aquest model, la gestió d'una elevada fracció d'estoc d'habitatges llogats de diferent naturalesa i àmbit d'actuació (públiques, privades i mixtes; estatals, regionals i locals; amb o sense ànim de lucre). Encara que els actors varien molt, segons els països, a la Unió Europea tendeix a predominar aquelles directa o indirectament controlades pels poders públics, sobretot, en el cas de l'habitatge social. En aquest model conviuen països com Holanda o Suècia, amb un fort pes de la promoció pública d'habitatge social vinculat amb enfoc socialdemòcrates que tendeixen a implementar l'anomenat “Estat del Benestar”, o països com Alemanya o Suïssa, amb percentatges d'habitatge social relativament reduït, però amb un gran pes de l'estoc privat en règim de lloguer, encara que aquest pugui estar sotmès a regulació pública i intervinguts per instruments que compensin el reduït pes de l'habitatge social.

El mercat de l'habitatge

Una altra pregunta que cal qüestionar és quin tipus de mercat forma el mercat de l'habitatge. En el sistema capitalista (teòricament, segons els autors neoliberals) el model ideal de mercat al que s'ha d'aspirar és el de competència perfecta. Això implica, entre altres coses: que ningú pot influir sobre el preu (ni compradora ni venedora); homogeneïtzació del producte; absència de màrqueting i mobilitat de recursos. El mercat de l'habitatge no les compleix, és més un mercat de competència monopolística, és a dir, poden existir molts habitatges però tots són diferents entre si, no són homogenis⁴. No és el mateix un habitatge en una zona de la ciutat (en el cas de Lleida a Ciutat Jardí) o en una altra (per exemple la Mariola). El propietari del solar haurà pogut fixar un preu més alt o més baix, segons

“Considerar l'habitatge com un bé econòmic de primera necessitat (...) ja que totes les persones necessiten un lloc on poder viure de forma digna.”

4. Jorge Martínez Pagés i Luís Ángel Maza. Documentos de trabajo del Banco de España (2003:8). *Análisis del precio de la vivienda en España*: “El primer problema al que hay que enfrentarse al analizar el precio de la vivienda es la propia definición de este. La vivienda no es un bien homogéneo, sino que varía en función de su localización, tamaño, estructura (viviendas unifamiliares, bloques de viviendas, etc.), calidad de la construcción, etc. Además, las características de las viviendas existentes varían en el tiempo”.



on estigui situat. La ubicació ja marca un preu, al marge dels materials i el disseny de l'habitatge, Aquests factors són claus per diferenciar el bé econòmic habitatge de la resta de béns econòmics.

En el moment que l'habitatge és considerat com un bé d'inversió, els inversionistes aspiren a aconseguir guanys, beneficis, rendiments de la inversió, bé comprant a un preu i venent-lo a un preu superior o mantenint la propietat i llogant l'habitatge. Això servirà per a un grup concret d'habitatges i de persones consumidores (els que disposen de poder adquisitiu), però no per a la totalitat de la població. En el moment en que el mercat mostra disfuncions, expulsant a segments amplis de població (els que no disposen recursos per adquirir un habitatge o per poder afrontar el preu del lloguer mensual), significa que les propostes neoliberals no serveixen per solucionar les necessitats d'habitatges de la societat, per tant l'Estat ha d'intervenir i dissenyar polítiques per revertir el problema.

Aquesta actuació de l'Estat és necessària per què no s'està parlant del consum d'un bé que es pot no "consumir", doncs totes les persones el necessiten, no és un caprici, és una necessitat vital i si la dinàmica del mercat de competència monopolística solament arriba al 60% de la població, a l'altre 40% se l'ha de donar alguna solució, doncs totes les persones tenen la necessitat de disposar d'un habitatge digne. Tal i com comentava Oscar Matutes⁵: "*L'habitatge és un dret i no un bé (econòmic d'inversió)*).

Durant varies dècades, una corrent d'economistes neoliberals proposava que per evitar que els habitatges augmentessin de preu la solució era liberalitzar el mercat del sòl, com si el seu comportament fos el d'una mercaderia qualsevol (a Espanya es va manifestar sobretot a principis dels anys noranta del segle passat). Tots els terrenys poden ser urbanitzables. En el seu raonament deien que a l'augmentar el volum de terreny urbanitzable aquest baixaria de preu, reduint els costos en la construcció, i baixarien els preus dels habitatges i totes i tots sortiríem guanyant.

En aquesta línia argumental es va aprovar la Llei del sòl de 1998, on es classificava el sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable. Però, el seu principi de partida és que tot el territori és d'entrada urbanitzable. Amb aquesta llei el Partit Popular (partit que estava al govern), esperava aconseguir, si més no oficialment, que a mig termini els preus del sòl i de l'habitatge es reduïrien, tal i com ho va manifestar el Ministre de Foment, Rafael Arias Salgado en el seu discurs de defensa de la llei davant del ple del Congrés el dia 30 d'octubre de 1997.

La realitat va mostrar que el preu de venda que es fixa a l'habitatge està vinculat als costos de construcció i al valor de la quota hipotecària (interessos i amortització) que poden pagar les unitats familiars. La dinàmica de creixement del preu de l'habitatge va estar vinculada a la disminució del preu del diner (tipus d'interès) i a la desgravació fiscal que podien aconseguir les diferents unitats familiars en la seva declaració de la renda per l'adquisició de l'habitatge. Aquest va ser un marge

5. Intervenció en el Congrés del diputats (11/05/2021).

que es van apropiar els promotors d'habitatges (augmentant el preu) i els sistema financer (augmentant el volum de la hipoteca i els anys d'amortització). Per aquesta raó, l'augment dels preus va ser significativament superior que el registrat a l'Índex de Preus al Consum (IPC) i el del creixement de la Renda Familiar Bruta Disponible, tal i com es mostra en el quadre 2. En el període pre-boom immobiliari era necessari destinar 3,9 anys de la Renda Bruta de la Llar per cobrir el preu de l'habitatge; al 2008 era necessari destinar 9 anys i, de mitjana, es signaven hipoteques per 28,3 anys⁶.

“La política d'habitatge no es pot deixar exclusivament en mans del mercat perquè no és solidari, perquè no té cor, té cartera.”

QUADRE 2. EVOLUCIÓ DEL PREU DE L'HABITATGE LLIURE A ESPANYA (1995-2009)

Espanya	Euros m2	% variació anual	IPC (%)	Renda Familiar Bruta Disponible (%)
1995	692,7		4,7	
1996	694,4	0,25	3,6	7,3
1997	702,8	1,21	2,0	5,1
1998	756,7	7,67	1,8	6,8
1999	829,2	9,58	2,3	7,5
2000	893,3	7,73	3,4	6,8
2001	992,7	11,13	3,6	4,4
2002	1.164,60	17,32	3,5	5,7
2003	1.380,30	18,52	3,0	5,6
2004	1.618,00	17,22	3,0	6,7
2005	1.824,30	12,75	3,4	6,8
2006	1.990,50	9,11	3,5	7,3
2007	2.085,50	4,77	2,8	6,7
2008	2.018,50	-3,21	4,1	7,5
2009	1.892,30	-6,25	-0,3	1,5

Font: INE, FUNCAS i elaboració pròpia.

Al mateix temps que els preus dels habitatges a Espanya es multiplicaven, es van convertir en una de les inversions més rendibles de tot el planeta, dominant la visió de bé d'inversió. Les expectatives de guanys van produir efectes immediats des del costat de l'oferta: d'una situació de poc més de 200.000 habitatges iniciats en 1993, es va passar a 500.000 en 1999, més de 600.000 en 2003

6. José Ramón Díez Guijarro (2021:35 a 42): Mercado de la vivienda ¿esta vez es diferente? FUNCAS.



i aconseguint valors rècords de 729.000 i 863.800 en 2005 i 2006: valors que superaven la suma dels altres quatre grans països de la UE junts (Regne Unit, França, Itàlia i Alemanya).

Algunes propostes

Els principals reptes actuals a resoldre, entorn a l'habitatge, tenen a veure amb la gestió d'un patrimoni immobiliari de mala qualitat, sobredimensionat i ineficientment utilitzat. La situació actual demana a crits polítiques que, a diferència de les polítiques actuals, estimulin la rehabilitació en lloc de la construcció nova; l'habitatge com un bé d'ús davant l'habitatge com un bé d'inversió; l'habitatge social davant l'habitatge lliure⁷; l'habitatge de lloguer davant l'habitatge en propietat; la rendibilització a través de rendes i no de plusvàlues.

La política d'habitatge no es pot deixar exclusivament en mans del mercat perquè no és perfecte; no és solidari; perquè no té cor, té carter; perquè la seva finalitat és acumular la màxima quantitat de diner que pugui, costi el que costi. I, una de les polítiques més solidàries amb els joves que s'hauria de fer avui dia, és donar-los facilitats perquè pugui accedir a un habitatge digne i així poder emancipar-se i desenvolupar el seu projecte de vida.

La política d'habitatge ha d'actuar amb la finalitat d'afavorir a les famílies, qui dedica a la despesa d'habitatge al voltant del 40 % dels seus ingressos. Ha d'afrontar els problemes d'allotjaments de la població immigrant. També ha de definir, entre les seves preferències, les d'aquells que registren baixos nivells de renda o les de les famílies monoparentals. El mateix ha de fer amb les persones joves, que atrapades a la llar familiar, volen emancipar-se. Per últim, no s'han d'oblidar les persones desnonades i a aquelles que tenen manca de llar (Defensor del Pueblo, 2019). L'habitatge és un dret al que tenen dret totes les persones.

7. Avui hi ha una manca real d'habitatge social en lloguer. A Espanya hi ha uns 275.000 habitatges socials de lloguer i representen l'1,5% del total existent a Espanya.



Incidència dels Serveis Socials en la problemàtica de l'habitatge

Xavier Pelegrí Viaña

Exprofessor de Serveis Socials. Universitat de Lleida

Dret a l'habitatge

El dret a l'habitatge apareix com a dret l'any 1948, amb l'aprovació de la Declaració Universal dels Drets Humans. Allí es proclama que “Tothom té dret a un nivell de vida que assegurï, a ell i a la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris”.

A partir de 1978, el dret a l'habitatge s'inclou a la Constitució Espanyola en el Capítol tercer (art. 47) on diu “Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat”. Però, al posar-se dins els Principis rectors de la política social i econòmica, no es pot considerar un dret subjectiu i només pot ser al·legat davant la jurisdicció ordinària d'acord amb les lleis que el desenvolupen. Ni a Espanya ni a Catalunya no hi ha cap llei que reguli aquest dret com a dret subjectiu. Malgrat això la Constitució sí que assenyalava l'obligació que tenen els poders públics de promoure les condicions i establir les normes de política social per fer efectiu aquest dret (Tornos, 2017)¹.

El paper que en els darrers 39 anys han desenvolupat els serveis socials respecte al dret a l'habitatge ha vingut determinat per les respectives lleis autonòmiques que s'han anat generant, amb continguts diferents, a cada comunitat autònoma. La intervenció dels serveis socials en l'accés a l'habitatge involucra al treball social com a disciplina professional de referència en el sistema públic de serveis socials. A més, el treball social ha estat històricament lligat a la problemàtica de l'habitatge en contextos de pobresa i exclusió social, centrats en el fenomen dels sense sostre, els transeünts, l'eradicació del barraquisme i, més recentment, l'ocupació d'habitatges i els desnonaments.

1. Tornos Mas, Joaquín (2017). Derechos sociales, Comunidades Autónomas y crisis económica. Las políticas autonómicas en materia de vivienda. A *Revista Valenciana d'Estudis Autonòmics* n^o 62, pp. 19-50. Recuperat de <http://presidencia.gva.es/documentos/166658342/166733056/Ejemplar+62/d73d0676-ce85-418f-9157-fca9686a1b51>.

Cenyint-nos a Catalunya, la Llei 12/2007 de serveis socials, en el seu article 7 que tracta de les situacions amb necessitat d'atenció especial, diu que són destinatàries dels serveis socials, especialment, les persones que estiguin en alguna de les situacions següents, i entre altres cita la situació de “Necessitat social, com les relacionades amb la manca d’habitatge o amb la desestructuració familiar”. Tanmateix, en l’annex que inclou el Catàleg de serveis i prestacions del Sistema Català de Serveis Socials, hi apareixen varis recursos que consisteixen en habitatges per a determinats col·lectius: persones grans, persones amb malaltia mental, etc. Però ni en un cas ni en l’altre, el mot “habitatge” pot entendre’s com un àmbit competencial que hagi de ser proveït pels serveis socials. Ans al contrari, en vàries parts de la Llei 12/2007 (art. 5, 39, 40) es refereix a l’habitatge com un àmbit o sistema clarament diferenciat, al mateix nivell que salut, educació, etc.

Malgrat tot el que acabem d’exposar, els serveis socials i el treball social no poden restar aliens als problemes d’accés i manteniment de l’habitatge que la població pateix i que formen part dels temes i demandes que han d’atendre per treballar en la promoció de les persones i la millora de les seves condicions de vida. (Arredondo i Palma, 2019)².

Paper dels serveis socials en temes d’habitatge

En termes generals, garantir el dret a un habitatge digne i assequible és responsabilitat de l’estat i de les respectives administracions públiques que l’integren d’acord amb les seves competències.

“Els serveis socials es fan servir com a mur de contenció quan, sense recursos, no poden fer gairebé res més que apaivagar el malestar.”

La manca de polítiques públiques i de recursos suficients per donar resposta a les necessitats habitacionals, deixen aquest àmbit en mans del sector privat especulatiu, el qual tampoc està convenientment regulat pel sector públic. Front aquest evident abandó dels ens responsables per a dur a terme aquesta política social, no es pot pretendre ni demanar que el feble sistema de serveis socials pugui, per si mateix, dotar d’habitatge a totes les persones que no el troben per culpa del mercat.

Per tant, la problemàtica de la falta d’habitatge no pot ser assumida pels serveis socials³. Però és a aquest sistema on sovint van a parar les demandes d’ajut i les queixes de no rebre’l en forma material. Els serveis socials es fan servir com a mur de contenció quan, sense recursos, no poden

2. Arredondo Quijada, R., i Palma García, M. de las O. (2019). L’habitatge en el marc de les lleis autonòmiques de serveis socials, de 1982 a 2019. *Revista de Treball Social*, 217, pp. 9-28. DOI: 10.32061.

3. Aquesta afirmació era totalment vàlida fins el 22 de juny del 2021 en què el Govern de la Generalitat va aprovar la nova estructura del Departament de Drets Socials, que ara suma les polítiques d’habitatge en el Decret 256/2021 i crea la Secretaria d’Habitatge i Inclusió Social. Encara és aviat per saber si serà una matèria més de la Conselleria o

fer gairebé res més que apaivagar el malestar. Val a dir que són principalment els Serveis Socials Bàsics (SSB) als qui, equivocadament, s'atribueix la possibilitat de poder donar respostes més o menys immediates a la greu situació de manca d'habitatge o qualsevol altra circumstància relacionada amb aquest.

Cal considerar també que la problemàtica entorn de l'habitatge és multidimensional; va més enllà de la pèrdua de l'habitatge per incapacitat de pagament (desnonament hipotecari o de lloguer) i el reallojament. Inclou també situacions d'infrahabitatge (pisos pastera, lloguer d'habitacions, assentaments), preu de lloguer inassolible (per a joves i persones amb treball precari) discriminació en l'accés de persones immigrants, okupació, màfies extorsionadores, i finalment les persones sense llar.

Els professionals de treball social miren de treballar l'acompanyament de les persones i famílies en el procés de pèrdua de l'habitatge, des d'una vessant pal·liativa per cobrir les necessitats bàsiques i alhora empoderadora i mobilitzadora. Però molts cops, es troben amb la impossibilitat d'oferir un pla o alternativa de millora degut a la manca d'habitatge viables, dignes i assequibles. La seva intervenció es concentra llavors en contenir el que es pugui la situació buscant minimitzar els impactes negatius, tot i que no sempre s'aconsegueix (Comissió d'Habitatge del COTS. Cat, 2020)⁴.

La inexistència de recursos en altres instàncies de protecció social està col·lapsant els serveis socials i provoca que la gestió de molts dels aspectes que deriven d'una pèrdua o de la manca d'habitatge hagin de ser abordats principalment per les professionals que atenen a les famílies. A més a més, es produeix un flagrant maltractament institucional exercit contra les persones a causa d'indicacions contradictòries, d'excés de burocràcia i d'itinerància per diferents oficines. És un sistema que culpabilitza les persones i els genera un esgotament emocional important que no ajuda a superar la seva situació.

Reblant el que portem dit, acostumen a ser els col·lectius més vulnerables els que tenen més dificultats per accedir a l'habitatge, com ha quedat demostrat; i, en qualsevol cas, tothom pot passar per aquesta tessitura i ser destinatari d'atenció quan li sobrevé una "*necessitat social, com les relacionades amb la manca d'habitatge*". Per tant, a aquesta circumstància sí correspon algun tipus d'atenció per part dels serveis socials.

Per tant, anem a veure què fan els serveis socials quan la necessitat social que se'ls hi planteja afecta d'una manera o altra el tema de l'habitatge. Podríem estructurar l'acció dels SSB en aquest àmbit en quatre grans blocs segons l'origen de la necessitat:

bé incidirà d'alguna manera en les atribucions de l'àmbit dels serveis socials que porta la mateixa Conselleria. (*Diari Oficial de la Generalitat*, 23 de juny de 2021, nº 8443).

4. Comissió d'Habitatge del Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya (2020). *II Dictamen d'Habitatge i Treball Social*. Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya. <https://www.tscat.cat/publicacio/ii-dictamen-dhabitatge-i-treball-social>.



1. Acompanyar en la gestió i tramitació d'ajudes públiques per pagar deutes de lloguer o obres de rehabilitació així com formalitzar els informes de pobresa energètica.

Aquest nivell d'intervenció és el primer esglaió de necessitat que afecta normalment a grups familiars que disposen d'un habitatge però, en situacions puntuals, no tenen suficients ingressos per cobrir les despeses que comporta. En el camp de l'habitatge és el tipus d'ajuda més clàssic al que s'han dedicat els SSB fins pràcticament la crisi de 2008 quan aquest sector arrastrà un volum ingent de persones al desnonament.

Per a les famílies que es troben en aquesta situació, els professionals dels SSB avaluen si tenen dret i poden acollir-se a algunes de les ajudes econòmiques que posa a l'abast l'administració: les Prestacions permanents per al pagament del lloguer, les Prestacions d'especial urgència per al pagament del lloguer o quotes d'amortització hipotecària, les Ajudes al lloguer de l'habitatge per a determinats col·lectius, o bé les Ajudes per a l'adaptació d'habitatges per a persones amb discapacitat, entre altres.

També s'ha d'incloure en aquest bloc el conjunt de subministraments per a que un habitatge respongui convenientment a la cobertura de la necessitat que se suposa ha de subvenir. Aquesta carència que s'ha conceptualitzat com a "pobresa energètica" (llum, gas, aigua), també comporta la tramitació d'un informe pels SSB que dona lloc a un "bo social" que protegeix les llars considerades vulnerables i, en un futur, la condonació de bona part del deute acumulat segons recent acord entre Generalitat-Endesa⁵.

Com s'ha dit, en aquests casos els/les professionals dels SSB fan una funció merament d'acompanyament o de tramitació quan les persones peticionàries no poden fer-la per si mateixes. No atorguen les ajudes sinó que faciliten que els seus usuaris puguin sortejar les elevades complexitats que comporten els processos burocràtics per acreditar la situació de vulnerabilitat en que es troben i així poder accedir als ajuts.

Segons Social.cat de 27 d'abril de 2021 "L'any 2020, les ajudes al lloguer impulsades pel Govern van beneficiar a 55.420 famílies de tot Catalunya. En paral·lel, la Generalitat va fer arribar ajuts urgents a 1.353 famílies en risc d'exclusió social i va donar suport a 5.370 famílies residents en habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya"⁶. Aquest any, s'incrementen els topalls del lloguer mensual i les famílies podran rebre un màxim de 200 euros mensuals.

5. Resolució TSF/945/2021, de 3 d'abril, per la qual es fa públic l'Acord entre el Departament de Treball, Afers Socials i Famílies, el Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya i la companyia subministradora Endesa relatiu a combatre la pobresa energètica.

6. Social.cat de 27 d'abril de 2021. *El Govern destina 20 milions a ajudes per al pagament del lloguer aquest 2021*. Recuperat de: <https://www.social.cat/noticia/14324/el-govern-destina-20-milions-a-ajudes-per-al-pagament-del-lloguer-aquest-2021>.

2. Mediació en desnonaments, en ocupacions o en extorsió per preus abusius.

En un segon nivell hi trobem les persones que no han pogut mantenir el seu habitatge, sigui per impagaments de lloguer o del crèdit hipotecari, i s'han vist abocats a un procés de desnonament. El procés pot ser més o menys llarg fins que arriba a l'àmbit judicial i es falla l'ordre de desallotjament, depenent de qui sigui la part denunciada, de la major o menor resistència que ofereixi la part denunciada, com també del suport que ofereixi l'entorn comunitari organitzat.

En aquesta situació no és gens comú ni homogènia la sol·licitud d'implicació dels SSB. D'entrada no està normativitzada ni acostuma a fer-se des de les instàncies oficials com els propis jutjats o cossos de seguretat; de fet, la relació de cada jutjat amb els municipis és diferent quan a l'eufemística "assistència a la comitiva judicial" dels serveis socials en els llançaments⁷. Aquest encàrrec d'estar presents en el moment del llançament, genera rebuig i malestar en els professionals. S'argumenta que "la nostra funció està més emmarcada en una intervenció anterior i posterior al llançament. La nostra presència en el moment del llançament [...] implica una contradicció en el nostre procés d'intervenció, distorsiona el pla de treball amb les famílies i desvirtua les nostres funcions tècniques" (Ortega, 2021)⁸.

En algunes ciutats amb major problemàtica habitacional hi ha entitats o plataformes ciutadanes (la PAH, el Sindicats de llogaters, etc.) que són els que més reclamen la intervenció dels SSB. Aquesta prompta comunicació pot comportar que els SSB actuïn preventivament com ho fa el Servei d'Intervenció en situacions de Pèrdua de l'Habitatge i Ocupacions (SIPHO), més conegut informalment com la "unitat antidesnonaments" de l'Ajuntament de Barcelona. "Al final, el que fem és guanyar temps, no sempre acabem resolent tot el que voldríem però la funció d'acompanyament és molt important perquè la família no se sent sola"⁹.

En algunes ciutats, amb l'entrada en vigor de les noves lleis, s'ha notat certa tendència a intentar negociar lloguers socials en determinats casos. Aleshores els bancs demanen als SSB informes socials de les situacions familiars dels deutors per negociar-hi. Igualment l'augment d'ocupacions il·legals d'habitatges és un fenomen relativament nou, però fa uns anys que s'ha produït un increment exponencial. La majoria d'ocupacions són d'habitatges de grans tenidors, principalment bancs, però la casuística és molt variada.

7. Social.cat de 18 de maig de 2021. Els professionals municipals demanen trencar l'acord amb els jutjats perquè ells no poden gestionar habitatges. Recuperat de: https://www.social.cat/noticia/14461/treballadors-socials-de-barcelona-volen-deixar-dassistir-les-comitives-judicials-en-desnon?id_butlleti_enviar=1437&id_element=14461.

8. Ortega, Maria (20/04/2021) Els serveis socials de Barcelona reclamen reconeixement i recursos: "No volem ser còmplices dels desnonaments". Diari ARA, societat.

9. Social.cat de 9 de novembre de 2020. *La unitat antidesnonaments de Barcelona: "Quan arriba el moment la família està sola i la propietat, hiperrepresentada"*. Recuperat de: <https://www.social.cat/noticia/13214/la-unitat-antidesnonaments-de-barcelona-quant-arriba-el-moment-la-familia-esta-sola-i-la-pr>.



En situacions d'emergència habitacional, no es estrany que es generi una mena de mercat clandestí i fraudulent en el que grups organitzats (“màfies”) localitzen pisos ocasionalment deshabitats o que estan en un procés de desnonament judicial, els okupen i, en alguns casos, un cop canviat el pany, venen il·legalment les claus dels pisos que s’han apropiat a famílies vulnerables i desesperades per trobar una llar, que són les que finalment acaben patint els processos i les execucions judicials. Aquests casos, malgrat acudeixin als serveis socials, poc o res poden fer a més d’aconsejar que posin denúncia.

3. Derivació de persones afectades a les mesures locals d’habitatge o a entitats privades.

La tercera fase en que entren els SSB (si la de les ajudes no s’han pogut aplicar, i no s’ha pogut fer la mediació, sigui anticipadament o de forma paral·lela) és atendre les demandes de les persones en recerca d’habitatge. Aquesta atenció passa per escoltar la problemàtica, informar i acompanyar les famílies en aquest procés angoixós i derivar-les a les agències públiques encarregades de gestionar habitatges socials o a les entitats privades que fan, supletòriament, aquesta funció i disposen de recursos habitacionals.

“Els SSB han d’informar i acompanyar les famílies en aquest procés angoixós i derivar-les a les agències públiques encarregades de gestionar habitatges socials o a les entitats privades que fan, supletòriament, aquesta funció i disposen de recursos habitacionals.”

Els SSB no acostumen a tenir i a gestionar una borsa de pisos per llogar o cedir a qui els necessitaria. L’habitatge, com s’ha dit, és un àmbit totalment diferenciat dels serveis socials dins les polítiques de benestar. Aquest àmbit disposa dels seus propis serveis i recursos habitacionals als que les persones en situació d’exclusió residencial poden sol·licitar ser reallotjades.

La més propera acostuma a ser la Mesa d’emergència municipal, si l’ajuntament en té una de pròpia, o bé a la Mesa d’emergències de Catalunya. Aquest és un organisme de l’Agència de l’Habitatge de Catalunya que té establert un sistema d’ajuts i disposa també d’habitatges de lloguer social mitjançant el programa *Reallotgem.cat*. Però “el nombre d’habitatges adjudicats a través de les mesures gestionades per l’Agència d’Habitatge de Catalunya porta dos anys seguits a la baixa i passa de 1.182 a 504 entre els anys 2017 i 2019”¹⁰. (Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, 2021).

El sector de les entitats socials també ha creat pel seu compte estratègies habitacionals. Un exemple el trobem en la Fundació Privada Foment de l’Habitatge Social promoguda per Càritas de Barcelona que actua aconseguint i fent cessió temporal dels habitatges a famílies en situació d’ex-

10. Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya (2021). *Informe Sobre el Dret a l’habitatge*. Col·lecció Estudis i Informes. Número 58.

clusió residencial amb les que fan un procés d'acompanyament vers la seva autonomia personal, residencial i social. La Fundació Hàbitat3, impulsada per la Taula del Tercer Sector social, té com a primer objectiu cercar i obtenir habitatges de lloguer a preus molt baixos per poder destinar-los a persones o famílies en situació o en risc d'exclusió social. Quelcom de semblant fa la Fundació Acollida i Esperança que ha creat el Servei d'Acompanyament a la Vida Autònoma (SAVA) per a persones provinents d'una situació d'exclusió social complexa (amb problemes de salut, soles, amb pocs ingressos, sense feina ni habitatge, amb un passat d'addiccions...) que han fet un bon procés en una llar residencial, aconseguint sortir d'una situació de carrer, i que desitgen viure d'una manera independent.

En qualsevol cas els SSB no tenen pisos ni els professionals de treball social gestionen habitatges. Això no treu que hi hagi poblacions on, alguns tràmits sobre l'habitatge, es gestionin als SSB¹¹ però el més comú és que sigui l'Oficina d'Habitatge qui assumeix els tràmits sobre ajuts de lloguer, valoracions per a pisos de lloguer social, sol·licituds per a la Mesa d'Emergència Social o sobre pobresa energètica. La complexitat dels temes d'habitatge comporta certa especialització i caldria que hi hagués més professionals del treball social allà on hi hagi serveis d'atenció i tractament en matèria d'habitatge.

4. Reforçar el compromís per l'erradicació del sensellarisme i la implantació de formes alternatives d'inclusió residencial.

El sensellarisme és un fenomen estructural fruit de desigualtats socials que comporta la vulneració del dret a l'accés a un habitatge digne i assequible, que sovint comporta la precarietat laboral i per tant no poder tenir uns ingressos mínims que permetin assegurar la cobertura de necessitats bàsiques. Donades les dificultats d'accés i l'augment de les situacions de pèrdua d'habitatge que em vist anteriorment, s'esdevé com a conseqüència condicions d'infrahabitatge, d'ocupació en precari, de neobarraquisme, d'assentaments i per tant de sensellarisme sobrevingut.

L'atenció a les persones sense llar sí que és una competència que recau normativament en els SSB. Els municipis majors de 20.000 habitants han de disposar d'un Servei residencial d'estada limitada (col·loquialment alberg) o sufragar-ne qualsevol altra forma alternativa d'allotjament. La Cartera de SS no especifica com i durant quan temps s'ha d'atendre aquestes persones que viuen permanentment al carrer o són rodamóns; la qual cosa provoca que es rebaixin les condicions de l'atenció i que les persones ateses, als pocs dies o bé es quedin de nou al carrer o se'ls redirigeixi cap a altres indrets. Per això els albergs no són ni la solució ni el model adient; tot i que algun equipament d'aquest tipus però amb millors condicions (físiques i d'accés) pot ser encara necessari.

11. Recordem la disposició 12 de la Llei 12/2016 en la qual s'insta a la Generalitat a dotar els SSB de professionals especialitzats en habitatge.



“Si l’objectiu no és sols que no es vegi gent dormint al carrer sinó que tothom disposi d’una alternativa habitacional digna com a dret, caldria es disposar d’un ventall de tipus de recursos suficients per a què cada persona pogués trobar l’encaix en el que més li convé.”

Des del punt de vista dels sense sostre, a vegades no anar a un alberg pot ser una bona decisió perquè “sovint implica deixar un espai del carrer que les persones ja s’han fet seu, on hi poden tenir mantes i un matalàs [...] En aquests albergs temporals sovint no s’hi pot desplaçar tot aquest material, ni els animals de companyia, de manera que algunes persones prefereixen no deixar el carrer només per pocs dies i no hi van”¹².

Si l’objectiu no és sols que no es vegi gent dormint al carrer sinó que tothom disposi d’una alternativa habitacional digna com a dret, el primer que caldria es disposar d’un ventall de tipus de recur-

sos suficients per a què cada persona pogués trobar l’encaix en el que més li convé. Hi ha qui està en procés de rehabilitació i necessita certa supervisió, hi ha qui ja ha superat aquesta etapa i es capaç de viure en un pis compartit amb suport, i finalment algú altre pot viure autònomament en la seva pròpia llar (model Housing First). A la fi són persones que “no volen un sostre, volen una llar”.

Conclusions i propostes

En primer lloc és imprescindible deixar clar a tots els efectes que els serveis socials no tenen competències directes sobre la problemàtica de l’habitatge i que aquest configura un sector propi, que hauria de tenir polítiques a mig i llarg termini per afrontar les grans necessitats d’habitatge social que té bona part de la societat actual.

En segon lloc potenciar la coordinació entre els serveis socials, els serveis d’habitatge i les autoritats judicials per poder actuar de la manera més àgil i ràpida possible, de forma que la valoració dels serveis socials sobre la vulnerabilitat de la persona arrendatària sigui preceptiva i es pugui suspendre el llançament fins que s’hagi pogut garantir un habitatge digne.

I en tercer lloc, destinar més professionals del treball social degudament formades en el camp de l’habitatge, per assessorar i acompanyar les persones afectades en algun dels 3 primers punts abans assenyalats, així com des dels serveis socials, revisar i aprofundir en un canvi de model d’atenció respecte la xarxa de recursos residencials per a persones sense sostre o en processos d’inclusió social.

12. Social.cat de 13 de gener de 2021. Arrels denuncia “lestigmatització” de les persones sense llar que rebutgen un allotjament temporal. Recuperat de: <https://www.social.cat/noticia/13600/arrels-denuncia-lestigmatitzacio-de-les-persones-sense-llar-que-rebutgen-un-allotjament-temp>.



L'atenció a les necessitats d'habitatge a la ciutat de Lleida

Assumpció Farré Monjo

DTS Serveis Socials. Ajuntament de Lleida

Miriam Villoria Mombiela

DTS Empresa Municipal d'Urbanisme. Ajuntament de Lleida

L'objectiu d'aquest article és explicar quines són les necessitats relacionades amb l'habitatge que es detecten des dels professionals dels Serveis Socials d'Atenció Primària a la ciutat de Lleida. Sovint els professionals de l'àmbit social (treballadors/es socials i educadors/es socials entre altres) assumeixen tota una sèrie de tasques que traspassen les pròpies d'un professional de la primària, que assumeix funcions de serveis especialitzats encara poc existents. Hauríem de poder garantir aquesta especialització que requereix les diferents problemàtiques que envolten a l'habitatge. Però la clau està en els recursos de que es disposen i per això, volem detallar-ne la situació que s'està vivint en els últims temps a les trinxeres.

En primer lloc es detalla el que es coneix de la situació actual de l'habitatge i s'explicarà com es viu la situació des dels Serveis Socials d'Atenció Primària i posteriorment es detallaran els recursos que existeixen en aquest moment a la ciutat. Per últim, es descriuran algunes propostes que creiem que serien molt positives i millorarien la manera de treballar en aquest àmbit, com és el de l'habitatge.

Des dels Serveis Socials d'Atenció Primària

Des de ja fa temps, es detecten una sèrie de problemàtiques entre les que destaca la manca de recursos habitacionals. Per una banda hi ha una manca d'habitatges del parc públic, problema estès arreu del territori, que dificulta que algunes persones puguin tenir un lloguer adaptat a les seves necessitats. El fet que el preu dels lloguers d'habitatges particulars sigui cada vegada més elevat no ajuda a la ciutadania que veu el preu del lloguer com un repte difícil d'aconseguir.

D'altra banda, caldria afegir les dificultats d'accés a un habitatge del mercat privat, degut a que els requisits que es demanen per poder accedir a un pis de lloguer són poc realistes davant la situació econòmica actual. Demanar nòmines de feines fixes, avals i l'import de 3 o 4 mensualitats per

avançat són alguns dels requisits que es demanen per poder filtrar qui entra en aquests habitatges i garantir el pagament, tot i que això sabem que no és garantia de res.

Un altre tema que cal tenir en compte són les ocupacions sense títol habilitant, és a dir, els coneguts okupes. D'aquests la societat és capaç de determinar-ne dos tipus: els que són incívics (mal ús de les instal·lacions per destrosses, conflictes veïnals, negocis fraudulents,...) que s'aprofiten de persones vulnerables i generen situacions de conflicte (màfies,...) i els que tenen un bon comportament i als quals fins i tot es pot justificar el motiu pel qual han okupat l'habitatge (desnonament,

amuntegament domicili familiar, deutes,...) si tenen una bona convivència i no donen problemes a la comunitat.

“Hi ha una manca d'habitatges del parc públic que dificulta que algunes persones puguin tenir un lloguer adaptat a les seves necessitats.”

Com a treballadores socials d'atenció primària en la nostra tasca del dia a dia fa temps que percebem una problemàtica important en l'àmbit de l'habitatge, així com diferents necessitats que els usuaris ens plantegen els darrers anys relacionades amb l'habitatge.

La Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i pobresa energètica, suposa un gran avenç en aquest sentit: reconeix drets de les persones, estableix obligacions per a propietaris d'habitatges i subministradores d'energia i assigna responsabilitats a les administracions.

A partir de la publicació de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, l'Ajuntament de Lleida realitza la proposta d'actuacions en l'àmbit de l'exclusió residencial senyalant l'aplicació de mesures específiques com:

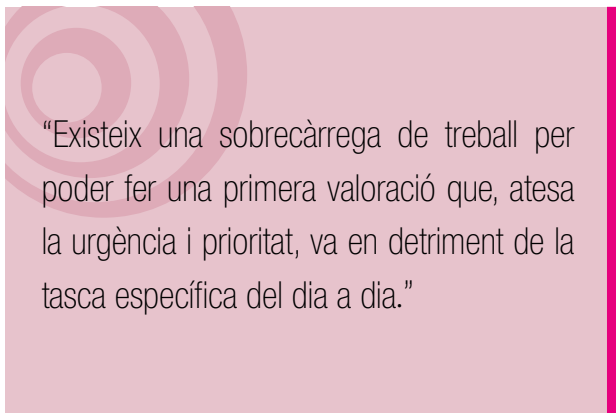
- Facilitar un habitatge digne en règim de lloguer a uns preus assequibles a aquelles persones amb dificultats per accedir al mercat de l'habitatge de renda lliure o protegit
- Adaptar les normatives municipals vigents a la Llei 24/2015, especialment els criteris d'adjudicació de la mesa d'emergència.
- Coordinar amb la Generalitat de Catalunya l'adequació d'aquelles normatives que possibilitin l'aplicació de les mesures previstes a la Llei 24/2015.
- Crear un Registre de sol·licitant d'habitatge de protecció oficial del municipi de Lleida.
- Facilitar orientació i assessorament legal per evitar la pèrdua de l'habitatge mitjançant els serveis de l'Oficina Local d'Habitatge d'atenció a problemes d'impagaments de lloguer o hipoteca de l'habitatge i el servei d'Ofideute.
- Garantir el reallotjament de persones i famílies amb risc d'exclusió residencial mitjançant la Mesa d'Emergències econòmiques i socials.

- Crear un Registre municipal d'habitatge buits a la ciutat a partir, inicialment, de la declaració voluntària dels seus propietaris i, posteriorment, per l'encreuament de dades i l'acció inspectora.
- Ampliar el parc d'habitatges destinats a lloguer socials a partir de:
 - Establir convenis amb entitats financeres per a la cessió voluntària d'habitatge buits.
 - Col·laborar amb promotors per la cessió d'habitatges situats en edificis plurifamiliars de noves promocions.
 - Exercir el dret de tempteig i recapte sobre habitatges provinents d'execució hipotecària i d'adjudacions en pagament, d'acord amb la disponibilitat pressupostària i les condicions establertes.
 - Resoldre la cessió obligatòria d'habitatges d'acord amb allò previst a l'article 7 de la Llei 24/2015.
 - Ampliar el benefici fiscal en el cas d'adscriure un habitatge a la Xarxa de Mediació per al lloguer social.
- Gestionar els ajuts que atorga la Generalitat de Catalunya (ajuts al lloguer i ajuts d'especial urgència o altres que pugui crear) així com atorgar ajuts puntuals d'urgència social.
- Facilitar allotjament d'emergència a aquelles persones que de manera sobtada es troben sense habitatge i no disposen de xarxa de suport en tant es gestiona l'accés a un habitatge de lloguer social mitjançant la Mesa d'Emergències.
- Facilitar habitatges a entitats del Tercer Sector l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que precisin una tutela especial.

Des de Serveis Socials d'Atenció Primària cada cop realitzem més intervencions en situacions relacionades amb l'habitatge.

Hi ha un increment continu de situacions de pèrdua d'habitatge a causa dels desnonaments. Aquest fet ha suposat un augment anual important de peticions d'informes de llançament judicials. Això suposa una càrrega de feina pels professionals que han de valorar les diferents situacions que, en la majoria dels casos, es tracta de famílies noves, persones desconegudes o que fa temps que no acudeixen al servei. Això genera una sobrecàrrega de treball per poder fer una primera valoració que, atesa la seva urgència i prioritat, va en detriment de la tasca específica del dia a dia.

La pèrdua d'habitatge normalment va relacionada a les dificultats econòmiques i laborals; manca d'ingressos i/o insuficients, treballs precaris i temporals, problemes per accedir a prestacions com la Renda Garantida de Ciutadania (RGC). Tot això provoca endeutament i una posterior pèrdua d'habitatge per impagament de quotes de lloguer.



“Existeix una sobrecàrrega de treball per poder fer una primera valoració que, atesa la urgència i prioritat, va en detriment de la tasca específica del dia a dia.”

El nostre treball de prevenció queda diluït ja que no es pot realitzar un pla de treball proactiu per poder garantir les necessitats més bàsiques de subsistència i així evitar situacions d'exclusió social greu.

Detectem també en la població usuària poca cultura de la responsabilitat, per exemple, a l'hora de fer-se càrrec dels pagaments, de saber prioritzar per evitar l'adquisició de deutes quant a demanar crèdits i de viure al dia.

Des dels nostres serveis cada cop realitzem més propostes d'habitatge de Mesa d'Emergència. Observem que hi ha una disminució significativa de les concessions de pisos d'emergència havent estat denegats molts dels casos presentats. Cal tenir en compte la feina de gestió, valoració, tramitació, contenció i generació d'expectatives que s'han quedat sense una resposta favorable.

També cal dir que augmenta la despesa de l'Ajuntament en concepte d'habitatge: d'accés, pagaments de rendes de lloguer, d'allotjament alternatiu.... Aquest últim cal dir que s'emporta la major part del pressupost per la manca de resposta àgil en l'accés a habitatges de Mesa d'Emergència que fa que augmenti la despesa mentre les famílies resten pendents de poder tenir accés al mercat privat en el millor dels casos.

Aquests recursos d'allotjament alternatiu que són per pal·liar situacions d'urgència sobrevinguda no només impliquen un canvi de domicili i de referents comunitaris, sinó que suposa un daltabaix en les dinàmiques familiars. Les pensions, hostals... on són re-allotjades no estan habilitats ni disposen de les condicions mínimes per acollir a famílies amb infants. Aquests no tenen els espais necessaris per cuinar, per relacionar-se, per fer els deures, etc. i cal tenir present que aquesta manca d'estabilitat afecta d'una manera especial als infants, posant-los en una situació de vulnerabilitat i de risc d'exclusió. L'objectiu del recurs seria d'una curta estada, però donada la situació de manca d'habitatge es converteix en un recurs de llarga durada. Per tant, considerem necessari que hi hagi més habitatge de Mesa d'Emergència disponibles, així com també ampliar l'oferta i accés d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) doncs hi ha moltes famílies inscrites al registre, però sense resposta per manca d'habitatges del Parc Públic.

Davant d'aquesta situació de manca d'habitatge i el trauma que pot generar a les famílies, els professionals del treball social no disposem de les eines ni dels recursos adients per donar-hi resposta, ja sigui perquè hi ha poques alternatives d'allotjament d'urgència i de recursos temporals disponibles o per manca d'habitatges assequibles a l'economia de les famílies que atenem. En definitiva n'hi ha pocs i deficientes.

És necessària una Política d'Habitatge amb línies clares d'actuació per part dels seus responsables.

La nostra funció és un treball d'acompanyament socioeducatiu i preventiu i és necessari que les Administracions competents creïn mesures adients per reduir al màxim aquestes situacions de pèrdua d'habitatge i evitar el trauma que això genera a les famílies. No es té en compte el principi

de responsabilitat pública en l'atenció al ciutadà, doncs hi ha malbaratament de recursos a causa d'unes deficients polítiques entorn l'habitatge.

Tanmateix, s'hauria de tenir en compte que les adjudicacions d'habitatge de Mesa d'Emergència i del parc públic no es concentrassin al Centre Històric, atès que aquest fet suposa un augment i sobrecàrrega en l'atenció dels professionals de la zona.

Pensem que és necessària una distribució equitativa dels habitatges d'emergència a nivell de ciutat. Cal tenir en compte el principi d'igualtat per evitar discriminacions.

Es valora necessària la creació d'un servei específic de mediació per tal de poder intervenir en aquells casos en que existeix conflictivitat en comunitats de veïns d'habitatge assignats. És important tenir en compte els perfils de les famílies per adreçar-les al recurs més adient, per no cremar els que ja funcionen i no fer-ne un mal ús doncs acaba repercutint a les comunitats de veïns.

Davant aquestes situacions cal tenir molt clar que no es poden utilitzar les mateixes estratègies d'intervenció i tenir unes indicacions clares i diferenciades per cada perfil.

Creiem que la problemàtica de l'àmbit de l'habitatge és molt important i genera desgast i esforç per part dels professionals de serveis socials que són els mateixos, però la problemàtica és creixent...

A la ciutat de Lleida, l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU), entre altres funcions, és la que gestiona el parc públic municipal. A més disposa de la Oficina Local d'Habitatge (OLH) des d'on es tramita el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (RSHPO), els ajuts de lloguer, els d'especial urgència i els de rehabilitació, així com la Xarxa de Mediació per al lloguer Social. També gestiona el servei d'Ofideute a la ciutat i el servei d'assessorament en els casos de pèrdua de l'habitatge que comprèn: (i) la mediació i resolució de conflictes amb propietaris privats, grans tenedors, habitatges públics i comunitats de veïns; (ii) la tramitació de lloguer social i d'ajuts de lloguer; (iii) els desnonaments; (iv) la Mesa d'Emergència i (v) els allotjaments d'urgència, entre altres. La coordinació entre els professionals de SSB i els professionals i tècnics de l'OLH i de l'EMU és cada cop més intensa, freqüent i necessària ateses les problemàtiques i necessitats que sorgeixen al voltant de l'habitatge tant pel que fa als recursos relacionats amb informació com l'orientació i assessorament social, legal, jurídic. Aquesta intensitat ens fa plantejar la importància de disposar d'una formació continuada dels

"... la importància de disposar d'una informació continuada dels professionals i disposar d'un equip de treball especialitzat que pugui concentrar i canalitzar les respostes necessàries."



professionals i disposar d'un equip de treball especialitzat que pugui concentrar i canalitzar les respostes necessàries.

Propostes

- Crear una Oficina que aglutini tots els serveis vinculats a l'habitatge amb la creació d'un equip especialitzat en temes d'habitatge que assumís la gestió i la recollida de documentació per realitzar les sol·licituds de Mesa d'Emergència. Tanmateix, la creació de mecanismes per reduir la tramitació de recursos en relació als allotjaments d'urgència, com per exemple convenis amb els proveïdors. Igualment, aquesta oficina també podria canalitzar els tràmits burocràtics que podrien realitzar-se per part d'un departament administratiu per tramitar la sol·licitud a la Mesa d'Emergències o facilitar habitatge públic i ajuts per als subministraments bàsics. Hauria d'incloure també un servei específic de mediació per tal de poder intervenir en aquells casos en que existeix conflictivitat en comunitats de veïns.
- Major diversificació. Per evitar conflictivitat veïnal i poder treballar des de l'acompanyament

“Una de les opcions seria que el parc públic d'habitatges estigués localitzat en tots els barris de la ciutat.”

socioeducatiu amb les famílies, caldria que els habitatges del parc públic es destinessin a diferents col·lectius i diferents sectors de població. Així s'evitaria la identificació o etiqueta de les famílies que resideixen en aquests habitatges. Aquesta diversitat s'hauria de veure com una riquesa cultural, econòmica i intergeneracional facilitadora d'inclusió al barri. Una de les opcions seria que el parc públic d'habitatges estigués localitzat en tots els barris de la ciutat.

- Crear un sistema d'accés fàcil a l'habitatge, per prevenir l'ocupació il·legal de pisos.
- Treballar els diferents accessos i modalitats dels habitatges que siguin viables, dignes i immediats, segons necessitats i perfils¹.
- Donar més resposta des del Registre de Sol·licitants d'HPO.

Conclusions

L'emergència habitacional, les dificultats, les limitacions i les mancances han anat tenint resposta amb l'aplicació de mesures que només serveixen per pal·liar els símptomes, però no fan incidència sobre les causes.

1. Protocol d'ús d'habitatges públics. Ajuntament de Lleida –Empresa Municipal d'Urbanisme.

Les intervencions que han d'assumir les professionals del treball social i els equips de Serveis Socials dels diferents barris per tal d'afrontar les problemàtiques derivades de la manca de recursos habitacionals ha generat situacions de desconcert, incertesa, inseguretat i desconfiança en els mandats institucionals, ateses les contradiccions i incoherències que generen en els professionals i també en els propis usuaris. Estem en el mateix “vaixell”.

Cal, doncs, fer una reflexió sobre què considerem un habitatge digne i adequat, ja que va molt més enllà de les quatre parets. Ha de ser també un habitatge segur i, a més, és important saber assumir les despeses pròpies de l'habitatge, lloguer o hipoteca i dels subministraments. Hem de tenir la seguretat que podem fer front a aquests pagaments i que podrem gaudir de una climatització adequada de l'habitatge, sense humitats ni deficiències estructurals en l'edifici, i tenir un entorn segur dins i fora de la nostra llar, on podrem gaudir de zones verdes, de jocs infantils, de bones comunicacions, de serveis i comerços, de transport públic i de carrers accessibles. Tenir una llar no és pagar més o menys per aquesta sinó poder-la mantenir econòmicament i conviure-hi cívicament. Cal parlar de drets sense oblidar les obligacions, de la responsabilitat de saber viure en comunitat, de ser respectuosos amb els altres i de vetllar per un entorn saludable en tots els aspectes. Així poc a poc, construirem persones, comunitats i barris que viuran en habitatges dignes, adequats i segurs.





Per quan habitatge social?

Ramon Morell

Economista. Universitat de Lleida

Parlar d'habitatge, i a més parlar d'habitatge social, ens obliga, abans que re, a concretar el significat de les xifres amb les que treballarem. Al llarg d'aquestes reflexions farem referència als habitatges de protecció oficial (HPO), no hi ha xifres desagregades que ens parlin d'habitatges socials. Tots sabem que la qualificació d'un habitatge com a HPO és molt genèrica i no va destinada, tota aquesta producció, ni molt menys, a atendre les necessitats de col·lectius amb rendes baixes, és a dir, parlar d'HPO no significa parlar d'habitatge social, però no hi podem fer absolutament res perquè tota la informació estadística de la que es disposa és la que fa referència a HPO. Un altre ítem important és el dels preus. Tant a Catalunya com a Espanya estem a les beceroles estadístiques per saber els preus finals dels habitatges, els que facilita, per exemple, la Generalitat a través de l'Agenda de l'Habitatge son preus que consten en les escriptures de compravenda segons la informació del Col·legi de Registradors de la Propietat, no hi ha res més, tots sabem les diferències notables que hi ha entre preu escripturat i preu real. A l'apartat 2 hi ha unes poques referències a HPO de Lleida ciutat obtingudes de pàgines web d'agències immobiliàries. El Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana publica uns preus per metre quadrat d'HPO a nivell provincial. Hem de tenir present que tot el que fa referència a preus i valors són xifres mitjanes i, per tant, les diferències entre les màximes i les mínimes poden ser grans, com més gran sigui l'àrea d'estudi més grans les diferències.

Les dues crisis superposades

Què ha passat des de l'esclat de la bombolla immobiliària? Fa catorze anys d'aquesta punxada que va provocar la baixada més que espectacular dels actius hipotecaris i amb ells tota una sèrie d'actius financers que tenien com a garantia, precisament, el valor de les hipoteques. Els actius, tant reals com financers, tocats, se'ls va batejar amb el nom d'actius tòxics, estaven, a més, en els balanços de les entitats bancàries de tot el món. La crisi bancària i financera era eminent i al setembre de 2008 hi va haver la fallida de Lehman Brothers, el sisè banc industrial dels EE.UU. Aquesta crisi econòmica i financera ha impactat amb força en sectors claus de l'activitat econòmica i en els ingressos dels col·lectius més vulnerables ampliant-se considerablement la bretxa entre rics i pobres. Però no només s'ha fet evident aquest empitjorament de la renda líquida, sinó que també la renda en espècie, la dels bens imprescindibles que tothom ha de tenir per a la seva subsistència, (l'habitatge és

un d'ells) ha sortit molt mal parada. Tanmateix, no em vam tenir prou amb aquest crisi econòmica i financera sinó que l'any passat la pandèmia del coronavirus va empalmar amb aquella i ara tenim damunt nostre els efectes de les dues crisis amb una diferència notable pel que fa a les causes que les van originar (la primera causada per qüestions econòmiques, la segona no, la segona per un virus

aliè del tot al món econòmic) però no pel que fa als seus efectes que son molt semblants.

“Les crisis han impactat en els béns imprescindibles per a la subsistència, entre els que el protagonisme se l'emporta l'habitatge.”

Hem apuntat ja com les dues crisis han impactat en els béns imprescindibles per a la subsistència, doncs bé, en el conjunt d'aquests béns el protagonisme se l'emporta l'habitatge, l'habitatge de promoció pública, l'habitatge de protecció oficial, l'habitatge destinat a les classes més desfavorides. No és que abans de 2007 hi hagués un sobrant d'aquest tipus d'habitatge, no, el que

va passar és que la bombolla immobiliària es va recolzar en uns crèdits hipotecaris a llarg termini (quota mensual més baixa) per un valor superior al de l'habitatge que es comprava. Les entitats financeres pensaven que els preus no deixarien de pujar mai i, per tant, no havia cap problema per subscriure una hipoteca amb un valor superior al del mercat perquè en el supòsit de no pagament de les quotes d'amortització l'entitat financera procediria al desnonament i recuperaria l'habitatge amb un valor de mercat superior (per la puja continua dels preus), per tant, no havia problema per dosificar els crèdits hipotecaris, sinó que el que aquests feien és anar inflant la bombolla.

A partir de l'agost de 2007, tal com hem assenyalat, s'acaba aquesta història (malgrat que a Espanya va costar reconèixer que estàvem davant una crisi important, tant el president Zapatero com el vicepresident Solbes, es van cansar, en un començament, de negar l'evidència) i tant la demanda d'habitatges com els seus preus comencen a baixar. En plena vigència d'una crisi, sigui la que sigui, les lleis del mercat no funcionen i no ens ha d'estranyar que la compravenda d'habitatges i els seus preus reaccionessin de la mateixa manera, baixant, malgrat que al 2014 els preus es recuperen i comencen a pujar. Ara bé, tampoc la baixada dels preus va ser de la mateixa intensitat, l'elasticitat de la demanda a la baixa va ser més gran que la dels preus, i és que aquests sempre són més rígids a caure.

L'HPO a Lleida ciutat

Entrarem ara a analitzar que ha passat a la ciutat de Lleida. En el quadre 1 podem observar el nombre d'HPO venuts i la seva superfície mitjana (no hi ha dades anteriors al 2013). Pel que fa a preus no hi ha fonts estadístiques desagregades a nivell municipal i utilitzarem, com a referència, les que publica el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana que son a nivell provincial i desagregades per trimestres (utilitzarem les del quart trimestre). Hem de tenir present que els preus son mitjanes i les desviacions respecte a preus concrets poden ser importants, tanmateix, no tenim res més amb el que poder treballar. La seva evolució es detalla en el quadre 2.

QUADRE 1

Anys	HPO venuts	Variació interanual	Superfície mitjana m ² construïts
2013	68		71,6
2014	62	-8,8%	86,9
2015	69	11,3%	86,0
2016	78	13,0%	89,5
2017	95	21,8%	88,5
2018	127	33,7%	88,6
2019	104	-18,1%	86,8
2020	73	-29,8%	87,6

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat. Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.

QUADRE 2

Any	Preu m ² HPO (4t Trimestre)	Variació interanual
2006	1.174,1	
2007	1.124,6	-4,2%
2008	1.164,0	3,5%
2009	1.121,2	-3,7%
2010	1.136,2	1,3%
2011*	1.177,7	3,7%
2012**	n.r.	
2013***	1.111,3	-5,6%
2014	1.197,3	7,7%
2015	1.215,5	1,5%
2016	1.241,2	2,1%
2017	1.257,7	1,3%
2018	1.193,4	-5,1%
2019	1.141,0	-4,4%
2020	1.199,2	5,1%

Font: Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

*Tercer trimestre de l'any, en el quart no hi havia registre.

**Durant tot l'any no hi ha cap registre.

***La variació d'aquest 2013 és respecte el 2011.



Si comparem les variacions en la compravenda (demanda) amb la dels preus (sense oblidar, tal com ja hem assenyalat, que aquests són provincials i la demanda municipal), ràpidament podrem observar que els dents de serra són molt més pronunciats en l'evolució de la compravenda que en la dels preus. El que en plena pandèmia els preus tinguessin un increment del 5,1% mentre que la demanda baixés un —29,8% ens ve a dir que hi ha una escassetat important d'habitatge social.

Hem consultat algunes plataformes web d'immobiliàries per veure els preus per m² d'HPO nous, règim general, a la ciutat de Lleida i aquestes que segueixen són unes poques ofertes que hi ha avui dia:

Pere Cabrera, 14	109.100€	56 m ²	1.948€/m ²
Miquel Batllori, 73	180.900€	99 m ²	1.828€/m ²
Miquel Batllori, 53	191.000€	115 m ²	1.661€/m ²
Cap Pont (sense adreça)	210.000€	109 m ²	1.927€/m ²
Santi Companys, 58	212.000€	115 m ²	1.843€/m ²
Santi Companys, 54	180.000€	97 m ²	1.856€/m ²
Santi Companys, 54	180.000€	112 m ²	1.607€/m ²

Un cop més hem de dir que amb aquests preus (hi ha que recordar que a Lleida el preu màxim per m² de venda d'un HPO, règim general, és de 1.938,32 €/m²), quan parlem d'HPO no els hem de relacionar directament amb habitatges de tipus social per a col·lectius amb risc d'exclusió.

HPO iniciats i acabats a la ciutat de Lleida

No diem res de nou si afirmem que el mercat immobiliari d'avui dia res té a veure amb el que havia abans de la crisi econòmica i financera a l'any 2006. Agents nous operen ara i ho fan, a més, amb un protagonisme molt important, tant que estan marginant la figura del promotor-constructor clàssic. Els Fons de Titulització d'Actius que compren les hipoteques als bancs i les converteixen en actius financers, els Fons d'Inversió, exclusivament, Immobiliària, les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió Immobiliària (SOCIMI) i finalment la Societat d'Actius procedents

de la Reestructuració Bancària (SAREB, el banc dolent). La SAREB, concretament, és el primer propietari d'actius immobiliaris de tot l'Estat i està present en tots, o quasi tots, els municipis d'Espanya.

“Els nous agents que operen en el mercat immobiliari no ajuden a la construcció d'HPO, més aviat al contrari.”

La forma d'actuar d'aquests nous agents és similar, no igual del tot perquè és impossible, als que operen en els mercats financers i això incideix directament en els preus immobiliaris. A partir d'ara els preus dels habitatges seran molt més

volàtils que abans, els dents de serra seran més pronunciats i no hi hauran llargues sèries temporals de pujades i baixades. D'altra banda, la inversió en actius reals estarà cada cop més lligada a la inversió financera, és a dir, l'alt risc d'aquesta última s'intentarà compensar amb una més alta estabilitat dels actius reals.

L'existència d'aquests nous agents no ajuda a la construcció d'HPO, més aviat el contrari i és per aquesta raó que els hàgim esmentat aquí. El quadre 3 és clarivident al respecte, un cop es va consolidar la crisi econòmica i financera l'activitat en projectes d'HPO a la ciutat de Lleida va caure estrepitosament, també ho va fer la resta d'habitatges, els de renda lliure, però, ni molt menys, amb la mateixa intensitat. No és difícil vaticinar —encara que com sempre haurem d'esperar— que la pandèmia agreujarà, encara més, aquesta insuficiència d'HPO perquè no resulta agosarat afirmar que és mourà la compravenda d'inversió i d'habitatges cars però no les d'habitatges pels col·lectius de rendes mitjanes i baixes.

QUADRE 3

Anys	HPO iniciats	Total habitatges iniciats	Percentatge protegits sobre total	HPO acabats	Total habitatges acabats	Percentatge protegits sobre total
2006	110	2.384		54	1.597	
2007	170	1.185	14,35%	88	1.973	4,46%
2008	239	704	33,95%	46	1.323	3,48%
2009	551	289	190,66%	180	818	22,00%
2010	256	208	123,08%	295	314	93,95%
2011	19	128	14,84%	378	600	63,00%
2012	91	67	135,82%	48	290	16,55%
2013	0	43	0,00%	34	162	20,99%
2014	0	287	0,00%	0	226	0,00%
2015	19	65	29,23%	7	226	3,10%
2016	0	190	0,00%	19	195	9,74%
2017	0	127	0,00%	0	115	0,00%
2018	16	356	4,49%	0	113	0,00%
2019	10	313	3,19%	16	221	7,24%
2020	0	259	0,00%	1	352	0,28%

Font: IDESCAT.

Un equip de la Secció de Geografia de la UdL, encapçalat per la catedràtica Carme Bellet, en la Memòria Social de revisió del Pla d'Ordenació Urbana de Lleida, mostra les previsions de de-



manda d'HPO pels propers anys en tres escenaris, un creixement demogràfic alt, un de mitjà i un de baix, tal com s'observa en el quadre 4. La situació actual dista molt lluny de les previsions, fins i tot, del més baix creixement demogràfic i de l'estrictament endogen. El mercat, i no només en els temps d'expansió immobiliària, va directe a la construcció d'habitatges de renda lliure perquè, d'entrada, els marges de benefici són més grans. Seria molt convenient que els beneficis bruts (abans d'impostos) s'ajustessin al clàssic benefici industrial del 15%. Molt probablement, uns temps similars als de bombolla de començament de segle no tornaran mai més, almenys la fase alcista de preus no durarà tant temps, però seria molt bo pel mercat que el funcionament del mercat immobiliari no fos tan diferent de la resta de branques productives en el moment de parlar del seu excedent. Sabem de l'existència de dos mercats en la compravenda d'habitatges, la compra d'ús domèstic i la compra per inversió, la compra especulativa, i aquesta dualitat no es podrà eliminar només amb la fiscalitat, d'aquí la imperiosa necessitat de la intervenció pública en la construcció d'habitatge social.

QUADRE 4

Període anys	Alt	Mitjà	Baix	Endogen
2015-2020	2.117	1.290	562	642
2020-2025	2.389	1.598	860	414
2025-2030	2.599	1.957	1.101	387
TOTAL	7.105	4.845	2.523	1.443


Font: Memòria Social Revisió Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de la ciutat de Lleida.

La solució en mans de l'administració

La insuficiència d'HPO és responsabilitat directa de l'administració i en lloc preferent dels ajuntaments. De fet, això és després molt clarament del que hem dit en l'apartat anterior, la intervenció pública és urgent i necessària, el mercat de l'habitatge no es pot deixar sol. És veritat que hi ha actuacions puntuals d'associacions i/o institucions sense ànim de lucre i cooperatives que cedeixen, construeixen o ofereixen habitatges per unitats familiars o compartits, tanmateix, aquestes accions que mereixen tot tipus d'elogi i lloança ajuden però no solucionen el problema. Resoldre el problema vol dir acció coordinada dels tres nivells de l'administració, central, autonòmica i local, o, si més no, dos d'ells, però també el municipis amb més de 50.000 habitants poden afrontar sols aquesta resolució.

Hi ha, també, molta legislació, tant de l'Estat com de la Generalitat, que regula ajudes i beneficis pels col·lectius en risc d'exclusió, però aquestes normes tampoc solucionen el problema de soca arrel, són mesures que igual haurien d'existir d'estar assegurada la construcció d'habitatge social.

Hem d'esmentar aquí un error històric de la majoria d'ajuntaments. En urbanisme, hi ha una cessió gratuïta i obligatòria a l'ajuntament del 15% de l'aprofitament urbanístic, si que és cert que aquesta cessió és pot fer en efectiu per un import igual al valor dels solars urbanitzats que es cedeixen però la voluntat del legislador és que aquesta cessió sigui en forma de solars urbanitzats. És evident que des de la perspectiva de l'economia urbana aquesta cessió es justifica perquè l'ajuntament disposi de sol cost zero en aquells moments que el mercat no produeix habitatge social (com ara) o bé els preus es disparen. En definitiva, l'ajuntament ha d'actuar en aquests casos com agent productor amb un cost de l'habitatge un 25% més barat perquè el cost del sol és igual a zero, aquesta activitat municipal tindria dos efectes, un, es cobriria l'oferta, i, dos, s'estabilitzarien els preus. Aquesta cessió està regulada des de l'any 1975, és a dir fa 46 anys.



“L'Ajuntament ha d'actuar com agent productor amb un cost de l'habitatge un 25% més barat perquè el cost del sol és igual a zero.”

La venda del patrimoni municipal del sòl

En el cas, per exemple, de l'ajuntament de Lleida, que ha passat amb aquest 15%? Doncs, descomptant alguna excepció, fa anys, que aquest 15% es ven per tal de solucionar el problema presupostari de fort endeutament que pateix la nostra Casa de la Vila. Es pot entendre això? No, a més és del tot criticable perquè l'ajuntament deixa de complir una de les seves competències més importants, facilitar renda en espècie als col·lectius més necessitats. Ens omplin la boca parlant de la necessitat de redistribuir la renda i resulta que l'instrument que tenen per seguir aquest principi (encara que en aquest cas la redistribució no és líquida, sinó en espècie) no l'utilitzen. Clar, aquí hi ha una excusa política important que no es verbalitza però si es determinat per explicar el perquè els ajuntaments no actuen: el cost polític que haurien d'assumir, es produiria una protesta molt significativa per part dels promotors-contractors que denunciarien l'acció de l'ajuntament com a de competència deslleial, i es evident que de cara a unes noves eleccions l'Alcalde tindria la reelecció difícil. En un principi, podríem pensar que això només passa als ajuntaments governants per partits de dretes o centre, però no és així, només cala pensar, en aquests moments, que passa a l'ajuntament de Barcelona.





La regulació de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge

Anna Vallverdú Cortada

Becaria d'Introducció a la Recerca (BIR). Universitat de Lleida

La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge

Arrel de la sortida de la crisi financera internacional i de la progressiva reactivació econòmica, el mercat de l'habitatge ha experimentat d'una banda, una retroacció de l'accés en règim de propietat —per raons de preu i finançament—, i de l'altra, i com a conseqüència, un increment substancial de la demanda d'habitatge de lloguer¹. Aquest fet ha comportat que el preu dels arrendaments hagi experimentat una forta escalada, amb increments entorn d'un 30% a Catalunya. La forta pujada de l'import de les rendes ha causat dificultats econòmiques molt greus tant per a accedir a l'habitatge com per a romandre-hi i aquesta situació s'ha vist agreujada per la pandèmia Covid-19, que ha causat una nova crisi econòmica i social, a banda de la sanitària².

Aquest fort increment del preu dels lloguers i la dificultat d'accedir-hi son els motius que el legislador català al·lega per a l'elaboració de la *“Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la pro-*

“La contenció o delimitació de les rendes constitueix, a criteri del legislador, una eina de política pública congruent tant amb la protecció constitucional del dret de propietat, com del dret a un habitatge digne.”

1. De curta durada en aplicació de les previsions de la Llei d'Arrendaments Urbans vigents.

2. Així s'argumenta en el Preàmbul de la Llei 11/2020, de 18 de setembre.

tecció del dret a l'habitatge”³, entenent que la contenció o delimitació de les rendes constitueix una eina de política pública congruent amb la configuració constitucional del dret de propietat i amb el dret, també constitucional, a un habitatge digne i adequat.

La finalitat principal de la normativa, és doncs, la contenció de la renda en aquelles zones amb escassetat d'habitatge de lloguer i gran demanda, on no està garantit un preu accessible de la renda. Aquestes zones es qualifiquen com a **àrees amb mercat d'habitatge tens**⁴.

L'eix de la llei es situa, doncs, en la determinació d'aquestes àrees d'habitatge tens on es focalitza la política de contenció de la renda limitant el seu import: la conseqüència immediata de la declaració d'àrea tensa d'una determinada zona és l'aplicació de l'índex de referència de preus que limita el preu de la renda inicial. En els contractes de lloguer que es conclouin en les àrees amb mercat d'habitatge tens, la renda no pot ultrapassar el preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.

Àrees amb mercat d'habitatge tens

Podran ser considerades àrees amb mercat d'habitatge tens aquells municipis o parts de municipi (barris o districtes) que es trobin en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible per a tota la població, perquè es produeix una de les següents situacions amb la mitjana del preu dels lloguers:

- creixement sostingut molt per sobre de la mitjana de Catalunya;
- suposa una càrrega en el pressupost familiar o personal superior al 30 % dels ingressos habituals de les llars;
- supera el 30 % de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys;
- en els darrers 5 anys, el creixement interanual acumulat ha estat d'almenys 3 punts per sobre l'IPC català.

La competència per declarar una zona tensa correspon al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Aquesta declaració la pot fer be per iniciativa pròpia, be a iniciativa dels ajuntaments, dels consells comarcals o de les diputacions corresponents⁵. La vigència de la declaració és de cinc anys, però pot ésser revisada amb anterioritat si s'observen variacions en el mercat del lloguer.

3. La norma de contenció de rendes és una reformulació del Decret llei 9/2019 que en el seu moment no va obtenir la convalidació parlamentària.

4. La declaració d'una àrea amb mercat d'habitatge tens i les eventuais revisions s'han de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en els portals de transparència de la Generalitat i dels municipis afectats.

5. <http://justicia.gencat.cat/web/.content/home/ambits/guia-llei-contencio-preu-lloguers.pdf>

Amb caràcter transitori⁶, la Llei ha declarat com a àrees amb mercat d'habitatge tens seixanta-un municipis, entre el que es troba la ciutat de Lleida.

La declaració d'àrea tensa comporta l'aplicació en aquella àrea de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges, que limita la renda inicial.

“La finalitat principal de la normativa és la contenció de la renda en aquelles zones amb escassetat d'habitatge de lloguer on no està garantit un preu accessible. Aquestes zones es qualifiquen com a àrees amb mercat d'habitatge tens.”

Requisits per a l'aplicació de la contenció de les rendes

El límit o contenció de les rendes en les àrees d'habitatge tens, no s'aplica en aquells supòsits en què:

- es tracti habitatges de protecció social, d'inserció, de mediació o polítiques socials, de caràcter assistència o lloguer social obligatori;
- el contracte s'hagi subscrit abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei;

En la declaració de zona tensa es pot excloure l'aplicació de la contenció de rendes per a aquells habitatges de superfície útil superior als 150 m².

D'igual manera, aquesta contenció no s'aplicarà als habitatges nous fins passats 3 anys des de l'entrada en vigor de la Llei, és a dir, fins al 22 de setembre de 2023. A partir d'aquesta data, el preu de referència d'un habitatge de nova edificació o que hagi passat un procés de gran rehabilitació s'estableix a partir de l'índex de referència de preus de lloguer tenint en compte el marge superior.

“S'aplica als lloguers d'habitatges destinats a residència permanent i que es trobin situats en zones prèviament declarades com a àrees amb mercat d'habitatge tens.”

No s'aplica tampoc la contenció de rendes quan l'arrendador sigui una persona física la unitat de convivència de la qual té uns ingressos iguals o inferiors a 2,5 vegades l'IRSC (1.480,30 € per a l'any 2020)⁷ comptant-hi també les rendes dels arrendaments. En aquest cas, el lloguer no pot

6. Durant el termini d'1 any. Passat aquest any els òrgans competents podran: Formular una nova declaració d'àrea amb mercat d'habitatge tens sobre aquell municipi segons el procediment; No fer res, cas en el qual el municipi es deixarà de considerar com a àrea amb mercat d'habitatge tens.

7. Mentre no s'aprovi la Llei de Pressupostos de 2021, continua vigent l'IRSC de l'any anterior.



ultrapassar: el lloguer establert en el darrer contracte d'arrendament si aquest està per sobre del preu de referència; el preu de referència si el lloguer establert en el darrer contracte d'arrendament està per sota d'aquest preu. Ara bé, aquesta previsió especial no s'aplica quan l'arrendatari tingui ingressos inferiors a 3,5 IRSC (2.072,42 € per a l'any 2020).

La normativa aprovada és complexa: la declaració d'una *àrea de mercat d'habitatge tens* comporta l'aplicació d'un *índex de referència* de preus de lloguer d'habitatges que serveix per determinar el *preu de referència de la renda*. Precisament aquest preu de referència de la renda constitueix el límit màxim de la renda inicial del lloguer⁸.

L'índex de referència i el preu de referència

L'índex de referència de preus de lloguer és un indicador de consulta pública que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides. Aquest índex el determina i publica el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya i es calcula amb una base de dades: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

“El lloguer no pot ultrapassar cap d'aquests dos límits: el preu de referència per al lloguer; el lloguer anterior actualitzat d'acord amb l'índex de competitivitat si l'habitatge ha estat arrendat en els darrers 5 anys.”

El preu de referència d'un habitatge és el que s'estableix a partir de l'índex mitjà de referència de preus de lloguer: té un marge inferior i un de superior que s'aplicaran en supòsits concrets.

En els contractes de lloguer que es conclouin en les àrees amb mercat d'habitatge tens, el lloguer no pot ultrapassar cap d'aquests dos límits o topalls:

- El preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues en el mateix entorn urbà.
- El lloguer anterior actualitzat d'acord amb l'índex de competitivitat⁹ si l'habitatge ha estat arrendat en els darrers 5 anys.

El preu de referència es pot incrementar un 5% si l'habitatge té com a mínim tres de les característiques següents: ascensor, aparcament, sigui un habitatge moblat, disposi de sistema de

8. Si l'habitatge afectat ha estat arrendat dins dels 5 anys anteriors a l'entrada en vigor d'aquesta llei, la renda consignada en el darrer contracte d'arrendament.

9. Aquest Índex es situa en un -1,22, entre l'abril de 2020 i l'abril 2021. Aquest índex constitueix una taxa de revisió de preus de recuperació de la competitivitat front a la zona Euro. La fixa l'INE, <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&cid=1259947704944&L=0>

calefacció o refrigeració, tingui zones comunitàries d'ús compartit, piscina comunitària o equipaments anàlegs, serveis de consergeria en l'edifici o vistes especials.

En el cas de la realització d'obres de millora en l'immoble, en el preu de referència es permet aplicar sobre el capital invertit, l'interès legal incrementat en tres punts. En tot cas, l'increment final mai pot superar el 20 % del preu de referència.

Les garanties del compliment

En relació als mecanismes de garantia del compliment dels mecanismes legals de contenció s'ha de tenir en compte que:

- Amagar al llogater que el contracte de lloguer està subjecte al règim de contenció de rendes, o amagar-li l'import de la renda del contracte d'arrendament anterior, suposa la comissió d'una infracció greu (de 9.001 a 90.000 €)¹⁰
- No incloure la informació necessària per al càlcul del preu màxim d'acord amb el règim de contenció de rendes (és a dir, en qualsevol cas el preu de l'índex de referència i, en el cas que existeixi, la renda del darrer contracte) suposa una infracció lleu (de 3.000 fins a 9.000 €).

En el contracte d'arrendament s'ha de fer constar:

- L'import de la renda.
- S'ha d'adjuntar el document que genera el sistema d'indexació de preus de lloguer, especificant el valor de l'índex corresponent a un habitatge anàleg a l'arrendat, en la data de la conclusió del contracte, en €/m² i especificant els marges de preu superior i preu inferior. Incomplir aquest requisit suposa una infracció lleu.
- Si és el cas, l'import de la renda anterior i l'aplicació de l'índex de garantia de competitivitat o les causes que justifiquen un canvi d'aquesta renda anterior. Incomplir aquest requisit suposa una infracció greu.

Consideracions sobre l'eficàcia de la normativa en la contenció dels preus

El contingut de la llei és complex i la seva redacció molt confusa la qual cosa comporta una difícil interpretació i, per tant, una inseguretats jurídica per a les parts contractants.

10. L'import de les sancions és el previst per l'art. 118 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.



A més, s'ha promulgat en contra del dictamen del Consell de Garanties Estatutàries¹¹ que va considerar que la limitació de les rendes de lloguer era inconstitucional per no disposar les CCAA de competències en aquesta matèria i per contravenir la LAU que estableix que les rendes de lloguer són les que lliurement decideixen les parts en el contracte d'arrendament.

La interposició de recurs d'inconstitucionalitat contra algunes de les disposicions de la Llei genera encara més incertesa. Tanmateix, l'admissió del recurs no ha anat acompanyada de la suspensió de l'aplicació, per la qual cosa, és, en aquest moment, aplicable.

“La solució al problema habitacional no pot passar solament pel petit propietari-arrendador privat.

Cal habitatge social: be aportat per l'administració, be amb fórmules mixtes privat-públic.”

En relació al compliment de la seva finalitat, la majoria d'opinions interpreten que no és el mitjà idoni per a aquesta finalitat: amb una estructura de mercat de lloguer en mans de petits propietaris, la Llei és desincentivadora per als actuals arrendadors. Experiències d'altres països així ho demostren: la inseguretat jurídica disminueix la confiança dels arrendadors que retiren del mercat de lloguer les seves propietats.

La norma no convida tampoc a escollir Catalunya com a destí d'inversions d'adquisició o de construcció de promocions d'habitatges per arrendar. Per tant, difícilment s'incrementaran en un futur els habitatges en aquest mercat¹².

La solució al problema habitacional no pot passar solament pel petit propietari-arrendador privat. Part de la solució al problema del lloguer passa per ampliar el parc públic: Espanya té un dels parcs públics de lloguer més reduïts de tota la Unió Europea amb un 2% front el 7,5% de la mitjana comunitària. Cal habitatge social: be aportat per l'administració, be amb fórmules mixtes privat-públic.

11. Òrgan consultiu del Parlament de Catalunya.

12. <https://eapc-rcdp.blog.gencat.cat/2020/11/25/la-inoportunitat-de-la-llei-11-2020-de-contencio-de-les-rendes-de-lloguer-com-a-formula-per-facilitar-lacces-a-lhabitatge-carles-sala-i-roca/>



L'eficàcia de la protecció dels arrendataris vulnerables arrel de la Covid-19: La suspensió dels desnonaments

Neus Cortada Cortijo

Departament de Dret Privat. Universitat de Lleida

La suspensió dels desnonaments i la moratòria dels contractes d'arrendament

El 31 de març de 2020 el Govern estatal aprovava el Reial Decret Llei 11/2020, que suspenia els procediments de desnonament i els llançaments que afectaven a famílies arrendatàries que, per causa de la COVID-19 no podien fer front al pagament de la renda pactada. Es prorrogaven, també, de manera automàtica per un període de sis mesos, els contractes d'arrendament d'habitatge habitual que finalitzessin durant l'estat d'alarma evitant així el desnonament dels arrendataris i mantenint les condicions del contracte en vigor. La pandèmia i, en concret, el confinament a les llars i la limitació de mobilitat i treball, convertien l'habitatge en un bé indispensable agreujant les conseqüències de la pèrdua.

La suspensió d'aquestes actuacions es limitava a aquelles famílies vulnerables sense alternativa habitacional i quedava condicionada al manteniment de l'estat d'alarma. Finalitzat aquest, s'extingien les mesures aprovades.

A finals de desembre del 2020, s'aprovava una ampliació de la normativa citada estenent la suspensió, entre d'altres supòsits, a famílies que ja es trobessin en situació de precarietat amb anterioritat a de la pandèmia. L'objectiu de la norma s'ampliava: l'origen de la vulnerabilitat econòmica era indiferent; la pèrdua de l'habitatge en situació de pandèmia s'havia d'evitar.

“La suspensió de desnonaments i llançaments es limita a les famílies vulnerables sense alternativa habitacional i queda condicionada al manteniment de l'estat d'alarma. Finalitzat aquest, s'extingeixen les mesures aprovades.”

En data 5 de maig de 2021, es publicava al BOE una pròrroga del termini de vigència de les mesures dictades fins el dia 9 d'agost de 2021.

Un mecanisme complicat i poc àgil

El mecanisme de suspensió de desnonaments i llançaments plantejat com un mecanisme de protecció de l'habitatge, no és una mesura general que opera de manera automàtica o es pugui aplicar d'ofici ja que actua únicament a sol·licitud del demandat.

“El mecanisme de suspensió de desnonaments i llançaments no és una mesura general que opera de manera automàtica o s'aplica d'ofici ja que actua únicament a sol·licitud del demandat.”

Consisteix en una empara judicial que els afectats han de sol·licitar. En conseqüència, la llei no paralitza de manera generalitzada els desnonaments i llançaments sinó que únicament, davant d'aquests, atorga protecció a les persones vulnerables, que, mitjançant un “incident de suspensió extraordinària” han d'acreditar judicialment la vulnerabilitat que la justifica mitjançant aportació de la documentació requerida.

Un cop proposat l'incident i presentada la documentació que acredita la vulnerabilitat, és el jutge qui ha de determinar si efectivament resulten acreditats els criteris de vulnerabilitat que emparen la suspensió prenent en consideració, també, el preceptiu informe dels serveis socials. D'aquesta manera, el jutge a la vista de la documentació presentada i de l'informe dels serveis socials, dictarà una interlocutòria en la que acordarà la suspensió del llançament si es considera acreditada la situació de vulnerabilitat econòmica i, si escau, que no ha de prevaldre la vulnerabilitat de l'arrendador. Si no s'acredita la vulnerabilitat per l'arrendatari ni preval la vulnerabilitat de l'arrendador s'acordarà la continuació del procediment.

En tot cas, la interlocutòria que fixi la suspensió ha d'assenyalar expressament que el 9 d'agost de 2021 es reprendrà automàticament el còmput dels dies a què es refereix l'article 440.3 o s'assenyalarà data per a la celebració de la vista i, si escau, del llançament, segons l'estat en què es trobi el procés.

Acreditada la vulnerabilitat, abans de la finalització del termini màxim de suspensió, les administracions públiques competents han d'adoptar les mesures indicades en l'informe de serveis socials o altres que considerin adients per satisfer la necessitat habitacional de la persona en situació de vulnerabilitat que garanteixin l'accés a un habitatge digne.

Un cop aplicades aquestes mesures l'Administració competent haurà de comunicar-ho immediatament a Tribunal, i el lletrat de l'Administració de Justícia ha de dictar en el termini màxim de tres dies decret acordant l'aixecament de la suspensió de procediment.

La justificació d'aquest mecanisme complex és la seguretat jurídica i la salvaguarda de tots els drets afectats. Tanmateix, comporta un grau elevat d'indefensió en famílies realment vulnerables.

Els criteris de vulnerabilitat

D'acord amb les lletres a) i b) de l'apartat 1 de l'article 5 de Reial Decret llei 11/2020, de 31 de març, les condicions de vulnerabilitat que cal complir als efectes de la suspensió són les següents:

- Que l'obligat a pagar el lloguer estigui en situació d'atur, Expedient Temporal de Regulació d'Ocupació (ERTO), o hagi reduït la seva jornada per motiu de cures, o altres circumstàncies similars que suposin una pèrdua substancial d'ingressos, no aconseguint per això el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar, en el mes anterior a la sol·licitud de la moratòria:
 - tres vegades l'IPREM (1.613,52 euros);
 - quatre vegades en el cas que la família compti amb alguna persona amb discapacitat, dependent o incapacitat;
 - cinc vegades si el deutor té una discapacitat física d'un 65%, o mental d'un 33%, o en casos de malaltia greu que no li permeti treballar, ja sigui a la persona que paga la renda o al seu cuidador.
 - Aquestes quantitats s'incrementaran 0,1 vegades l'IPREM per cada major de 65 anys i per cada fill (0,15 vegades en famílies monoparentals).
- Que el pagament del lloguer i els subministraments bàsics (electricitat, gas, gasoil per a calefacció, aigua corrent, telecomunicacions i pagament de la comunitat) suposin el 35% o més dels ingressos nets de la unitat familiar.

El resultat de les mesures de protecció previstes

Tot i els bons propòsits, no s'ha aconseguit paraitzar els llançaments arrendaticis a famílies vulnerables. Consultant les darreres dades publicades pel Consell General del Poder Judicial, en el primer trimestre del 2021 les actuacions judicials de llançaments han augmentat en 29 de les 50 províncies de les que es disposen dades.

En concret, en aquest període s'han comptabilitzat 7.862 llançaments, un 14% més que l'any anterior en aquest mateix període. En alguns casos, l'increment ha estat espectacular: Almeria mostra un increment del 89% respecte al mateix període de 2020, Àvila (150%), Conca (450%), Granada (80%) o Guadalajara, amb un 82% de desnonaments més.

Igualment, en aquelles zones fortament dependents de l'hostaleria i el turisme, amb milers de persones que han passat a estar aturades o afectades per ERTOS, la pujada és alta: els llançaments



a Castelló han augmentat un 46%, a Las Palmas un 26%, a Tenerife han pujat fins a un 42%, a Balears fins al 35%, Múrcia, un 25%

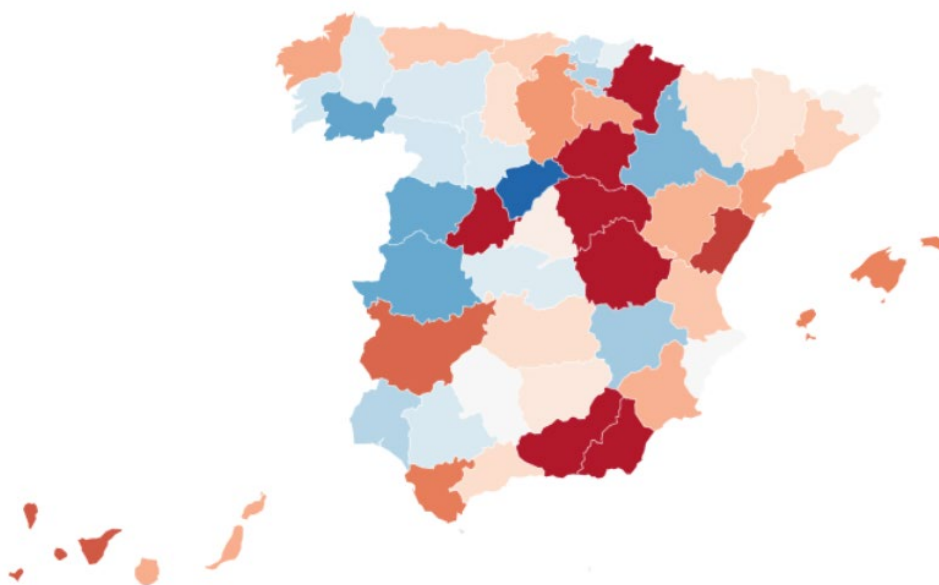
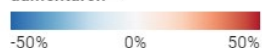
No sembla doncs, que el decret de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat habitacional, hagi aturat com pretenia, els desnonaments. Ni tampoc la modificació posterior per incloure en la suspensió la vulnerabilitat econòmica prèvia a l'esclat de coronavirus.

Així ho assenyalen les plataformes i sindicats d'habitatge, que durant mesos han estat avisant que les xifres no es reduïen i que bancs, fons d'inversió, immobiliàries, grans tenidors i fins i tot empreses públiques d'habitatge continuaven denunciant a famílies vulnerables, obviant o forçant el redactat del text del decret.

Variación de lanzamientos por alquiler en el último año

Variación (%) entre los lanzamientos por impago del alquiler derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos entre el primer trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2021

↑ aumentaron →



Fuente: CGPJ • Creado con [Datawrapper](#)

Conclusions

Les demandes de desnonaments no s'han aturat amb la pandèmia. Des d'abril de 2020 i fins al 31 de març d'aquest any, els jutjats de primera instància —competents en aquesta matèria— han adreçat 22.111 notificacions de llançament.

La conseqüència és ben simple: les previsions de suspensió de desnonaments i llançaments no s'han complert resultant la normativa proposada francament ineficaç.

El mecanisme articulat no és gens senzill doncs implica un procediment judicial, desconegut i imprevisible. L'aplicació dels criteris ha comportat desigualtat en els diferents territoris per les interpretacions judicials dispars.

D'igual manera la necessària elaboració d'un informe per part dels serveis socials comporta molts cops grans dificultats i una càrrega excessiva. Aquesta saturació és un dels factors per explicar que continuïn produint-se desnonaments malgrat la moratòria vigent.

Tanmateix, no es pot oblidar la finalitat de la suspensió no és altra que la de donar temps per assegurar un habitatge digne a les famílies a les quals se'ls reconeix vulnerabilitat econòmica: però què passarà el dia 9 d'agost si l'administració no ha satisfet totes les demandes d'habitatge alternatiu? Doncs que la suspensió dels procediments s'aixecaran automàticament i es reprendrà la tramitació en el punt on es va aturar.

De fet, la pròrroga del termini de vigència de la suspensió fins el 9 d'agost no resol la situació habitacional. Únicament allarga l'endarreriment del problema doncs no s'estan adoptant les mesures per evitar-ho: ni es dota de més mitjans als serveis socials; ni s'incrementa el parc d'habitatges.

Quan el 9 d'agost es recuperi el marc normatiu tradicional i disminueixi el bloqueig dels jutjats derivat de la pandèmia, es preveu que s'iniciïn els tràmits per efectuar entre 30.000 i 40.000 desnonaments per impagament de lloguer, una xifra conformada tant pels casos que s'han anat arrossegant durant els últims mesos com per les projeccions de morositat que manegen els experts d'aquí a 40 dies¹. També entrarien en aquesta quantitat els llançaments en habitatges de petits tenidors.

Es xifren entre les 350.000 i 400.000 les famílies que a dia d'avui es troben en situació de vulnerabilitat al llarg de tot el país i s'espera que la taxa de morositat es situï fins i tot per sobre de l'15% a causa de la lenta recuperació, la campanya de vacunació, a les restriccions a la mobilitat per evitar la propagació de virus i a les circumstàncies dels ERTA, als que encara estan subjectes unes 900.000 persones².

“Quan el 9 d'agost es recuperi el marc normatiu tradicional i disminueixi el bloqueig dels jutjats derivat de la pandèmia, es preveu que s'iniciïn els tràmits per efectuar entre 30.000 i 40.000 desnonaments per impagament de lloguer.”

1. https://www.ara.cat/societat/nova-onada-desnonaments-acces-habitatge-coronavirus-covid-19_130_3936864.html

2. En qualsevol cas, la taxa no ha deixat de créixer des del començament de l'any 2021, ja supera la incidència de les primeres setmanes sota l'estat d'alarma de el 14 de març de 2020 i s'acosta perillosament als màxims de l'12,2% registrats a principis de el passat mes de maig de 2020, en la pitjor època de la pandèmia.



El resultat són 60.000 llars que no podran fer front a l'abonament de les rendes, 30.000 dels quals acabaran en desnonament. D'assolir-se aquesta xifra suposarà superar els números registrats anualment en els exercicis previs a la crisi sanitària i econòmica de la Covid-19.

Amb el recent Reial decret llei 8/2021, de 4 de maig, que amplia el termini de la suspensió, s'ha perdut l'oportunitat d'adoptar mesures que no només siguin de xoc sinó que persegueixin incrementar el parc d'habitatge públic tan necessari per garantir l'habitatge digne a tothom³.

3. <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/como-evitamos-los-desahucios-en-situaciones-de-vulnerabilidad/>



Situación de la vivienda y alternativas jurídicas de acceso a la vivienda

Francisco Javier Lázaro Ayuso
Notario

Introducción: situación de la vivienda

En el año 1959 el entonces senador *J.F. Kennedy* dijo una gran verdad: en una crisis hay que ser consciente del peligro, pero hay que reconocer la oportunidad.

La COVID19 ha provocado cambios en nuestra vida personal y profesional evidentes. La pandemia ha acelerado tendencias que ya se veían venir, por lo que es un desafío interpretar en todos los sectores lo que sucederá, y todavía lo es más en algo tan sensible y necesario como la vivienda. En el sector inmobiliario, la pandemia está provocando cambios en el comportamiento humano: trabajamos diferente, nos divertimos diferente o compramos de manera diferente. Es necesario empezar a repensar las ciudades, las viviendas, y plantearnos ciertas cuestiones:

¿Qué va a pasar con las **oficinas** cerradas o sobredimensionadas? Cada vez más se trabaja desde casa y poniéndose en cuestión la organización actual de los edificios de oficinas teniendo en cuenta que:

- El 56% de los trabajos se pueden desarrollar parte en casa y parte en centros de trabajo y en esos trabajos sobre el 25-30% de la jornada laboral semanal se puede llevar a cabo desde casa.
- Entre el 50-60% de la jornada laboral los escritorios están vacíos.

“Los cambios que la COVID19 ha provocado en el comportamiento humano ha influido indudablemente en el sector inmobiliario.”

No obstante esta tendencia al individualismo se ha puesto de manifiesto lo importante que es la colaboración física en ciertos trabajos creativos y no creativos, la llamada inteligencia colectiva.

Es necesario crear y transformar unos centros de trabajo más colaborativos, más atrayentes, seductores, limpios, que constituyan espacios para compartir.

Muchos **locales comerciales** se han visto obligados a cerrar sus puertas, aumentando la lacra de los inmuebles vacíos. Es necesario posibilitar la conversión de locales en viviendas, la conversión del uso de estos locales vacíos en zonas de servicios comunes para edificios de viviendas, o el cambio de uso de locales comerciales al de almacenes logísticos de última milla.

En cuanto a la **vivienda**, en el año 2001 el Libro verde de la Comisión Europea pretendía fomentar un marco europeo para la responsabilidad social de las empresas, e introduce el concepto de RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL. En síntesis, viene a defender que una organización social sólo puede sobrevivir a medio-largo plazo si resulta económicamente viable, medioambientalmente sostenible, y socialmente responsable, la llamada **triple cuenta de resultados**: económicos, sociales y medioambientales. En el artículo 23 de la Ley de la Vivienda catalana se puede observar un claro reflejo de la defensa de esta filosofía en lo relativo a la vivienda.

Por lo tanto, una ciudad moderna y dinámica no puede permitirse espacios vacíos y muertos. En España vivimos en una sociedad que rechaza el desperdicio (alimentos, textil, plástico...) y en cambio no se tiene esa misma mentalidad respecto a la vivienda vacía. Se ha de impulsar las rehabilitaciones, los alquileres sociales, la construcción de VPO, el *cohousing*; y también caben los incentivos penalizadores para evitar el problema de las viviendas vacías, como las expropiaciones temporales. Los artículos 5.2, 5.3, 40, 42.1 y 42.4 de la ley de la vivienda de 2007 plasman estas ideas, aunque las medidas penalizadoras se reciben siempre con rechazo social y político.

¿Cómo es la nueva demanda de la vivienda? Ya antes de la COVID19, y ahora de una manera más acentuada, se observa que el ciudadano necesita un moderno y actualizado modelo de vivienda, ya que se ve cómo ha cambiado y está cambiando el modo de vida. La vivienda ha de ser:

- Flexible. Permitiendo la transformación de zonas comunes de los edificios como lugares de trabajo, comedores, guarderías o zonas sanitarias.
- Tecnológica. En EEUU ya se está viendo un cambio en las viviendas en base al cambio en las conductas de los seres humanos. En los proyectos de construcción de viviendas se prevé la existencia de las zoom-rooms.
- Sostenible. Es necesario reducir la movilidad, reducir la contaminación mediante proximidades logísticas. El uso y la implantación real de las energías renovables, que además abaratan el coste de la energía: placas solares, geotermia...y el impulso del cooperativismo energético.
- Estable. La inestabilidad genera diferenciación social: la crisis expulsó de la propiedad a un gran número de ciudadanos, perdiendo capital y patrimonio. La inestabilidad genera pobreza y acumula en pocas manos el capital. Marx decía que la acumulación de capital es proporcional a la acumulación de miseria. La pérdida de la vivienda no sólo supone la pérdida de un activo inmobiliario, sino que significa el fracaso de un proyecto de vida, es la pérdida del

hogar. Es necesario un techo para que el ser humano individual y colectivamente pueda llegar a ser completamente libre, independiente e igual al resto de la sociedad.

Dependiendo de las características de cada aspirante a vivienda podemos enumerar varias opciones de acceso a la vivienda. Más allá de la propiedad y el arrendamiento como tradicional dicotomía de acceso existen otras posibilidades jurídicas como la construcción a través de cooperativa de viviendas, el cohousing, la masovería urbana, la propiedad temporal y la propiedad compartida.

“Más allá de la propiedad y el arrendamiento como tradicional dicotomía de acceso a la vivienda existen otras posibilidades jurídicas que deben estudiarse y en algunos casos regularse detenidamente.”

Alternativas jurídicas de acceso a la vivienda

Cooperativa de vivienda-cohousing

El *cohousing*, o viviendas colaborativas, son agrupaciones humanas en base a unos parámetros (condición sexual, discapacidad, edad, paternidad y maternidad monoparental o no, mentalidad política,) que tienen como finalidad el acceso a la vivienda, viviendas diseñadas y construidas a partir de las decisiones tomadas por un grupo de personas mediante un método colaborativo y democrático, donde la propiedad puede no ser individual (arrendamiento), pero si el uso. Las ideas claves del *cohousing* son la economía colaborativa, la ausencia de especulación y la gestión democrática.

La idea nació en los años ochenta en países como Dinamarca y Uruguay. El proyecto “*Färdknäppen*” de la ciudad de Estocolmo se apoya sobre tres patas: una asociación que propone el proyecto (en España el paradigma es Can Batlló, en el que el promotor es una cooperativa de viviendas), la administración pública que aprueba el proyecto, y la figura del promotor (en el caso de Estocolmo el promotor es la propia administración) que ejecuta las obras y gestiona las viviendas. La Asociación tiene organizada la convivencia con algunos aspectos de obligado cumplimiento sobre todo en lo referente a las zonas comunes.

Masovería rústica/urbana

La masovería urbana procede del concepto de masovería rural, figura tradicional catalana. El artículo 623.33 de la Ley 3/2017 libro sexto del Código Civil Catalán (antes regulado en la Compilación y en la Ley 1/2008, de 20 de febrero de contratos de cultivo) dispone que “*el cultivador tiene la condición de masovero cuando habita en el mas que hay en la finca como obligación derivada del contrato*”. El masovero no debe pagar ninguna contraprestación por el uso del “mas”, pero



esta sigue la suerte del contrato. La masovería se rige por lo que libremente hayan convenido las partes o, en defecto de pacto, por los usos y costumbres de la comarca o, en su defecto, por las normas del arrendamiento rústico, en lo que sea compatible.

El artículo 42.3 de la Ley de la vivienda de 2007 bajo el epígrafe “actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas” en su punto tres dice que “se han de impulsar políticas de fomento de rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración pública en la ejecución de las obras y SOPORTE PUBLICOS A CONTRATOS DE MASOVERIA URBANA.”

Sin duda hace falta un desarrollo legal mínimo de la masovería urbana. En la práctica se trata de cesión de una finca deshabitada —en estado semiruinoso o que necesita profundas reformas— con un inquilino, al que se cede el uso de la vivienda a cambio de arreglarla. Es un modelo de gestión vivo y muy cambiante, que depende de cada situación, lugar y usuario. Poblaciones como Lleida o Sabadell han ejecutado satisfactoriamente proyectos de masovería urbana que deben ser estudiados y evaluados para necesarias y futuras regulaciones.

Propiedad temporal

Introducida por la Ley 19/2015 en el código civil catalán, en la **propiedad temporal**, el propietario temporal goza, durante el plazo fijado, mínimo 10 años, máximo 99 años, de un poder jurídico idéntico al del propietario ordinario que le legitima para actuar como propietario único y exclusivo, mientras que el titular sucesivo lo es de un derecho de reversión.

Propiedad compartida

Por otra parte, fruto de la misma regulación 19/2015, la **propiedad compartida**, es una comunidad con distribución del poder y de la posesión entre los comuneros, donde se acomoda a la regla propia de la comunidad ordinaria indivisa, según la cual los copropietarios acuerdan el uso y posesión del bien a su conveniencia (artículo 552-7). Es, una forma evolucionada de los antiguos censos, adaptada a las necesidades y realidades de la sociedad del siglo XXI. A partir de la adquisición de una cuota inicial, el propietario material adquiere progresivamente las restantes cuotas del propietario formal mediante el ejercicio gradual del derecho que es inherente a la institución.

La vivienda en el entorno rural

Por último, creo que es interesante hacer una breve reflexión sobre la **vivienda en el entorno rural**. Durante el confinamiento, quienes pudieron pasarlo en entornos menos densos y masificados disfrutaron de una mejor calidad de vida. La posibilidad de relanzar el interés por la vivienda en ciudades menos pobladas e invertir la tendencia al hacinamiento es una realidad. La vivienda

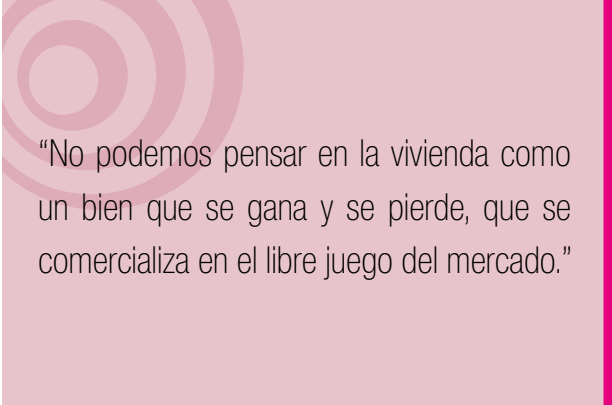


es, en términos absolutos, y en estos lugares, más asequible, más sostenible, más estable, siendo necesario que se garantice su conexión tecnológica y viaria con el resto del territorio.

Los urbanistas opinan que la gente seguirá concentrándose en las ciudades como puntos de encuentro del talento, del conocimiento... pero, a su vez, reconocen algo que se ha puesto de manifiesto con la tragedia de la pandemia: si a la gran ciudad le quitas la vida social, la posibilidad de relacionarse con un gran número de personas distintas, o al menos planteas que fuera de la ciudad también se produce ese fenómeno, podría invertirse la tendencia de despoblación. Está claro que el hombre es un ser social y que es parte de su historia natural el interrelacionarse, pero esa interrelación en ningún caso es o debe ser incompatible con vivir en núcleos de población más pequeños y menos densos.

Se ha demostrado que este tipo de núcleos de población más cercanos reducen la segregación racial, la identidad colectiva es más amplia.

En cuanto mayor es la población de la ciudad más tendemos a segregarnos. Nos segregamos allí donde vivimos en base al trabajo, al ocio, a la educación, a la sanidad. Los sociólogos estudian y trabajan en centros o puntos de encuentro atractivos, independientemente de la raza, del sexo o del nivel económico. Por ejemplo, en un estudio que se lleva a cabo en la ciudad de Boston se aprecia que en lugares como las bibliotecas la interrelación y el acomodo colectivo es mucho más fácil y genera poblaciones más comprensivas y cooperativas.



“No podemos pensar en la vivienda como un bien que se gana y se pierde, que se comercializa en el libre juego del mercado.”

Conclusión

En resumen, no podemos pensar en la vivienda como un bien que se gana y se pierde, que se comercializa en el libre juego del mercado. Hay que entender el problema de la vivienda no de forma aislada, sino en constante y mutua relación con el entorno del cual forma parte, tanto territorial como humano. En la búsqueda de una sociedad justa e igualitaria, por lo tanto, es esencial el trato urbanístico y jurídico que le demos a la vivienda, entendida como HOGAR.



Rafael Allepuz, Jordi Guerrero i Rosa Majoral
Universitat de Lleida/Càritas diocesana de Lleida/Arrels-Sant Ignasi

A la ciutat de Lleida existeix un nombre important de persones amb diferents perfils que formen part de la població més vulnerable. Es tracta de persones nouvingudes —majoritàriament d'origen estranger—, sense llar, amb addiccions i amb importants carències socials com la manca de treball, els baixos —i fins i tot inexistent— ingressos, amb dificultats d'accés a recursos bàsics com l'habitatge, a més de l'educació, la sanitat i altres recursos socials. En alguns casos es tracta de persones soles i en altres d'unitats familiars on els infants menors d'edat es troben en una situació de desempara, indefensió i de difícil gaudí dels seus drets més fonamentals.

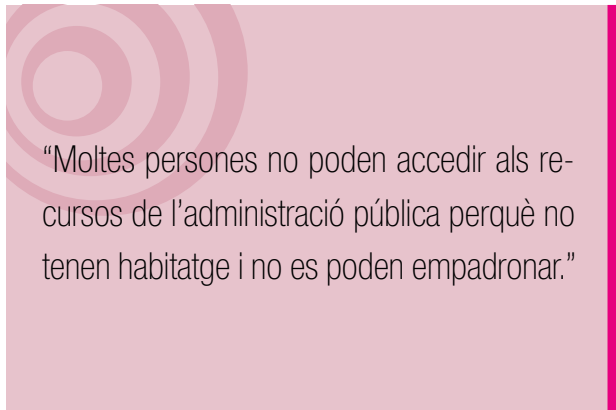
A Lleida, com en altres ciutats, existeixen entitats del tercer sector, sense ànim de lucre, que desenvolupen, entre altres, programes d'habitatge per donar resposta a la necessitat d'un habitatge digne i al gaudí d'unes condicions de vida mínimes per poder gaudir d'altres drets i de la satisfacció de les necessitats més bàsiques.

Presentem a continuació dos projectes d'habitatge de dues de les entitats que actuen en la ciutat i que les seves accions són de gran impacte social a la ciutat de Lleida.

Càritas Diocesana de Lleida: Habitatge solidari

El programa d'habitatges solidaris de Càritas Diocesana de Lleida està inspirat en alguna cosa més que el simple desig de donar una resposta a una necessitat concreta de les persones immigrants i/o persones amb escassos recursos econòmics a la ciutat de Lleida.

Es constata que a la ciutat de Lleida el col·lectiu de persones immigrants procedents dels països més empobrits tenen greus dificultats a l'hora de poder accedir a un habitatge digne per diverses causes. D'una banda, a l'escassetat de feina estable, al fet de no poder presentar



“Moltes persones no poden accedir als recursos de l'administració pública perquè no tenen habitatge i no es poden empadronar.”

un contracte de treball ni uns ingressos fixes i als abusius pagaments d'entrades i requisits financers per accedir als pisos que hi ha al mercat immobiliari. Igualment, les dificultats d'aquelles persones mancades de documentació legal que no poden llogar un pis, ni accedir al món laboral, amb la conseqüent manca d'obtenció d'ingressos econòmics. En molts d'aquests casos les persones es veuen abocades a viure en condicions pèssimes com ara el compartir pis amb moltes persones més, en condicions higiènico-sanitàries molt per sota del llindar de salubritat ideal; aquesta problemàtica s'agreuja quan les persones immigrades van acompanyades de menors i han de malviure en aquestes condicions.

Moltes de les persones que es troben en aquesta situació no poden accedir als recursos de l'administració pública perquè al no tenir un habitatge no es poden empadronar i, per tant, estan mancades del certificat d'empadronament indispensable per poder gaudir-hi.

Caritas Diocesana de Lleida conscient de la complexitat d'aquest fenomen migratori i amb una visió no parcial, intenta comprometre's amb les persones immigrants que lluiten dia a dia per superar situacions d'injustícia social i política.

Habitatges solidaris

El programa d'habitatge possibilita establir vincles d'una forma més estable i conèixer l'entorn. A més, al poder posseir un empadronament estable es facilita l'accés a recursos sanitaris, educatius i

socials. A diferència d'altres programes, el d'habitatge solidari permet als professionals un treball més continu i intens, de dia a dia, acompanyant a la persona de molt a prop. Com a resultat s'ofereix una espai per poder treballar conjuntament amb la persona d'una forma integral, reforçant aspectes com l'autonomia personal, l'estabilitat emocional, el coneixement de la societat d'arribada i, en els casos de malaltia lleu física o mental, a més, un espai i temps per la recuperació.

“S'ofereix un espai per poder treballar conjuntament amb la persona d'una forma integral.”

Tanmateix, permet treballar de forma coordinada amb la resta de programes de Càritas Diocesana garantint a les persones que participen al programa d'habitatges solidaris l'atenció multidisciplinària.

Els objectius generals del programa són els següents:

- Oferir un espai acollidor i donar resposta a les persones immigrants que no posseeixen permís de residència i/o treball i que no poden accedir als recursos més normalitzats, per tal que puguin projectar el seu futur de forma positiva.
- Acollir i ajudar en el procés d'inclusió social de les persones immigrants amb escassos recursos econòmics i que no siguin ateses per cap altre servei social.

Els objectius específics són:

- Detectar els casos d'immigrants amb necessitats bàsiques no cobertes i que siguin susceptibles de ser usuaris/es del programa d'habitatges solidaris.
- Cobrir les necessitats d'allotjament i manutenció amb caràcter temporal.
- Procurar l'empadronament a l'habitatge com a punt d'acollida a la ciutat de Lleida.
- Propiciar l'accés a recursos formatius reglats i no reglats.
- Possibilitar l'accés als serveis sanitaris de la ciutat de Lleida.
- Permetre crear un fons d'estalvi per a la sortida a un altre allotjament.
- Orientar en la recerca de feina a través del programa laboral.
- Oferir acompanyament i recolzament psicoafectiu personalitzat.
- Promoure l'autonomia de la persona.
- Afavorir l'escolarització dels menors acompanyats.
- Analitzar les noves situacions socials per tal de donar-hi resposta.
- Donar suport en l'adquisició d'hàbits socials i conductuals durant el temps d'estada al programa.
- Realitzar un seguiment del procés d'inclusió individual.
- Treballar en xarxa amb d'altres entitats de l'entorn de l'habitatge.
- Derivar cap els serveis d'assessorament jurídic de Caritas Diocesana de Lleida.
- Promoure el voluntariat al programa d'habitatges solidaris com a oportunitat d'integració i de creixement mutu. Acompanyament des de l'equip d'habitatges i coordinació amb aquest.

Les persones usuàries a les que va destinat el programa són:

- Homes i dones i/o famílies immigrants sense distinció d'ètnia, religió i ideologia. En casos excepcionals es podrà acollir persones que estiguin de pas i que no comptin amb d'altres recursos.
- Que no tinguin familiars i amistats que puguin acollir-los.
- Sense recursos econòmics o molt escassos.
- Majors d'edat o menors que formen part d'una unitat familiar.
- Sense problemàtiques afegides com trastorns de salut mental greus, toxicomanies, etc.
- Que no realitzin activitats il·legals i/o delictives.

Durant el darrer any s'han rebut 50 demandes i s'han atès a un total de 47 persones, de les que 31 eren homes, 9 dones i 7 eren infants menors d'edat.

Anàlisi breu del programa durant l'any 2020

Totes les dades fan referència als 7 habitatges del programa, 6 a la ciutat de Lleida i 1 al municipi d'Alcarràs:

- Aquest any, la treballadora social, l'educador social i la treballadora familiar han realitzat un total de 780 entrevistes individuals, tant presencials com per vídeo trucada, i han elaborat un total de 40 plans de treball.



- S'han pogut empadronar a 17 persones als habitatges.
- S'han tramitat 12 targetes sanitàries i s'han realitzat 5 acompanyaments mèdics.
- 16 persones han iniciat un itinerari laboral personalitzat.
- Un total de 27 beneficiaris, amb dificultats idiomàtiques, han participat als cursos de castellà i català que ofereixen les persones voluntàries.
- S'ha acompanyat a les dones amb fills al programa en el procés educatiu d'aquests. Especialment aquest any, que han tingut d'ajudar-los en les tasques que els hi donaven a les escoles per no perdre el curs. S'han fet 6 inscripcions ens centres escolars, s'han sol·licitat 4 beques menjador i 5 infants han participat en activitats d'estiu.
- Aquest any, els tècnics juntament amb els voluntaris/es del programa han realitzat 9 activitats i 6 tallers per l'adquisició d'hàbits socials i conductuals. També s'han realitzat 12 sortides culturals i de coneixement de l'entorn. S'ha prioritzat que les activitats i/o tallers fossin a l'aire lliure.
- S'han realitzat 18 derivacions al programa d'Assessoria Jurídica de la pròpia entitat.
- S'han pogut fer 50 coordinacions amb altres entitats socials i de l'administració pública, tant de Lleida com d'Alcarràs. Algunes d'aquestes coordinacions s'han fet de forma presencial, altres mitjançant trucades telefòniques o per vídeo trucades.
- Reunions setmanals de l'equip tècnic del programa, sempre que les restriccions sanitàries ho han permès s'han fet de forma presencial, si no mitjançant la plataforma on-line Zoom.
- Reunions conjuntes mensuals entre els tècnics i les persones voluntàries del programa.

Arrels Sant Ignasi: La nostra llar

Arrels Sant Ignasi té la missió d'acollir, acompanyar i defensar les persones en situació de més vulnerabilitat de la ciutat de Lleida i els seus entorns, creant una comunitat solidària capaç d'implicar-se, junt amb altres, en la transformació cap a un món més just.

Amb aquest objectiu atenen els següents col·lectius: les persones sense llar, les que pateixen addiccions, les que tenen importants carències socials, laborals, familiars, sanitàries, etc., les persones nouvingudes, la població penitenciària, els infants i joves en situació de risc,... Es tracta de la població que ningú atén, la que queden en el buit del sistema. És per aquest motiu que actualment i segons el seu esperit missional i les seues valors treballen sobre dues línies en referència al tema de l'habitatge o la llar: Llar – Habitatge i Projecte Hospitalitat. Ens centrarem en la primera.

Llar-Habitatge

Aquesta línia sorgeix del Pla Estratègic de l'entitat pel període 2020-2024 on pretenen:

- Participar en el canvi de la política d'habitatge, fent que a Lleida hi hagi un preu just de lloguer.
- Consolidar el model de l'habitatge de l'entitat disposant d'unes llars pensades en les necessitats que existeixen, d'un parc d'habitatges intern per donar resposta a les necessitats dels usuaris de l'entitat, en fer possible la residència a la ciutat, etc.



Aquesta línia de treball esdevé un eix transversal de tota l'entitat i un element prioritari per a la transformació de la problemàtica del sensellarisme.

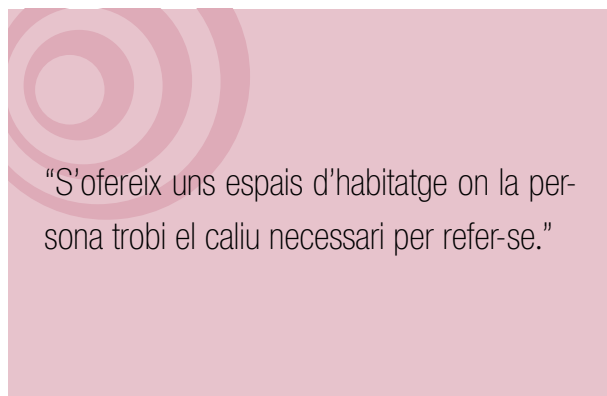
Per això, s'intenta oferir uns espais d'habitatge que esdevinguin el màxim de "llar" possible, on la persona hi trobi el caliu necessari per refer-se. Llars que possibilitin el creixement personal i la integració social de les persones que s'acullen. Els objectius generals són:

- Facilitar l'accés a l'habitatge digne i adequat com un dret reconegut.
- Oferir un habitatge com a llar, no únicament com a sostre.
- Afavorir la inclusió social a través de l'habitatge i com a condició imprescindible.
- Acompanyar els processos de millora dels usuaris que sense un habitatge serien encara més dificultosos.
- Aportar un grau de seguretat, suport i autonomia en les seves vides.
- Afavorir el creixement personal de les persones que hi visquin.
- Integrar la llar i la seva vida en el sí d'una comunitat ciutadana.

En general, cal remarcar, que aquests habitatges o llars intenten cobrir les necessitats que van sorgint a les persones que s'atenen i no al revés. Això implica que sobre cada persona es fa una valoració de quin és l'habitatge on s'hi pot trobar millor i més a gust, quin és l'habitatge en el que es pot trobar com a casa seva i, alhora, quin respon a les seves necessitats del moment.

En l'actualitat, l'entitat disposa dels següents habitatges o llars, que s'adaptin a algunes de les diferents situacions en què es troben les persones que s'acullen. En aquest sentit, alguns habitatges tenen un caràcter més lligat a la finalització d'un procés de tractament i recuperació o altres més relacionats amb processos d'acollida. D'aquesta manera, es poden diferenciar:

Nom	Tipologia	Especificitat	Quantitat	Capacitat
Pis autònom	Pis de suport		2	8 persones
		Acull	1	4 persones
		Camí	1	4 persones
Lloguer social/fàcil	Pisos de lloguer social-assequible	Pis finalista	7	13 persones
Total			9 habitatges	21 places/persones acollides



Els pisos de suport a la vida autònoma són pisos compartits amb un cert grau d'autonomia per part de la persona, però amb dues vessants diferents:

- *Pisos de suport - Acull*: Dirigit a l'acolliment més de baixa exigència i amb l'objectiu de disminuir els riscos que suposa restar al carrer o en situacions precàries i prioritant l'estat de vulnerabilitat com a criteri d'accés. Sobre el perfil de la persona, tot i que és el d'una persona autònoma, es plantegen algunes millores a realitzar que precisament es poden desenvolupar gràcies a estar en un habitatge (ser més curosos amb les tasques domèstiques, aprendre o millorar en fer àpats, compartir amb els altres...) i a que la persona en té les capacitats.
- *Pisos de suport - Camí*: La llar en aquests casos constitueix un suport educatiu que ha d'ajudar la persona a avançar cap a un major nivell d'integració social, pel que s'ofereix i s'articula a través d'un pla socioeducatiu individualitzat consensuat, però més "exigent" que en l'Acull. El nivell d'autonomia de la persona en principi és més elevat que en l'anterior.

En aquests habitatges hi viuen durant un període determinat, però d'estada molt variable segons cada persona i el què es determini en el seu pla de treball individual. Per tant, el temps d'estada i la seva temporalitat serà molt flexible, però limitada. En general, es consideren espais de mitja estada en els que s'han acollit persones que hi han estat un mes i altres fins a 3 anys, tot i que en algun cas puntual encara més temps. L'equip tècnic trimestralment valora el procés que realitza la persona vers l'habitatge. I en aquest sentit, també es realitzen canvis interns entre ambdós habitatges, és a dir persones que han començat en l'Acull i després han passat al Camí i a la inversa, en funció de la seva evolució i creixement.

El cost de l'habitació, amb els subministraments inclosos, està en funció dels ingressos i despeses o deutes de la persona i en cap cas no supera els 125 €/mes. Si la persona no té ingressos es pot valorar que pot conviure igualment en aquest pis i tenir la seva habitació, no és un requisit imprescindible per accedir-hi.

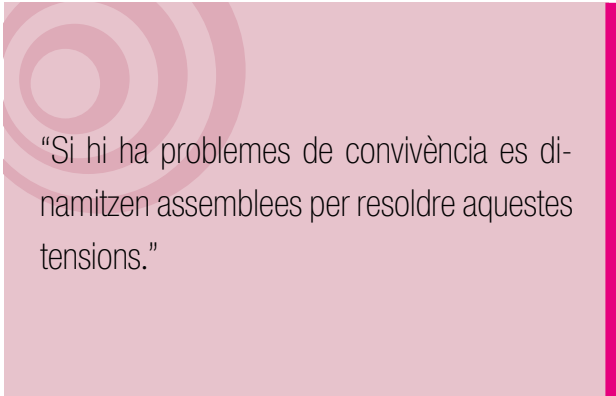
La finalització de l'estada en el projecte pot produir-se quan la persona usuària accedeix a un altre recurs d'allotjament de mitja o llarga estada (habitatges d'inclusió social, Housing First,...), a un recurs residencial definitiu (llars per a gent gran, recursos residencial per a persones amb disminució...), per ella mateixa a un habitatge o bé es finalitza l'allotjament per manca de compliment amb els compromisos adquirits en el pla socioeducatiu individualitzat o perquè la persona decideix finalitzar el seu procés de forma voluntària.

Les persones referents de la intervenció terapèutica són les que gestionen els habitatges i realitzen les visites als domicilis per fer-ne el seguiment. Si hi ha problemes de convivència dinamitzen les assemblees en cada habitatge per resoldre aquestes tensions i arribar a acords a través del diàleg entre tots plegats.

Els pisos de lloguer social – assequible són més pròpiament la seva llar, ja que no han de compartir més que amb el seu nucli de convivència i disposen de tot l'habitatge de forma totalment autò-

noma per un temps determinat. Es realitza un contracte estàndard per formalitzar-ho i es calcula el seu preu de lloguer en funció dels ingressos de la persona i de les seves despeses o deutes, en general un 30 % però adaptable en funció de la situació i necessitats de la persona. Els subministraments de l'habitatge estan inclosos o no en el preu de lloguer social en funció del grau de consciència i responsabilitat de la persona en el seu consum; si no hi ha responsabilitat van a part.

El seguiment i el pla de treball individualitzat també serà en funció de cada persona o del grup de convivència i es valora per part de l'equip tècnic. Tot i que el seguiment també es realitza, les visites a domicili ja no són tant freqüents ni exhaustives com en els pisos compartits i normalment tenen un caire més social i de celebració (per prendre un cafè o berenar un o dos cops l'any, per alguna reparació,...).



“Si hi ha problemes de convivència es dinamitzen assemblees per resoldre aquestes tensions.”

A banda de tot l'exposat també existeixen uns recursos residencials més lligats a la realització d'un programa de tractament com:

Nom	Tipologia	Especificitat	Quantitat	Capacitat
Reinserció-Comunitat terapèutica	Pis de supervisió continuada	Camí	1	8 persones
Unitat de convivència-Unitat dependent	Pis per a dones penades i privades de llibertat	Camí	1	5 persones





La masoveria urbana, una alternativa digne i assequible a l'accés a l'habitatge

Eric Morros

Educador Social. Obrint Portes

La Masoveria urbana

Des de fa una dècada, el concepte de masoveria urbana ha guanyat rellevància situant-se com una alternativa real a l'accés a l'habitatge convencional, no només per entitats del Tercer Sector o cooperatives sinó també per l'Administració. La creació de diversos projectes pilot per part d'Ajuntaments arreu de Catalunya ha ubicat aquesta pràctica dins una de les opcions d'intervenció a les problemàtiques d'habitatge. Històricament, la masoveria es descriu com l'acord utilitzat al món rural a Catalunya entre la propietat d'una finca i una família masovera. Aquest acord consistia en què els masovers es feien càrrec de les tasques del mas com el manteniment d'aquest, l'explotació agrària o ramadera, la cura dels boscos confrontants o la vigilància de la pròpia finca. A canvi d'aquests serveis el propietari oferia allotjament a la família sense cost monetari i una part de la collita o dels béns explotats.

Traslladant aquest concepte a l'actualitat i al món de l'habitatge, la masoveria consisteix en l'acord entre una part propietària d'un immoble que requereix de rehabilitacions o millores i una part inquilina o masovera que gaudirà d'una carència de lloguer a canvi de realitzar les reformes acordades. Aquesta activitat pot dur-se tant a l'àmbit rural com en context urbà, on rep el nom de masoveria urbana.

A nivell legal, l'article 17.5 de la Llei 29/1994¹, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans publicat al BOE, ja anomenava que *“en los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá*

1. Consultable íntegramente a: www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003.

pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.” Aquest article recull la possibilitat d'una carència de pagament de lloguer monetari a canvi d'un seguit de millores en l'habitatge per part de la persona inquilina.

En l'àmbit català, es fa menció de forma concreta al model de masoveria urbana a l'article 3.k) de la Llei 18/2007², de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquest defineix la masoveria urbana com “el contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.”

En aquesta línia, l'article 42.3 del text legal esmentat puntualitza que “s'han ‘impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.”

Així doncs, la masoveria urbana esdevé una alternativa a les opcions d'accés a l'habitatge convencionals com són la compra o el lloguer, reconeguda i promoguda per l'Administració. La redacció

“Una de les característiques que fan atractiva la masoveria és la seva possibilitat de replicació amb pràcticament qualsevol col·lectiu de persones i territori.”

de la Guia Metodològica de Masoveria Urbana de la Diputació de Barcelona l'any 2017³, és una eina imprescindible per fer front a problemàtiques i necessitats sorgides a partir de la Llei del dret a l'habitatge de 2007. Aquest document consisteix en una àmplia guia de l'ordenament jurídic català al respecte per fomentar la rehabilitació i mobilització dels habitatges, que inclou models de contractes i exemples d'implementacions. Des de la seva aparició, diversos ajuntaments han endegat experiències de masoveria

urbana tant en l'àmbit privat com a l'àmbit públic, amb diferents resultats d'èxit. Una de les característiques que fan atractiva la masoveria és la seva possibilitat de replicació amb pràcticament qualsevol col·lectiu de persones i territori.

2. Consultable íntegramente a: www.parlament.cat/document/nom/TL70.pdf.

3. Consultable íntegramente a: https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf.

La masoveria urbana com a resposta a la problemàtica de l'habitatge

La masoveria urbana encaixa perfectament com una resposta o solució a algunes de les problemàtiques més preocupants en l'àmbit de l'habitatge actualment, com són la manca d'habitatges dignes a un preu assequible, la dificultat d'una part de la població per fer efectiu el dret de l'habitatge, l'alt nombre d'immobles en desús, l'alt cost de les rehabilitacions, el despoblament rural o la manca d'habitatge públics de les administracions. En primer lloc, entre el 2014 i el 2020 els preus dels **lloguers** a Catalunya han pujat un **36,1%**, i els preus de compra dels habitatges un **28,9%**, **mentre que els salaris no han experimentat aquest increment. D'altra banda, segons el diari "The Guardian", Espanya és el líder europeu en habitatges desocupats, amb un total de 3,4 milions, essent un terç de tots els habitatges deshabitats d'Europa.** Segons IVALUA⁴, a Catalunya existeixen uns 371.547 habitatges en desús i deshabitats, pertanyents, en gran part, a entitats bancàries, fons voltors i grans tenidors. Una altra dada rellevant és que el parc públic a Catalunya és irrisori en comparació amb d'altres països europeus, essent **només el 2%** del total, molt lluny d'altres països de la Unió Europea com **Finlàndia (12%), França (17%), Dinamarca (22%) o els Països Baixos (30%).** La cessió d'habitatges amb necessitats de rehabilitació cedits per particulars a l'Administració per ser rehabilitats amb projectes de masoveria pot ser una fórmula interessant per augmentar aquest parc d'habitatge públic.

En l'àmbit local, segons dades de l'Ajuntament de Lleida, a la ciutat hi ha un parc identificat d'habitatges en desús d'uns 2000 immobles, tot i que es creu que aquesta xifra podria arribar fins als 4000. El propi Ajuntament i l'Empresa Municipal d'Urbanisme realitzen diverses actuacions i propostes per mobilitzar habitatges en desús de propietaris privats a la ciutat de Lleida. Una de les propostes és la campanya "Tens un pis buit? Lloga'l amb garanties i responsabilitat social amb la Xarxa de Mediació per a Lloguer Social de Lleida", que ofereix un conjunt de beneficis a la propietat que cedeix l'habitatge nou o de segona mà. Aquesta és una opció molt interessant per persones propietàries d'habitatges que tenen la cèdula d'habitatge en vigència, el certificat energètic i que el seu habitatge compleix tots els requisits mínims d'habitabilitat que permeten que aquest pugui ser llogat, però n'exclou aquelles que el seu habitatge requereix de rehabilitacions i les persones propietàries no poden costejar-les.

La cessió d'habitatges en desús a l'Administració o a entitats per la seva rehabilitació amb masoveria urbana és una fórmula interessant a estudiar i posar en pràctica. D'aquesta manera, a part d'augmentar el parc públic d'habitatge, es podria crear una borsa d'habitatges de lloguer assequible, una de les mancances en la majoria de ciutats. En molts municipis, existeix un gran buit entre els habitatges socials per persones

"Diversos projectes de masoveria (...) utilitzen aquesta alternativa com una eina d'inclusió i transformació social."

4. L'Institut Català d'Avaluació de Polítiques Públiques.



amb seguiment de serveis socials i els preus de mercat especulatius, deixant en risc d'exclusió persones amb situacions socioeconòmiques inestables, però que no requereixen d'un seguiment.

En l'antiguitat, la masoveria urbana s'utilitzava principalment com una forma de facilitar la vida als treballadors de la finca, estalviant part del seu sou en cedir una part de l'habitatge en desús per viure-hi. En l'actualitat, en canvi, s'ha utilitzat com una forma d'accés a l'habitatge alternativa a les més convencionals. Persones en desacord amb el sistema especulatiu d'habitatge que troben en la masoveria urbana una forma d'habitatge en línia amb els seus ideals.

No obstant, han sorgit ens els últims anys diversos projectes de masoveria urbana en clau social, els quals utilitzen aquesta alternativa com una eina d'inclusió i transformació social. Mitjançant habitatges en desús de l'administració o de petits propietaris, es promou la seva rehabilitació per part de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge, les quals realitzen les millores als habitatges amb l'acompanyament i formació de professionals de les rehabilitacions. Un cop aquestes millores ja s'han realitzat i l'habitatge té cèdula d'habitabilitat i és habitable, les persones masoveres tenen uns mesos de carència de lloguer segons les hores invertides. Posteriorment, el lloguer acordat és assequible i de llarga durada, el què provoca una seguretat en la matèria de l'habitatge per aquestes persones.

Per la part propietària, la masoveria urbana redueix en prop del 60% els costos de les rehabilitacions. Si bé els acabats poden no ser professionals, doncs les rehabilitacions són realitzades per persones masoveres amb acompanyament de professionals, la reducció de l'import a invertir és

molt menor. L'ús de l'autoconstrucció guiada, així com el preu pel qual computen les hores les persones masoveres, esdevenen clau per aquesta reducció de costos.

“Les persones masoveres tenen uns mesos de carència de lloguer segons les hores invertides. Posteriorment, el lloguer acordat és assequible i de llarga durada, el què provoca una seguretat en la matèria de l'habitatge per aquestes persones.”

D'altra banda, el fet que les persones masoveres tinguin dificultats d'accés a l'habitatge i estiguin en risc d'exclusió social comporta que el seu empoderament, motivació i responsabilitat siguin claus en l'èxit d'aquest tipus de projectes. Poder rehabilitar el què serà la teva futura llar a un preu assequible, amb un contracte que en

garanteix una continuïtat i seguretat, és un factor molt important per les persones masoveres. A més, l'acompanyament d'un professional en l'àmbit de les rehabilitacions aporta una formació a les persones masoveres que pot incrementar les seves possibilitats d'inserció laboral.

El projecte “Obrint Portes”

Des de la Cooperativa Obrint Portes⁵, treballem per millorar el dret de l'accés a l'habitatge a aquelles persones que no el tenen garantit mitjançant la masoveria urbana. Amb un enfocament des de l'educació social i l'economia social i solidària i amb les necessitats de les persones en l'eix central, l'entitat ha realitzat un projecte pilot a la ciutat de Lleida amb excel·lents resultats. El projecte pilot ha consistit en un conveni per la rehabilitació de tres habitatges municipals cedits a la cooperativa per un termini de 7 anys més 3 de prorrogables i 15000€ per finançar les reformes a realitzar. Després d'un període d'entre 3 i 6 mesos segons l'estat de l'habitatge un total d'11 joves han format part de la rehabilitació de la seva futura llar, obtenint carències de lloguer que han anat dels 3 mesos fins els 15 mesos segons les hores invertides en les rehabilitacions.

El perfil dels participants del projecte és de joves de 18 a 30 anys, amb dificultats d'accés a l'habitatge, que haguessin compartit habitatge prèviament i que tinguessin uns ingressos mínims per fer front a les despeses que comporta un lloguer. A més, es valorava els coneixements i formació en bricolatge o experiència en tasques de rehabilitació d'habitatge, de paleta o pintura. Dins aquest col·lectiu amb dificultats d'accés a l'habitatge, on només el 35% viu fora del nucli familiar, s'ha identificat als joves migrats ex-tutelats com una població amb encara més necessitats en habitatge dins els joves. De fet, les 11 persones participants al projecte pilot són d'origen migrat. A part de les dificultats que aquest col·lectiu té per cercar un habitatge digne per ser joves, com els preus fora del seu abast fruit de condicions laborals amb un alt grau de precarietat, amb salaris baixos i alta inestabilitat contractual, s'afegeixen aspectes com el racisme. Molts d'aquests joves d'origen estranger es topen amb el rebuig de propietaris i immobiliàries a l'hora de llogar un pis o una habitació pel seu nom o origen, tot i tenir feina estable o ingressos demostrables.

La masoveria urbana pot ser una bona oportunitat i la solució a la situació d'habitatge d'aquests joves. El laberint burocràtic amb el que s'enfronten aquestes persones en dificulta molt la inclusió, però tenen un perfil molt interessant per aquest tipus de projectes. Molts d'ells tenen formació o experiència en tasques de bricolatge o de reformes, solen tenir ingressos suficients per mantenir un habitatge i la seva situació fa que la motivació i responsabilitat per arreglar la seva llar sigui total i absoluta.

L'èxit d'aquest projecte pilot ha recaigut en la realització d'un acompanyament social acurat, així com la implementació d'una metodologia pròpia adaptada al context d'actuació i creada a partir d'experiències positives anteriors i que encara estan en pràctica com el projecte de masoveria urbana dut a terme per Càritas Manresa. Després del projecte pilot, diversos ajuntaments han contactat amb l'entitat per reproduir el projecte als seus municipis. Mentrestant, es segueix col·laborant amb l'ajuntament de Lleida en futurs projectes de masoveria urbana amb persones en risc d'exclusió social, tant amb immobles municipals com en la cerca d'habitatges de petits propietaris.

5. Més informació de la Cooperativa Obrint Portes a www.obrintportes.cat.



Conclusió

En definitiva, la masoveria urbana ha de esdevenir una opció real a tenir en compte per l'Administració com a forma d'accés a l'habitatge. La necessitat de rehabilitar el parc d'immobles en desús i les facilitats que la masoveria ofereix per la seva rehabilitació, oferint un lloguer digne i assequible a les persones masoveres, han de ser claus en la seva promoció. Per altra banda, cal situar la masoveria com una de les principals vies d'accés a l'habitatge per persones en risc d'exclusió social, doncs n'elimina moltes de les barreres que actualment es troben els diversos col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

És prioritari, doncs, apostar per un canvi en el mercat actual d'habitatge, el qual tendeix a la deshumanització i, per contra, es prioritza la possibilitat de negoci. Les respostes a la problemàtica recauen en fer protagonistes les persones i les seves necessitats individuals, garantint i respectant els drets fonamentals per sobre de qualsevol objectiu econòmic.





Habitatges per persones amb trastorn mental

Carme Mateu

Treballadora social. Associació Salut Mental Ponent

Segons la norma principal de la nostra democràcia, la Constitució Espanyola: *Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.*

Aquest article en l'àmbit de salut mental no s'ha acomplert mai, ja que l'especulació sempre ha jugat amb el preu mínim dels lloguers i persones que la gran majoria, cobren pensions inferiors al salari mínim no poden accedir a un habitatge digne. L'especulació immobiliària és qui designa els ingressos que ha de percebre una persona per poder llogar un habitatge i les persones amb diagnòstic de salut mental tenen moltes dificultats per fer-ho.

Totes les persones tenen somnis i poder gaudir d'independència, llibertat de moviments, viure sols en una llar, representa un pas de gegants per aconseguir el seu projecte vital.

Com ho fan llavors per ésser independents? Les persones amb trastorn mental si no treballen es veuen obligades a viure en el domicili familiar, sense poder desenvolupar una vida independent i alhora els seus cuidadors principals passen a ser persones desbordades sense cap suport i amb la preocupació d'un futur incert dels seus familiars afectats. Altres acaben vivint en pisos com els que oferim o en llar-residències públiques.

“Viure sols en una llar representa un pas de gegant per aconseguir el projecte vital.”

Com entitat que treballa amb familiars i persones amb trastorn mental des de fa anys va detectar una necessitat important per donar resposta tant a les famílies com a les persones amb problemàtica derivada de salut mental de crear un servei específic d'habitatge per tal de poder treballar

la seva autonomia i oferir un servei d'habitatge amb suport fora del que són els serveis en cartera que es troben limitats per un requisits, moltes vegades massa estrictes. D'una banda donem resposta a la demanda de pisos amb suport i de l'altra la persona amb problemàtica de salut mental pot portar a terme el seu projecte vital, i la família deixa de ser la cuidadora principal per esdevenir simplement família.

El Programa de Suport a l'Autonomia a la pròpia llar

L'any 2010 l'entitat Salut Mental Ponent va ésser acreditada per portar a terme el Programa de Suport a l'Autonomia a la pròpia llar. Era una oportunitat per poder realitzar un programa en l'entorn de la persona amb diagnòstic de salut mental, fora del que són les institucions psiquiàtriques, ja que la nostra entitat ha cregut en la igualtat entre totes les persones i que les persones amb diagnòstic de salut mental puguin tenir l'oportunitat de desenvolupar una vida plena com qualsevol altra persona.

Aquest Programa el que proporciona és l'oportunitat d'aprendre a viure sol/a, independent, amb certa supervisió i en una llar pròpia com qualsevol altra persona i que en el futur puguin desenvolupar-se sense cap supervisió en un habitatge adquirit per ells sols sense cap entitat al darrera, aquest és l'objectiu principal de la rehabilitació.

El fet de rebre l'acreditació per poder portar a terme aquest programa significava que el somni de crear habitatges per al nostre col·lectiu fos una realitat. Ens asseguràvem que les persones seleccionades per als nostres pisos tinguessin un seguiment que els proporcionés les eines adequades per viure de forma autònoma.

Les administracions a pesar de no mostrar-nos el seu suport econòmic, alhora de subvencionar un projecte d'aquestes característiques va fer que l'entitat busqués fórmules com aquesta.

Si que ens vam iniciar un conveni amb l'Ajuntament de Lleida amb la cessió de dos habitatges en ple centre històric.

Era un pla del govern local per desenvolupar un pla comunitari per obrir el centre històric a la població.

Era una fet el poder iniciar el nostre Programa de pisos. La zona tot i la idiosincràsia pròpia del lloc, amb les particularitats de tipologia de població i la zona en la qual es trobaven els nostres habitatges va provocar a la llarga, per part dels beneficiaris, dificultats en el maneig de l'autonomia suficient per desenvolupar la seva vida al barri. L'entorn els dificultava les sortides i la gestió de les angoixes i finalment es va optar per demanar canvi d'habitatges.

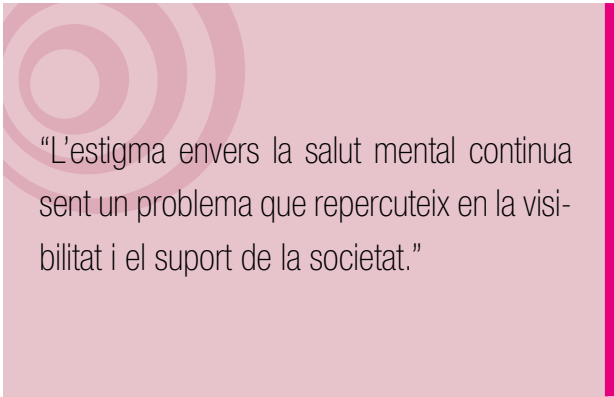


En aquells moments l'Ajuntament de Lleida només ens podia oferir pisos en el Centre històric i vam optar per fer recerca d'altres opcions.

Cal dir que al 2015 l'estigma envers la salut mental era i continua essent un problema que repercuteix en la visibilitat i el suport de la societat. Quan no podiem accedir a pisos més comunitaris, en entorns més normalitzats, vam optar per la recerca d'habitatges de lloguer i la negativa de les immobiliàries era en primera instància que no ens llogaven cap pis, tot això tenia més a veure amb el nom de l'entitat, en el moment que ens identificàvem que no per altres temes d'ocupabilitat dels pisos.

Després d'un any difícil vam aconseguir signar convenir amb l'Agència Catalana d'habitatge i es quan el nostre projecte va créixer, el 2016 vam obrir dos habitatges més, i en l'actualitat en gestionem cinc en total, ubicats en diferents barris de la ciutat.

Des de l'any 2010 fins a l'actualitat l'entitat ha portat en seguiment a 50 persones que han viscut als nostres habitatges, s'han realitzat un total de 57 entrevistes d'ingrés al servei.



“L'estigma envers la salut mental continua sent un problema que repercuteix en la visibilitat i el suport de la societat.”

Els objectius del nostre programa de pisos són:

- Proporcionar un servei d'habitatge amb suport temporal d'atenció permanent i flexible per a les persones amb trastorn mental de llarga evolució i problemàtica social greu.
- Prevenir el deteriorament produït per la cronicitat de la malaltia i evitar descompensacions clíniques a través dels suports idonis.
- Prestar recolzament al procés d'inclusió social de les persones amb trastorn mental, cercant la normalització.
- Rebre el suport d'un equip multidisciplinari de professionals en totes les activitats de la vida diària que es requereixin, sempre fomentant la màxima autonomia.

A qui va adreçat el Programa?

Les persones a les quals va adreçat aquest projecte són persones amb discapacitat derivada de problemàtica de salut mental amb un grau que es trobi entre el 33% i el 65% que estiguin compensades psicopatològicament. A més que puguin desenvolupar les activitats bàsiques de la vida diària amb supervisió externa i amb els suports oportuns per part de professionals especialitzats en salut mental.

Les vivendes s'ubiquen en barris de la ciutat de Lleida, en una situació cèntrica i amb fàcils accessos i connexions, dins un entorn comunitari normalitzat.



Hi poden accedir totes aquelles persones que es trobin entre 18 i 65 anys, amb la necessitat de tenir un habitatge, que puguin desenvolupar les activitats de la vida diària només amb supervisió externa i poder viure en règim obert, tenir un grau de discapacitat igual o superior al 33%.

El perquè d'aquests requisits es fonamenta en la necessitat que aquests beneficiaris es puguin beneficiar del programa de suport a l'autonomia a la pròpia llar, aquest programa facilita que la persona tingui un suport 10 hores a la setmana que ajuda en l'assoliment d'uns objectius encarats a treballar l'apoderament i l'autonomia de la persona.

El ser un programa sense un finançament adequat, fa que hi hagi uns criteris d'exclusió que en el seu moment es van considerar, per evitar una atenció ineficaç, com són el manteniment del

consum actiu de tòxics, que afegix dificultats en l'atenció i l'acompliment d'uns objectius, necessitat d'atenció sanitària continuada, que demanda un servei molt més assistit, presència de conductes disruptives o agressives, que determina la necessitat d'una atenció més estructurada, retard mental comòrbid, que impossibilita un treball diari adequat a les seves necessitats. La metodologia emprada es fonamenta en el *Model Assistencial Comunitari*, i el procés d'atenció es realitza des d'un enfocament interdisciplinari.

“Per al bon funcionament del servei cal fer participis als beneficiaris de la seva pròpia recuperació.”

La intervenció terapèutica es realitza a través de l'elaboració del Pla de Treball Individualitzat, en el qual s'hi troben integrats els diversos processos d'atenció a la persona: Acolliment i convivència, manutenció, atenció i/o cura personal, atenció a la salut i seguretat personal a la llar, hàbits d'autonomia, convivència i relacions interpersonals, oci i temps lliure.

Cada objectiu a treballar es desglossa en les diferents àrees d'actuació que es planifiquen:

- Autonomia personal.
- Autonomia de la llar.
- Relacions interpersonals i convivència grupal.
- Integració comunitària i vinculació a serveis socio-rehabilitadors.
- Relacions familiars.
- Salut.

En cada una de les àrees es realitza una avaluació individualitzada de les necessitats, capacitats i potencialitats dels usuaris/es i s'estableixen objectius terapèutics consensuats amb la persona. Aquests tenen una validesa temporal, de manera que s'avaluen i es van modificant segons la necessitat dins de cada període marcat.

El procés d'atenció compta amb una metodologia centrada en el pla d'atenció individualitzat. Aquesta, ens permet establir uns objectius ajustats a cada usuari alhora que quantificables per tal d'avaluar-ne el procés. Les àrees d'actuació en que es basarà el pla de treball contemplaran l'autonomia i la cura personal, les xarxes relacionals, i la integració comunitària. Periòdicament, s'estipularà la intensitat del suport per a cada cas, així com la estructura i temporalització del mateix.

Per al bon funcionament del servei s'han de marcar un seguit de d'acords per fer partícips als beneficiaris alhora que es responsabilitzen de la seva pròpia recuperació:

Establir un compromís terapèutic entre la persona usuària i els tècnics de seguiment



Establiment dels primers objectius a treballar



El funcionament del servei es porta a terme a través del Pla d'Atenció Individual creat per l'equip que atindrà la persona i la mateixa persona.



Revisió del Pla de forma anual



Acord dels dies de supervisió al pis: de tres a cinc dies setmanals



Compromís de seguiment del pla de treball de la persona i treball en xarxa amb la resta de professionals de referència

Valoració final

L'experiència és molt positiva, l'objectiu final ha de ser que aquestes persones puguin arribar a desenvolupar una vida autònoma sense suports en un entorn comunitari. La imatge que es té de les persones amb problemàtica de salut mental ha provocat que durant anys aquestes hagin viscut en l'entorn familiar creant relacions difícils, molta sobreprotecció i sobre infravaloració que fa que la seva autoestima se'n vegi perjudicada. Quan arriben al nostre programa de pisos tenen moltes dificultats amb les tasques més bàsiques de la vida diària i el fet de tenir un seguiment diari, els ajuda a estar més estables, a portar unes rutines molt més acurades, reprenen activitats que fins llavors havien deixat de banda, com anar al gimnàs, quedar amb amistosats, anar de vacances i els beneficis són molts.



El crear programes d'aquestes característiques no es fàcil sense els suports de l'administració però les grans coses sempre es creen lluitant i treballant dia a dia. Pels nostres habitatges han passat des del 2010 unes 40 persones que s'han beneficiat del nostre suport i algunes de les altes han estat terapèutiques, que per les entitats signifiquen un gran èxit.





Universitat de Lleida
Càtedra Obra Social
"la Caixa" d'Estudis
sobre Desigualtats Socials