

LES POLÍTIQUES D'HABITATGE MÉS ENLLÀ DE L'EMERGÈNCIA

Desembre
2019

ecos
de transformació
eines per a l'economia
social i solidària

#10

L'esclat de la bombolla immobiliària i l'inici de la crisi econòmica van evidenciar, d'una manera molt dura, que l'accés a un dret fonamental com és l'habitatge no està garantit.

Ha plogut força des del crac del 2008, però la problemàtica a l'entorn de l'habitatge continua sent una qüestió central, amb els preus a l'alça, especialment del lloguer, mentre els salaris i els ingressos familiars es mantenen sota mínims.

En la situació de crisi habitacional que vivim, aquest Ecos de transformació pretén ser una caixa d'eines amb recursos per ajudar a millorar la situació de l'habitatge a escala local. Té l'objectiu de facilitar que tant equips municipals com entitats ciutadanes i de l'economia solidària engeguin iniciatives encaminades a garantir el dret a l'habitatge al seu municipi.

Com abordem una estratègia transversal per millorar la situació de l'habitatge localment?

És clau engegar iniciatives que vagin més enllà de l'emergència, per això proposem treballar els següents eixos bàsics:



A més, també cal:

- Tenir una visió a mitjà termini per poder planificar més enllà de les tasques del dia a dia. Es pot fer a partir de la redacció d'un pla local d'habitatge.
- Fer una política basada en una pluja fina de petites accions, entenent que no hi ha una única solució.
- Partir dels recursos existents assegurant la viabilitat de les accions que es vulguin reforçar o engegar de nou.
- Promoure la corresponsabilitat dels agents locals per sumar esforços en la defensa del dret a l'habitatge.
- Ampliar el pressupost municipal destinat a habitatge.

1. AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Generar habitatge assequible estable i distribuït pel municipi.

→ On som?

- Només un 1,5% dels habitatges són públics o estan inclosos en programes públics.
- En 15 anys, el 15% dels habitatges hauran de destinar-se a polítiques socials¹.
- La majoria d'habitatges assequibles deixaran de ser-ho (HPO de venda, rendes antigues).

→ Quins reptes tenim?

- Ampliar el parc assequible i social en un moment d'increment de preus en el mercat privat.
- Facilitar l'accés a l'habitatge destinant menys del 30%² dels ingressos.

QUÈ PODEM FER?

Organitzar-nos per constituir cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.



Quins mecanismes podem utilitzar?

1. Facilitar la promoció d'habitatge assequible en sòl públic.

Generar habitatge de lloguer, en dret de superfície o cessió d'ús (evitant la venda del sòl públic), a partir de la promoció, la rehabilitació i la compra realitzada per entitats públiques, privades o socials.

2. Captar i comprar habitatge privat per destinar-lo a lloguer.

Impulsar la Borsa Lloguer, crear programes de cessió d'habitatges o de masoveria urbana. Per facilitar-ne la captació, es poden activar ajuts a la rehabilitació d'interiors, incentius fiscals, garanties de cobrament i suport tècnic i jurídic. També es poden utilitzar instruments com el tanteig i retracte, la cessió obligatòria o l'expropiació de l'ús.

3. Impulsar que part de l'habitatge esdevingui protegit.

Transformar baixos buits en allotjaments, equipaments en habitatges dotacionals o propietats municipals en habitatge assequible. També es pot impulsar que part de les noves promocions o grans rehabilitacions en la ciutat consolidada es destini a habitatge protegit (HPO) i a la construcció de remuntes³ d'HPO.

EXEMPLE DE REFERÈNCIA

Gràcies a la pressió d'entitats locals, a Barcelona s'ha aprovat destinar el 30% dels habitatges de noves promocions i grans rehabilitacions a habitatge amb protecció oficial.

2. MILLORAR L'ESTAT DELS HABITATGES

Millorar les condicions dels habitatges i de les persones que hi viuen.

→ On som?

- El 8% dels habitatges de Catalunya no es troba en bon estat⁴.
- Els habitatges en mal estat es concentren en barris on la població no té capacitat per realitzar millores.
- El 64% dels habitatges de Catalunya no són accessibles⁵.

→ Quins reptes tenim?

- Revertir la segregació espacial evitant la gentrificació.
- Millorar l'eficiència energètica i reduir la pobresa energètica.
- Facilitar l'activació d'habitatge buit.

QUÈ PODEM FER?

Establir contractes de masoveria urbana per a la millora d'habitatges de la nostra propietat, o d'aquells on vulguem anar a viure. Això ens permetrà viure a l'habitatge a canvi de fer-hi obres de millora.



Quins mecanismes podem utilitzar?

1. Oferir ajuts a la rehabilitació.

Complementar els ajuts supralocals amb ajuts municipals (a la millora de l'edifici o l'habitatge), amb suport tècnic i avançaments de l'import subvencionat.

2. Liderar el procés de rehabilitació des de l'administració.

Establir convenis de rehabilitació amb les comunitats i delimitar àrees de rehabilitació en entorns més vulnerables, garantint que es mantinguin els contractes de lloguer i l'asequibilitat dels habitatges.

3. Facilitar el procés de rehabilitació a les comunitats veïnals.

Crear programes de mediació i suport a la constitució de les comunitats.

4. Potenciar l'ocupació i l'automillora.

Impulsar la masoveria urbana i la rehabilitació a través de la formació ocupacional.

5. Utilitzar la disciplina urbanística d'habitatge.

Per fer complir el deure de la propietat de mantenir els habitatges en bon estat, principalment en casos de grans tenidors.

EXEMPLE DE REFERÈNCIA

Santa Coloma de Gramenet ha engegat un programa de rehabilitació en el barri del Fondo per fer possible que petits propietaris i propietàries puguin millorar els seus edificis. L'Ajuntament ha gestionat tot el procés de rehabilitació i n'ha finançat les obres.

3. GARANTIR EL BON ÚS DELS HABITATGES

Potenciar l'ús residencial i en bones condicions dels habitatges.

→ On som?

- L'any 2016 hi havia 46.974 habitatges buits provinents d'una execució hipotecària⁶, molts d'ells difícils d'activar.
- Actualment hi ha 75.288 habitatges **buits** registrats⁷ a tot Catalunya.
- La legislació permet sancionar la propietat per evitar el mal ús dels habitatges.

→ Quins reptes tenim?

- Mantenir l'ús del parc d'habitatge com a espai de residència habitual davant d'usos més rendibles.
- Vetllar perquè es compleixin les condicions d'habitabilitat i seguretat dels habitatges existents.

QUÈ PODEM FER?

Incorporar els nostres habitatges (on no vivim) a la Borsa de Lloguer o cedir-lo a programes socials.



Quins mecanismes podem utilitzar?

1. Engagar programes d'activació de l'habitatge buit.

Oferir incentius per facilitar la incorporació a programes d'habitatge assequible, com el suport a la rehabilitació i les desgravacions fiscals.

2. Protegir les persones residents.

Impulsar mesures, com no permetre la transformació d'habitatges en altres usos, regular els habitatges d'ús turístic, afavorir l'acolliment a l'índex de preus de lloguer, donar suport i iniciar expedients sancionadors en casos d'assetjament immobiliari.

3. Reforçar els programes de disciplina i inspeccions.

Engagar processos d'inspecció i sanció a habitatges buits, en males condicions, d'ús turístic i a habitatges protegits llogats a persones que no compleixen els requisits.

EXEMPLE DE REFERÈNCIA

Diferents ajuntaments han regulat la implantació d'habitatges d'ús turístic (HUT) per minimitzar l'impacte al conjunt del parc d'habitatge.

4. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA

Treballar per garantir el dret a l'habitatge a tota la població.

→ On som?

- Repunt dels desnonaments: gairebé 14.000 a Catalunya el 2018, principalment a causa de l'impagament del lloguer (64%)⁸.
- A Catalunya, s'ha passat de 754 denúncies per ocupació d'immobles el 2006 a 5.733 el 2015⁹. L'ocupació ha esdevingut una via d'accés a l'habitatge per a persones vulnerables.

→ Quins reptes tenim?

- Atendre els col·lectius en situació més vulnerable i prevenir situacions d'emergència.
- Donar resposta a les ocupacions en relació amb la precarietat de les residents, la seguretat i la conflictivitat veïnal.

QUÈ PODEM FER?

Recórrer als serveis municipals o a entitats d'ajuda mútua quan tinguem, o preveiem, problemes de pagament de l'habitatge.



Quins mecanismes podem utilitzar?

1. Facilitar l'accés als ajuts al pagament del lloguer.

Oferir informació dels ajuts i drets en relació amb l'habitatge, reforçar les oficines d'habitatge, millorar la coordinació amb oficines supralocals i impulsar ajuts municipals.

2. Reforç dels sistemes de mediació entre propietat i llogateres.

Crear serveis de mediació entre particulars, reforçar la mediació amb entitats financeres (SIDH) i establir acords amb els jutjats per conèixer situacions de risc amb antelació.

3. Atendre la pobresa energètica.

Establir punts d'atenció i difusió dels drets de les consumidores; establir acords amb empreses subministradores per dotar de fons de garantia, i fer formacions i auditories per reduir el consum.

4. Atenció a les situacions d'ocupació sense títol habilitant.

Establir un treball coordinat a escala municipal que inclogui la mediació amb la propietat, l'accés als subministraments i accions comunitàries en cas d'ocupacions conflictives.

EXEMPLE DE REFERÈNCIA

L'Ajuntament de Barcelona ha implementat el SIPHO, un equip especialitzat que actua de forma preventiva, durant i després dels desnonaments i treballa en contacte amb tots els agents que hi intervenen.

DIRECTORI DE RECURSOS

Entitats i col·lectius que treballen pel dret a l'habitatge:

- **Plataforma d'afectats per la hipoteca.**
afectadosporlahipoteca.com
- **Sindicat de Llogateres.**
sindicatdellogateres.org
- **Diferents col·lectius locals, alguns dels quals han impulsat el I Congrés d'habitatge de Catalunya.**
congreshabitatge.cat
- **Observatori DESC.**
Centre de Drets Humans que treballa per desmuntar la percepció devaluada dels drets socials. Per fer-ho, combina la incidència política amb la recerca, l'assessorament, l'organització de cursos i jornades i el litigi estratègic.
observatoridesc.org
- **Sectorial de l'habitatge cooperatiu i transformador de la XES.**
Agrupa diferents entitats que promouen les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.
xes.cat/comissions/habitatge

1. Objectiu de solidaritat urbana, llei 18/2007 pel dret a l'habitatge.

2. Lloguer just d'acord amb el decret 75/2014 del dret a l'habitatge.

3. Nova construcció en un edifici existent que permet completar el sostre màxim que el planejament permetia a l'edifici.

4 i 5. Font: Idescat, a partir del Cens d'edificis de l'INE.

6. Font: Nació Digital a partir del Registre d'habitatges buits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

7. Font: web del Departament d'Empresa i Coneixement.

8. Font: *Datos de Lanzamientos practicados por Partidos Judiciales 2013 – 2018*, Poder judicial d'Espanya.

9. Font: Informe "L'habitatge per a qui l'habita!" a partir de la Memòria 2016 (exercici 2015) de la Fiscalia de la Comunitat Autònoma de Catalunya.

Què és

CELOBERT?

Celobert és una cooperativa de treball formada per un equip tècnic multidisciplinari del món de l'arquitectura, l'urbanisme i l'enginyeria que treballa amb la voluntat de construir una societat millor.

Realitzem projectes d'arquitectura sostenible, construint o rehabilitant espais de mínima demanda energètica i amb materials de baix impacte ambiental. També fem planejament urbanístic i de l'habitatge orientat a fer realitat el dret a l'habitatge, promoure la cohesió social i garantir el bon funcionament dels ecosistemes a les viles i els barris.

www.celobert.coop

Què és

GRUP ECOS?

ECOS de transformació és un conjunt de materials i d'activitats d'economia solidària impulsat pel **Grup cooperatiu ECOS**. Aquesta iniciativa d'intercooperació agrupa 18 cooperatives i entitats de l'economia social i solidària que treballen en sectors d'activitat diversos i que té com a objectiu crear mercat social. Les entitats membres del grup estableixen sistemes de suport mutu i inversió col·lectiva i comparteixen serveis i aprenentatges. En conjunt, hi treballen un centenar de persones com a assalariades o com a sòcies de treball i agrupen 7.200 persones sòcies de consum.

www.grupecos.coop

Ecos Grup Cooperatiu

Bailèn, 5, bxs.

Casp, 43, bxs.

08010 Barcelona

93 171 37 70

info@grupecos.coop

www.grupecos.coop



eco^s

GRUP
COOPERATIU

Amb el suport de:



**Ajuntament de
Barcelona**