

INFORME SOBRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I POBRESA ENERGÈTICA:

**Una radiografia de Badalona, Barcelona, Girona,
L'Hospitalet, Lleida, Mataró, Sabadell, Sant Cugat
del Vallès, Reus, Santa Coloma de Gramenet,
Tarragona, Terrassa.**

Juliol 2016



ÍNDEX

- 1) Introducció
- 2) Metodologia
- 3) Aplicació de la Llei 24/2015
- 4) Serveis d'intermediació en l'àmbit de l'habitatge
- 5) Dret al reallotjament
- 6) Intervenció sobre el parc d'habitatges buits per garantir la funció social de l'habitatge
 - 6.1) Habitatges buits i incompliment de la funció social
 - 6.2) Estat de conservació del parc i funció social de l'habitatge
 - 6.3) Convenis i acords per a l'obtenció d'habitatge social
 - 6.4) Adquisició d'habitatges
- 7) Les ocupacions en precari
- 8) Algunes conclusions breus

1. INTRODUCCIÓ

El present informe és fruit de les dades facilitades pels 12 Ajuntaments que participen de l'espai de treball i coordinació sobre polítiques públiques d'habitatge impulsat i coordinat pel grup promotor de la ILP habitatge, la Llei 24/2015 (Observatori DESC, Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i Aliança contra la Pobresa Energètica).

El Grup Promotor ha assenyalat en reiterades ocasions com un problema important **la manca de dades quantitatives i qualitatives que permetin dissenyar polítiques públiques d'habitatge i en matèria de pobresa energètica amb coneixement real de l'estat de la situació**. Les dades referents als desnonaments estan molt lluny de donar aquesta resposta i les referides als talls de subministraments simplement no són accessibles. L'estat espanyol té un dèficit històric en el coneixement del parc d'habitatges: quants estan buits, quins en mal estat de conservació o quins habitatges estan ocupats en precari. De la mateixa manera, existeix un desconeixement de la situació d'emergència habitacional permanent des del 2007 i que es suma a la vulnerabilitat residencial anterior. Aquest fet impedeix saber acuradament quantes persones o famílies estan en risc d'exclusió residencial.

Aquesta necessitat de tenir dades quantitatives i qualitatives és compartida pel món municipal. **Les dades facilitades pels Ajuntaments han de permetre elaborar una diagnosi de la situació del dret a l'habitatge d'aquests 12 municipis**. A partir d'aquestes dades es podrà elaborar informació que supleixi l'actual manca de dades relatives a l'habitatge i la pobresa energètica, alhora que permetrà identificar i compartir les necessitats i les prioritats. A partir d'aquestes es podrà avaluar quines polítiques públiques d'habitatge són necessàries, què no funciona de les que s'estan aplicant i apuntar línies de treball a abordar. **Això ha de permetre continuar treballant l'emergència, però començar a pensar, treballar i coordinar polítiques que van més enllà**.

Per entendre la importància i la conveniència del present informe, és clau adonar-se de la significança d'aquests 12 municipis a Catalunya. Algunes dades existents en l'actualitat relacionades amb aquests 12 municipis poden ajudar:

Els 12 Ajuntaments que participen d'aquest espai representen el 43% de la població de Catalunya (3.198.016 habitants), segons les dades de

l'IDESCAT de 2015. Són municipis que, segons les dades dels Partits Judicials del Consell General del Poder Judicial, **l'any 2015 van suportar el 54% dels 15.557 desnonaments produïts a Catalunya**, és a dir, 8.450. **D'aquests, el 70% son desnonaments per impagament del lloguer i el 30% per impagament de l'hipoteca.** Això varia si es desagreguen les dades: a Lleida, Girona i Reus els desnonaments són meitat per impagament d'hipoteca i meitat de lloguer. A Barcelona, en canvi el 87%, corresponen a impagament de lloguer, mentre que a Tarragona, Sant Cugat, Mataró, Santa Coloma, Badalona, Terrassa i Sabadell els desnonaments per impagament de lloguer oscil·len entre el 60% i el 75%. Aquestes dades reflecteixen una **clara tendència d'augment dels desnonaments per impagament de lloguer.** Això assenyala la necessitat d'avaluar les causes així com les respostes que s'estan donant des de l'Administració i pensar-ne de noves. Indiquen també el volum de reallotjaments que els Ajuntaments han de realitzar en compliment de la Llei 24/2015.

Per altra banda, segons les dades de l'INE d'habitatge buit de 2011, **aquests 12 municipis acumulen 170.872 habitatges buits**, que representa una mitjana del 11% del total d'habitatges d'aquests municipis. Santa Coloma de Gramenet, L'Hospitalet i Sant Cugat acumulen entre un 5 i un 8% d'habitatge buit, mentre que la resta estan al voltant del 10%, a excepció de Terrassa amb un 16%, Girona amb un 14% i Reus amb un 13%. Aquestes dades indiquen que hi ha habitatges que no estan complint la seva funció social, establerta entre d'altres normatives, a la Constitució o específicament a la Llei 18/2007, norma que aporta eines eficaces per mobilitzar-los, com ara les sancions. Aquestes dades però, necessiten ser corroborades i concretades per un cens o inventari d'habitatge buit, que permeti aplicar les sancions per mobilitzar l'habitatge a través de la Llei 18/2007 per incompliment de la funció social o per conservació aplicant la mateixa llei o el Decret 1/2015, o qualsevol altra mesura que busqui incidir sobre el parc d'habitatges als nostres municipis.

Pel que fa als **subministraments bàsics, la manca de dades en matèria de talls d'aigua, llum i gas a les famílies per impagament, continua sent flagrant**, malgrat tractar-se de necessitats vitals i d'una informació molt necessària pels municipis a l'hora de detectar i solucionar els casos més urgents. Tot i no existir informació específica, s'estima que **a Catalunya es produeixen al voltant de 161.000 talls de subministraments anuals** segons dades de les mateixes companyies, però és necessari aprofundir més en aquestes dades. Els mecanismes que estableix **la Llei 24/2015 ajuden els Ajuntaments a**

detectar prèviament les amenaces de tall i poder evitar-los. La normativa en matèria de consum com la **lleï Llei 22/2010 permet als ajuntaments sancionar les companyies pel seu incompliment**. La generació d'un *corpus* de dades referents a la pobresa energètica aprofitant l'impuls de les noves normatives garantistes i a l'altura de la situació d'emergència es revela com quelcom imprescindible en el moment actual.

El present informe i els que segueixin han de permetre valorar si els compromisos d'accions coordinades que han sortit i sortiran d'aquest espai s'estan portant a terme, però no només això, sinó poder mesurar on hi ha dificultats per executar-los i una vegada identificades cercar solucions i estratègies conjuntes. L'objectiu, doncs, és que serveixi en primer lloc als propis ajuntaments de document base per a treballar propostes i compartir experiències. En segon lloc, aquestes dades han de reflectir si des de l'Administració s'estan utilitzant totes les eines legals vigents i assenyalar les que no s'apliquen per començar a treballar-ne en aquest sentit. En tercer lloc, l'informe vol ser una radiografia imperfecta de temes clau en matèria d'habitatge i pobresa energètica a nivell local: el funcionament de la llei 24/2015, el reallotjament, els serveis d'intermediació hipotecària, els habitatges buits, l'adquisició d'habitatges i les ocupacions en precari. Cadascuna d'aquestes temàtiques constitueix un apartat de l'informe.

2. METODOLOGIA

L'informe s'ha realitzat a partir d'un formulari elaborat pel Grup Promotor enviat als 12 Ajuntaments que participen de l'espai de coordinació de polítiques públiques en matèria d'habitatge i pobresa energètica: Badalona, Barcelona, Girona, L'Hospitalet, Lleida, Mataró, Sabadell, Sant Cugat del Vallès, Reus, Santa Coloma de Gramenet, Tarragona, Terrassa.

La manca de dades relatives a la situació de l'habitatge i els subministraments bàsics és una greu dificultat per millorar la situació, és per això que aquest informe realitzat sobre els 12 municipis més poblats de Catalunya -juntament amb els següents que es realitzin- resulta de vital importància per tenir dades més reals sobre l'estat de la qüestió i sobre la resposta actual i futura de l'administració.

Les preguntes recollides al formulari fan referència a la legislació vigent a Catalunya en matèria de pobresa energètica i habitatge, i a les polítiques i accions municipals que s'estan duent a terme.

La potencialitat de creuar aquestes dades ha de permetre identificar febleses, punts forts i necessitats comunes que portin a coordinar accions.

L'explotació de les dades i, per tant, la precisió i abast de les conclusions d'aquest informe es veu lleugerament limitada per les característiques de la informació de base disponible. Aquest limitant es deu a l'estadi embrionari de les trobades de treball entre Ajuntaments i Grup Promotor, a la heterogeneïtat de les dades pròpies de cada municipi i al propi plantejament del formulari, el qual s'ha de perfeccionar i afinar. En referència a això últim es replantejarà el formulari per a que les respostes siguin més homogènies i completes, de manera que permetin tenir informes amb més precisió. També s'introduiran preguntes noves que permetin aprofundir en l'anàlisi.

D'altra banda seria necessari que cada ciutat pogués determinar de forma periòdica quin percentatge poblacional es troba en exclusió residencial i en quin tema en concret. D'aquesta manera seria possible cotejar l'impacte de les polítiques públiques amb la població "diana" d'aquestes actuacions.

Tot i així, s'aporta una primera fotografia interessant sobre la situació de l'habitatge i la pobresa energètica sobre el 43% de la població de Catalunya que ja indica qüestions molt interessants a abordar de forma conjunta i coordinada.

3. APLICACIÓ DE LA LLEI 24/2015

Les dades que es volien recollir en relació amb l'aplicació de la Llei 24/2015, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, venien a **aportar informació sobre la seva aplicació fins el moment de la suspensió parcial** per part del Tribunal Constitucional. **La vigència de la norma ha estat de 9 mesos**, això és, del 6 d'agost de 2015, data en què es va publicar al Butlletí Oficial de l'Estat (BOE), fins el 3 de juny de 2016, dia de la suspensió de gran part dels articles en matèria d'habitatge.

L'enfocament de la norma proposava un **canvi de paradigma pel que fa a la garantia de drets: l'article 5 i 6 estableixen que serien els grans tenidors d'habitatge i les companyies subministradores qui assumissin certes càrregues**. Pel que fa al dret a l'habitatge, els desnonaments de gran tenidor s'aturarien fins la realització d'una oferta obligatòria de lloguer social. Aquestes ofertes havien de ser comunicades als municipis, els quals podrien sancionar en cas que no s'adeqüessin a la norma o bé no s'arribessin a realitzar.

L'objectiu d'aquest apartat de l'informe respon a la necessitat de comptar amb dades fiables sobre l'aplicació real de la llei. Atès que, com s'ha exposat, un dels seus fonaments era co-responsabilitzar els grans tenidors d'habitatge de les problemàtiques de famílies en risc d'exclusió residencial, resulta clau poder observar quins han estat aquests efectes i si, efectivament, s'ha descarregat a l'administració o si bé no hi ha hagut impacte.

En aquest sentit, les dades acumulades d'aquests municipis indiquen que **s'ha donat solució a 2554 casos d'emergència habitacional**. A més, Lleida refereix la resolució de 604 casos de pobresa energètica.

En concret, **el nombre de desnonaments aturats gràcies a l'aplicació de la Llei ha estat de 4.286**. Cal tenir en compte que aquests municipis van patir el 2015 aproximadament uns 8.450 desnonaments, segons el CGPJ.

D'altra banda, també **s'han aconseguit 914 lloguers socials** en base a l'article 5.1 i 5.2 de la Llei 24/2015. Els preus d'aquests lloguers, majoritàriament als mateixos habitatges dels nuclis familiars en risc d'exclusió residencial, es calculaven en base al **10%, 12% o 18% dels ingressos**.

L'administració, per la seva part, hauria de fer-se càrrec dels desnonaments quan qui instés el desnonament fos un petit propietari per mitjà d'ajuts i del real·lotjament obligatori [veure apartat 2.3].

Pel que fa al **dret als subministraments bàsics recollit a l'article 6 de la llei, s'instaura el principi de precaució**: la prohibició d'efectuar un tall sense una comprovació prèvia per part de l'empresa subministradora de la situació social de la persona que impaga els rebuts. També s'obliga a les empreses subministradores a informar a les cartes d'avís d'impagament i de tall dels drets que recull la Llei 24/2015. A més, s'emplaça a les administracions públiques i a

les esmentades empreses a subscriure convenis on aquestes aportessin ajudes o fessin descomptes molt significatius en les factures.

És important tenir en compte que l'article 6 que fa referència a la pobresa energètica no ha estat objecte de recurs per part del govern espanyol, de manera que continua plenament vigent a dia d'avui.

Del formulari s'extreu que **s'han parat 4.399 talls de subministraments** però, dels 12 ajuntaments que han respost el formulari, quatre ciutats, **Barcelona, Sabadell, Tarragona i Girona no aporten les dades relatives al nombre de talls evitats**. Ja s'ha indicat a la introducció que les dades referents a pobresa energètica són pràcticament inexistent, però algunes dades *macro* poden servir per situar -almenys de forma inicial- el reduït impacte de les polítiques públiques en relació a la reducció dels talls de subministres. Segons l'Aliança contra la Pobresa Energètica, **el 2015 es van produir uns 161.633 talls a Catalunya**, xifra que equival a una mitjana de 13.470 talls al mes i a 121.224 durant els 9 primers mesos de vigència de la Llei 24/2015; i segons l'Agència Catalana de Consum **se n'han aturat 32.000 gràcies a l'esmentada llei**.

Alguns ajuntaments denuncien que **hi ha incompliments per part de les empreses subministradores**, com ara que aquestes no demanen als ajuntaments els preceptius informes de risc d'exclusió residencial. Tanmateix, **només l'Ajuntament de Sabadell ha iniciat expedients sancionadors per incompliment de la llei**, però no s'especifica el nombre al formulari. Caldrà aprofundir de forma coordinada en aquest camp per aconseguir millors resultats.

Una altra de les finalitats de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) que va donar lloc a la Llei 24/2015 era donar resposta als problemes habitacionals tant d'aquelles persones que estan en situació de pèrdua de la seva llar per impagament d'una hipoteca com per impagament de rendes de lloguer o per ocupacions en precari. Dels 12 Ajuntaments consultats, la majoria coincideixen que efectivament la norma ha ajudat a resoldre casos tant de lloguer com d'hipoteca, fins i tot d'ocupació. Els municipis han valorat positivament la funcionalitat de la llei, també com a eina per a intermediar entre propietaris i Ajuntaments.

Tanmateix, des de diverses ciutats s'ha detectat el seu **incompliment per part de grans tenidors d'habitatge**, és a dir, a l'hora de realitzar les ofertes de lloguer social. Per exemple, **a Barcelona s'han obert 17 expedients sancionadors a grans tenidors, a l'Hospitalet 56 i a Badalona s'han notificat 2 més**. D'altres municipis referixen un condicionament de l'oferta de lloguer per part del gran tenidor d'habitatge, al fet d'alliberar-se del deute, desvirtuant la naturalesa de la norma en relació amb l'article 5.1.

Un altre aspecte important és poder dimensionar les necessitats reals dels municipis en matèria d'habitatge. Després de la suspensió de la Llei 24/2015 que establia el lloguer social obligatori, les persones que quedaven protegides tindran més necessitats habitacionals a cobrir des de les administracions. A tall d'exemple, **l'Ajuntament de Badalona i el de l'Hospitalet necessitarien 250 i 200 habitatges** respectivament a curt termini, mentre que **a Mataró calen uns 100 habitatges**. En el cas de **Sabadell**, tenint en compte les ocupacions irregulars i la necessitat de duplicar el parc d'emergència social, **necessitaria un miler d'habitatges**; per la seva banda, la ciutat de **Barcelona necessitaria donar resposta a 40 desnonaments setmanals**.

4. SERVEIS D'INTERMEDIACIÓ EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

Els serveis d'intermediació bancària han estat una de les actuacions que els ajuntaments i la Generalitat han posat en marxa els darrers 3-4 anys per atendre la problemàtica del sobreendeutament a través de la intermediació entre la persona afectada i l'entitat bancària. No obstant, **l'impacte d'aquests serveis queda molt limitat** per la legislació hipotecària vigent i perquè no atenen intermediació en l'àmbit del lloguer, gran focus de problemàtica habitacional en l'actualitat.

Del formulari, respost per 8 ajuntaments en l'apartat d'intermediació hipotecària, s'extreu que **s'han signat 314 dacions en pagament, 328 refinançaments i 64 quitances**¹. No es disposa d'informació sobre si les dacions han estat

¹ Cal tenir en compte que les dades de Reus són acumulats des de 2012 i que en el cas de L'Hospitalet i Mataró els refinançaments i les quitances estan comptabilitzats conjuntament.

acompanyades de lloguer social al mateix habitatge (només en consten 11 casos a Sabadell). No hi ha dades d'ajuntaments com Barcelona i Terrassa.

Cap dels ajuntaments que han respost fa constar intermediació en casos de deutes procedents d'impagament de lloguer, probablement perquè el propi SIH no intervé en aquests casos.

És cabdal millorar la qualitat de les dades en aquest àmbit ja que la impugnació de l'articulat referent a segona oportunitat de la Llei 24/2015 fa preveure un augment de les necessitats d'intervenció pública per resoldre el sobreendeutament associat a l'habitatge de la població. Per altra banda, consta que **força Ajuntaments han perfeccionat els dispositius d'intermediació i d'acompanyament contra el sobreendeutament.**

5. DRET AL REALLOTJAMENT

En relació amb el **reallotjament, establert com a obligatori a l'article 5.6 de la Llei 24/2015, encara vigent**, és el recurs últim amb què han de respondre les administracions davant una problemàtica d'habitatge. Si el desnonament d'una persona en risc d'exclusió residencial no s'ha pogut aturar per mitjà d'ajuts al pagament, mediació i intermediació o pacte amb els propietaris i finalment s'efectua el llançament, l'Administració està obligada a reallotjar, activant tots els mitjans per plantejar una alternativa habitacional. Per poder fer això hi ha dues polítiques necessàries, ajuts al pagament del lloguer amb convocatòries obertes permanentment i mobilització del parc d'habitatges buits a través de la legislació vigent: Llei 18/2007 i 1/2015.

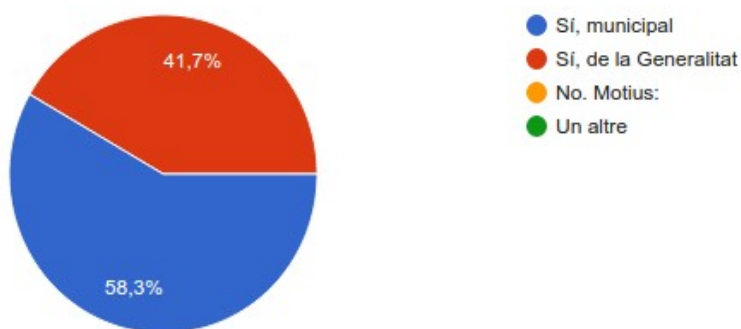
Així s'estableix a l'**Observació General n° 7 del Comitè** DESC de Nacions Unides sobre desallotjaments forçosos, que desenvolupa el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1966 (PIDESC) on es protegeix el dret a l'habitatge a nivell internacional: *Els desallotjaments no haurien de donar lloc al fet que hi hagi persones que es quedin sense habitatge o exposades a violacions d'altres drets humans. Quan els afectats pel desallotjament no disposin de recursos, l'estat part ha d'adoptar totes les mesures necessàries, en la major mesura que*

permetin els seus recursos, perquè es proporcionï un altre habitatge, reassentament o accés a terres productives, segons escaigui (paràgraf 16).

En aquest sentit, l'administració haurà d'impedir que les persones desnonades i sense alternativa habitacional entrin en situació d'exclusió. Segons les dades proporcionades, **a Terrassa s'han realitzat 259 reallotjaments** durant l'any 2015; a **Sabadell una mitjana de 5 mensuals** a través de la mesa d'emergència provinents majoritàriament de petits tenidors; a **Lleida 106**; a **L'Hospitalet, 98**; a **Reus 13 i 8 en tràmit**; a **Sant Cugat 42**, a **Badalona s'han realitzat 18 reallotjaments** en casos d'ocupacions o impagaments de lloguer.

La disponibilitat d'habitatges per a donar resposta a les situacions de pèrdua d'habitatge o sensellarisme resulta una de les problemàtiques més rellevants en aquesta matèria a nivell municipal. Les meses d'emergència són el mecanisme, a nivell local i autonòmic, de vehicular les situacions d'urgència. **La necessitat immediata d'habitatge sovint va en detriment del funcionament de l'habitatge de protecció oficial**, atès que els pocs habitatges disponibles per a l'administració es destinen a les persones en risc de pèrdua d'habitatge. D'aquesta manera, sovint les llistes d'espera de les persones que sol·liciten un habitatge protegit avancen molt lentament.

Heu fet ús de les meses d'emergència? (12 respostes)

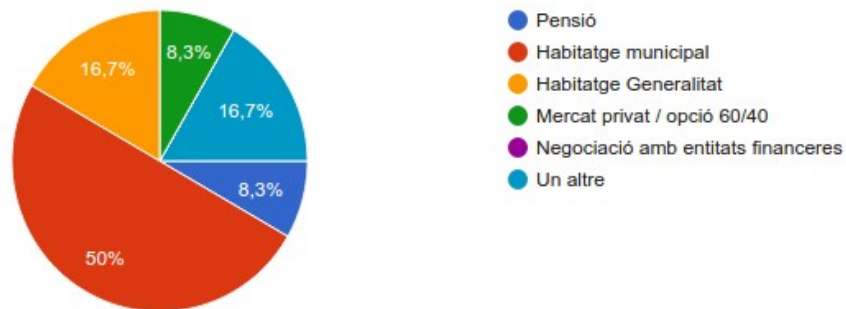


En el cas de les meses d'emergència, **el 41,7% dels ajuntaments enquestats utilitzen la de la Generalitat i el 58,3% les meses pròpies**. Després de

l'aprovació de la Llei 24/2015, el reglament de la Mesa d'Emergències gestionada per la Generalitat es va adaptar als barems que s'hi estableixen, en concret en relació amb la situació de risc d'exclusió residencial i el preu del lloguer a pagar, definit com un percentatge d'ingressos del 10, 12 o 18%.

Pel que fa als **recursos emprats pel real·lotjament**, els municipis esmentats han fet ús de diverses vies. **L'habitatge municipal ha estat el més habitual en el 50% dels casos**, però també s'han utilitzat **habitatges de la Generalitat** -en el cas de Reus i l'Hospitalet- **i del mercat privat** amb l'opció 60-40% en què la Generalitat assumeix una part, com a Santa Coloma de Gramenet. A Barcelona s'ha optat majoritàriament per la **negociació**, a Badalona per l'ús de **pensions**, mentre que Terrassa detalla que ha fet servir el parc públic municipal per a 105 casos, **pisos de la Generalitat** per a 24; el Fondo Social de Vivienda d'entitats financeres per a 109; i 21 altres **cessions d'entitats financeres**.

Quin ha estat el recurs de solució més habitual? (12 respostes)

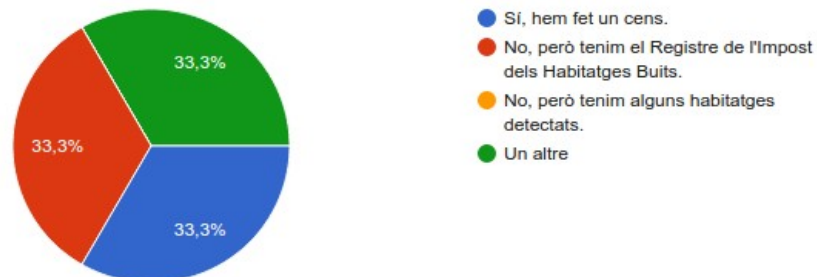


6. INTERVENCIÓ SOBRE EL PARC D'HABITATGES BUITS PER GARANTIR LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE

6.1. Habitatges buits i incompliment de la funció social

Segons les dades aportades, **6 dels 12 municipis té comptabilitzats els habitatges buits mitjançant cens o creuament de dades.** Aquests municipis són l'Ajuntament de **Sant Cugat, el de Terrassa, Girona, Sabadell, Lleida i Mataró.** En el cas de Mataró s'han detectat 3.411 pisos buits al municipi; Sabadell ha elaborat un cens a través de les dades que li proporciona el padró. **Tarragona i Reus** han realitzat un càlcul estimat a través del **Pla Local d'Habitatge**, comptabilitzant-ne 2785 a Reus. D'altra banda, **4 municipis no els tenen comptabilitzats però disposen de la informació que proporciona el Registre d'habitatges buits** i habitatges ocupats sense títol habilitant, com és el cas de **Barcelona, Badalona, l'Hospitalet i Santa Coloma de Gramenet.**

Teniu comptabilitzats quants pisos buits hi ha al vostre municipi? (12 respostes)



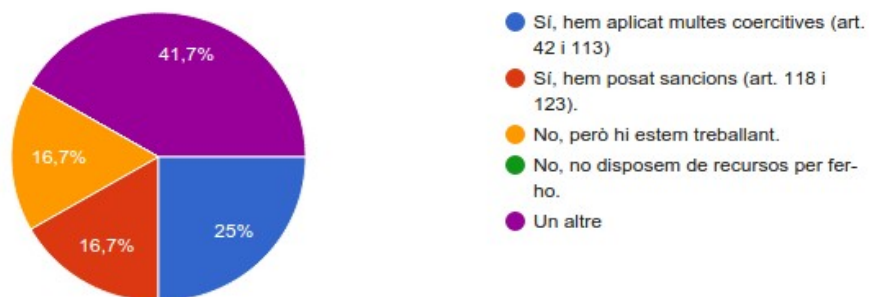
D'acord amb les dades de l'INE de l'any 2011, als 12 municipis que es tracten hi ha 170.872 habitatges buits, aquesta xifra significa un 38% del total del parc d'habitatges en desús de tot Catalunya (448.356 habitatges). Segons les dades facilitades pels Ajuntaments, **han mobilitzat 577 pisos buits.** Cal tenir en compte que la xifra que presenta l'INE és del total d'habitatges buits, i s'ha optat per prioritzar els dels grans tenidors d'habitatge. **El criteri per mobilitzar habitatge no hauria de ser en funció de la quantitat de pisos buits, sinó la necessitat social que hi ha als municipis.** Per aquest motiu és necessari tenir dades i quantificar el parc social necessari. No obstant, aquestes

primeres anàlisis de les dades d'habitatges buits indiquen de nou la importància d'adoptar mesures eficaces en aquests 12 municipis, que concentren gran part del problema i dels recursos per solucionar-lo.

En relació amb l'aplicació de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, Terrassa, Barcelona, L'Hospitalet, Tarragona, Sabadell, Santa Coloma, Reus i Lleida han aplicat alguna de les eines que proporciona la llei en matèria d'habitatges buits. Santa Coloma de Gramenet, Reus i Girona han impulsat les mesures de l'art 42 i les multes coercitives de l'art 113, mentre que Terrassa i Lleida han imposat sancions a les infraccions en matèria d'habitatge buit (articles 118 a 131). L'Ajuntament de Sabadell ha obert expedients de verificació i ha aplicat les multes en aquesta matèria de l'ordenança municipal, i l'Hospitalet de Llobregat i Tarragona estan en fase de tramitació.

Les ciutats de Barcelona, Terrassa, Santa Coloma, Lleida, Reus, Tarragona, l'Hospitalet i Sabadell han desenvolupat els mecanismes de mobilització de patrimoni en desús, mentre que Mataró, Sant Cugat i Badalona afirmen que estan treballant per una futura aplicació.

Heu fet ús de la llei 18/2007 en matèria de pisos buits? (12 respostes)



Actualment, **mitjançant aquests mecanismes coercitius per a l'incompliment de la funció social de l'habitatge** s'han aconseguit acords amb les entitats financeres amb els següents resultats: **Barcelona ha aconseguit la cessió de més de 500 pisos** mitjançant la combinació de

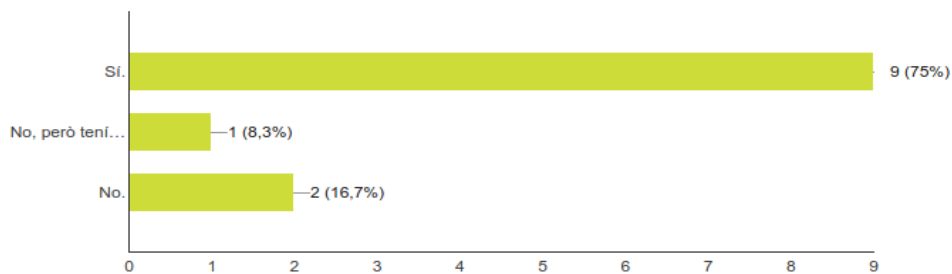
mecanismes sancionadors i la negociació de la cessió voluntària; **Terrassa ha mobilitzat uns 400 pisos** posant al mercat de compra o lloguer però no s'ha fet cap cessió directa a l'Ajuntament. **Mataró ha obtingut 53 pisos i Lleida ha obtingut 24 pisos**. Per altre banda, els Ajuntaments de Sabadell, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Reus, Tarragona i l'Hospitalet encara no han obtingut resultats mitjançant l'aplicació de la normativa vigent.

La cessió obligatòria regulada a en l'article 7 de la Llei 24/2015 -actualment en suspensió per l'interposició del recurs d'inconstitucionalitat- era una mesura per a augmentar el parc públic d'habitatges de lloguer, però també, tal i com manifesten els mateixos Ajuntaments, per a negociar convenis de cessió amb les entitats financeres. Aquest potencial és avalat pel nombre de municipis que afirmen haver iniciat els tràmits per la seva aplicació: un 75% dels municipis participants, i un més ja tenia habitatges localitzats.

6.2. Estat de conservació del parc i funció social de l'habitatge

Havíeu començat a treballar per aplicar la cessió obligatòria de pisos buits de l'art. 7 de la llei 24/2015?

(12 respostes)



Les respostes al formulari palesen que **tots els municipis participants han detectat problemàtiques relacionades amb l'obligació dels propietaris i el deure de conservació dels habitatges**.

La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge regula de manera extensa la qualitat del parc d'habitatge (Títol III de la norma). En aquest sentit, **Terrassa, Santa Coloma de Gramenet i Barcelona han aplicat multes coercitives** (art.

44 i 113). **Lleida, Badalona, l'Hospitalet de Llobregat i Sant Cugat han emès ordres d'execució d'obres; Mataró ha obert expedients en matèria de qualitat del parc immobiliari** i actualment està reestructurant del departament. Les ciutats de Girona i Tarragona encara no n'han fet ús però hi estan treballant. A Reus, en qüestions de disciplina urbanística apliquem el Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text Refós de la Llei d'Urbanisme i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU). Pel contrari, per a Sabadell aquesta vessant urbanística i d'habitatge no és una prioritat en l'actualitat.

Heu fet ús de la llei 18/2007 en matèria de qualitat del parc immobiliari?

(12 respostes)



Una de les novetats legislatives de l'any 2015 a l'àmbit de l'habitatge és el **Decret 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària**. Aquest decret regula mesures temporals, amb una vigència de 6 anys des de l'entrada en vigor de la norma, per a la mobilització d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries. Entre aquestes mesures es troben el dret de tanteig i retracte, la infracció greu en matèria de qualitat de parc immobiliari, l'execució forçosa de les obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat dels habitatges, el deure de comunicació a la Generalitat dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària, i la creació del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. Si bé aquestes mesures ja estan recollides en la Llei 18/2007, aquesta normativa reforça el concepte de la funció social de l'habitatge

davant la situació d'emergència habitacional del país; tanmateix **només l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet ha aplicat aquesta normativa**, això sí, d'una manera contundent exercint el dret **d'expropiació temporal per execució d'obres**.

6.3. Convenis i acords per a l'obtenció d'habitatge social

Una de les fórmules d'adquisició d'habitatge per augmentar el parc públic és la **via conveniada/negociada**, a la qual ja s'ha fet referència a l'apartat 2.4. Durant els darrers anys aquest ha estat el **mecanisme més utilitzat per l'administració pública**, i no els instruments legals de caire coercitiu i aparentment més efectius per a fer complir la funció social de l'habitatge.

Després de 8 anys d'emergència habitacional, i amb uns percentatges d'habitatge públic dels més baixos d'Europa, els mecanismes coercitius, i sobretot l'impacte de la Llei 24/2015 han modificat l'immobilisme de les entitats financeres i **s'ha arribat a acords per a la cessió de més de 300 pisos en els municipis enquestats**: Barcelona 250 a través de convenis amb la SAREB i Building Center, mentre que Sabadell i Terrassa estan en processos de negociació. Mataró ha obtingut 19 pisos per cessió directa, 10 cedits per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 10 del Fons Social i 40 de la SAREB, Badalona 18, Santa Coloma 11, Lleida 24 pisos per cessió directa i 21 a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i Tarragona 23.

Les condicions dels convenis de cessió difereixen entre sí. Pel que fa a la temporalitat, s'han signat acords de **cessió en modalitat de lloguer social que van des l'any fins als 8 anys**, i en relació amb les condicions econòmiques, oscil·len **entre els 75 euros i els 180 euros** -tenint en compte el criteri internacional de que la renda no superi el 30% dels ingressos mensuals lliures.

6.4. Adquisició d'habitatges

L'adquisició d'habitatges és una de les vies d'augment del parc públic d'habitatges, si bé **pot resultar costós** en ocasions per als governs municipals.

Tanmateix, la possibilitat del **tanteig i retracte** ha esdevingut rellevant arran de la compra de paquets d'habitatges per part de fons d'inversió internacionals. En aquests casos, el preu unitari dels pisos pot resultar molt assequible per als municipis, tot i que de vegades esdevé complicat el càlcul del cost de l'habitatge individualitzat. No obstant, alguns municipis i veus de l'àmbit del dret a l'habitatge i la societat civil no consideren adequat injectar més diners públics a entitats financeres ja rescatades, tal i com responia l'ajuntament de Mataró.

Existeixen **dos mecanismes legals** a través dels quals es pot dur a terme el tanteig i retracte: d'una banda, hi ha la via de la **Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya**; d'altra banda, a través del **Decret 1/2015** de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. La primera opció fa referència a la possibilitat d'implementar el tanteig i retracte a nivell municipal, la segona l'exerceix la Generalitat i també els municipis a través de les notificacions que arriben des del Govern. Totes les ciutats, en major o menor mesura, reben ofertes de tanteig i retracte. Tanmateix, **només el 25% dels municipis han adquirit habitatges per aquest mitjà, és a dir, Sant Cugat, Barcelona i Lleida**, tot i que Mataró, Tarragona i Terrassa ho estan estudiant. D'altra banda, només Sabadell i Badalona han delimitat i declarat el municipi àrea de tanteig i retracte en base a la Llei 18/2007.

7. LES OCUPACIONS EN PRECARI

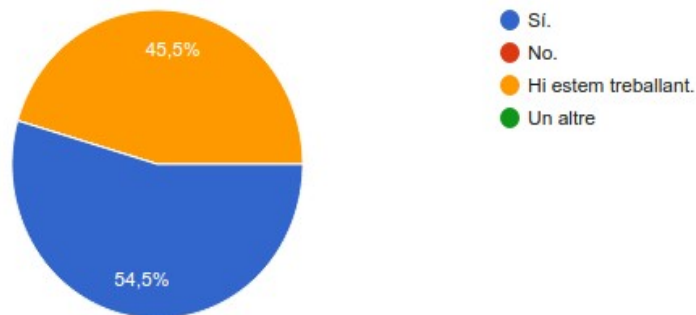
Les ocupacions en precari és un dels majors reptes en matèria d'habitatge que refereixen les ciutats en l'actualitat. **Tots els municipis** enquestats afirmen que han detectat habitatges ocupats a la seva ciutat, i preguntats per si **es tracta d'una problemàtica real** al seu municipi, tots han respost afirmativament. Concretament, pel que fa a dades, **Mataró aporta com a xifra aproximada uns 300**. Per la seva part, **Badalona estima que entre un 60 i un 70% dels habitatges buits d'entitats financeres estan ocupats**, segons dades d'aquests últimes. Sabadell ha dut a terme una feina exhaustiva en matèria d'ocupacions, i a data de 30 d'abril en comptabilitzava 855 habitatges amb 2696 persones empadronades, el 37% de les quals són menors d'entre 0 i 14 anys.

Les formes d'actuació davant d'aquest fenomen han estat diferents en funció dels municipis. D'una banda, **alguns Ajuntaments consideren la regularització**

de les famílies ocupants en situació de vulnerabilitat residencial, intentant aconseguir un **lloguer social** per mitjà de negociació i convenis de col·laboració i cessió amb les entitats financeres, com és el cas de **Barcelona, Badalona, Terrassa, l'Hospitalet, Sabadell, Sant Cugat o Lleida**.

Es fa èmfasi també en la importància de treballar a nivell de serveis socials els casos i també de realitzar inspeccions.

Teniu alguna proposta d'intervenció a la problemàtica? (11 respostes)



El 54,5% dels municipis afirmen tenir una proposta d'intervenció en la problemàtica, i l'altre 45,5% afirma estar-hi treballant. Aquest és un tema pel qual tots els Ajuntaments han expressat preocupació i necessitat d'incidir. També l'accés a subministraments bàsics en situació d'ocupacions en precari és una qüestió a abordar, ajuntaments com Terrassa apunten la dificultat de garantir el seu accés.

8.- ALGUNES CONCLUSIONS BREUS:

Aquest primer informe permet extreure conclusions i apuntar quines qüestions han de ser abordades en matèria d'habitatge i pobresa energètica de manera coordinada pels 12 municipis estudiats.

En matèria d'habitatge, es poden apuntar algunes conclusions generals:

1) Les dades relatives a l'impacte de la llei 24/2015 durant els seus 9 mesos de vigència són força interessants: s'han resolt **2554 casos d'emergència habitacional**, s'han pogut aturar **4.286 desnonaments** i s'han aconseguit **914 lloguers socials**.

2) És important tenir en compte que **els desnonaments per impagament de lloguer representen el 79% del total de desnonaments en els municipis objecte d'estudi**. Això assenyala la necessitat d'apostar per ajuts al pagament del lloguer i polítiques per garantir preus assequibles dels habitatges en aquesta forma de tinença. Sovint s'ha plantejat la necessitat que la Generalitat obri una convocatòria permanent d'ajuts al pagament del lloguer.

3) En relació amb els serveis d'intermediació hipotecària, **s'han signat 314 dacions en pagament, 328 refinançaments i 64 quitances**. Una mancança important és la manca d'assessorament en casos d'impagament de lloguer, si bé s'han perfeccionat aquests serveis en els darrers temps.

4) El volum de desnonaments que acumulen aquests municipis, el 54% del total de Catalunya, juntament amb la suspensió de l'articulat de la Llei 24/2015 que obliga als grans tenidors a real·lotjar i l'escàs resultat de l'aplicació de la normativa per mobilitzar l'habitatge buit, indiquen necessitats molt explícites. És important aconseguir **mobilitzar l'habitatge buit que no està complint la seva funció social**. Per fer-ho, és necessari tenir una **metodologia comuna**, tant de cens o inventari – més de la meitat dels municipis en disposen- com de multes i sancions -8 dels 12 municipis n'han fet ús-. En total, s'han **mobilitzat 577 habitatges buits**. En aquest sentit, és important coordinar l'aplicació de la normativa vigent en aquest sentit vers els grans tenidors d'habitatge per cercar un resultat major que l'aconseguit fins a l'actualitat.

5) En matèria de reallotjament, els recursos emprats pels ajuntaments han estat diversos. Si bé els **habitatges municipals han estat l'eina més utilitzada**, la manca de pisos ha comportat que es fessin servir **pensions o habitatges del mercat privat de lloguer**, recursos que resulten molt costosos. Segons les dades aportades, el darrer any s'han realitzat aproximadament **596 reallotjaments** als 12 municipis objecte d'estudi.

6) Les xifres en relació amb les **cessions d'habitatges** per part de les entitats financeres superen els **300 pisos**, si bé les condicions en què es troben aquests habitatges difereixen entre municipis. Es valorava la necessitat de disposar de convenis similars per homogeneïtzar condicions. La despesa en matèria de mal estat d'aquests habitatges sovint és elevada. En aquest sentit, hi ha certa manca d'ús dels mecanismes legals a l'abast del món local. Si bé **8 dels 12 ajuntaments han donat ordres d'execució d'obres o interposat multes coercitives o sancions per mal estat de conservació de l'habitatge**, pot resultar útil aprofundir en aquest àmbit com a via d'augment del parc públic. El **tanteig i retracte** també és una **opció** utilitzada encara de manera **minoritària** pels ajuntaments (tan sols un 25%).

7) Les **ocupacions en precari** és una preocupació que han manifestat tots els Ajuntaments, tot i que hi han formes diverses alhora d'abordar solucions, assenyalant aquí també, la necessitat de coordinar-se i tenir polítiques compartides en aquest àmbit. El **54,5% dels ajuntaments consultats estan utilitzant propostes d'intervenció** al respecte: és important fer un recull d'experiències i poder-les compartir.

En matèria de pobresa energètica, es pot considerar que:

1) Segons les dades aportades pels 12 municipis que han participat a l'enquesta, **gràcies a la Llei 24/2015 s'han aconseguit aturar 4.399 talls de subministrament, xifra que demostra la utilitat de la norma**. Recollir aquestes dades mensualment desagregades per tipus de subministrament (aigua, llum i gas) aportaria una informació molt rellevant a l'hora de saber si la norma s'està aplicant com caldria.

2) Resulta evident que no es pot menystenir l'impacte de la Llei 24/2015 a l'hora d'evitar els talls de subministraments, però també ho és que, *a priori*, sembla que no s'està aprofitant tot el potencial de la norma per a eradicar-los. Les respostes dels ajuntaments posen sobre la taula que **encara hi ha incompliment per part de les companyies subministradores** de la Llei 24/2015 i **només l'ajuntament de Sabadell ha exercit la seva potestat sancionadora**. Per tant sembla necessari que la resta d'ajuntaments se sumin a aquesta pràctica per tal d'aconseguir que les companyies el compliment d'aquesta norma.

3) Vista la dificultat de disposar de dades sobre pobresa energètica, seria interessant ampliar aquesta informació, ja que és una de les parts ara mateix vigents de la Llei 24/2015 i sobre la que es detecten dificultats en la seva aplicació, per exemple **definint bé quins són els incompliments, per part de quines companyies i quines implicacions tenen a nivell de pressupostos dels Ajuntaments el fet que encara no s'hagin signat els convenis amb les companyies subministradores**. Aquestes dades ajudaran a determinar quines són les dificultats i les actuacions que es poden implementar de forma coordinada entre els diferents ajuntaments.

Quan es tracta de coordinar accions compartides, i tenint el compte el pes d'aquests 12 municipis en relació a l'emergència habitacional però també en la disponibilitat de recursos per revertir-la si s'aconsegueixen activar; caldria considerar molt seriosament la possibilitat de **compartir recursos humans, tècnics i econòmics**.

Finalment, és important assenyalar la **necessitat de continuar realitzant aquests informes periòdicament i millorant la metodologia per tenir dades més homogènies** que permetin elaborar conclusions més precises.