

Dret a l'habitatge



Presentació del dret

El dret a l'habitatge és el dret de tot ésser humà a disposar d'un habitatge digne, adequat, assequible, accessible i segur, per garantir la seva qualitat de vida i el respecte a la vida privada i familiar.

Diverses normes internacionals reconeixen aquest dret, que té per finalitat la lluita contra l'exclusió social i la pobresa.

Els tribunals internacionals d'àmbit europeu han concretat el contingut d'aquest dret, que es relaciona amb l'exercici d'altres drets, com ara el dret a la vida privada i familiar o el dret a la protecció dels consumidors.

A més, aquest dret es vincula amb el dret a la ciutat i amb el dret a mantenir un nivell de vida adequat que garanteixi una existència digna a qui no disposi dels recursos suficients per accedir a l'habitatge.

En l'àmbit català, l'Estatut d'autonomia preveu, d'una banda, l'obligació dels poders públics de facilitar l'accés a l'habitatge públic i protegit als col·lectius més necessitats i, d'altra banda, el dret de les persones sense prou recursos a accedir a un habitatge digne.

Així doncs, a Catalunya, aquest dret es configura com un servei d'interès general que consisteix a proveir habitatges dignes a totes les persones per mitjà de polítiques socials.

En altres països, per contra, el dret a l'habitatge s'ha reconegut com un dret subjectiu directament exigible per la ciutadania davant les autoritats públiques. Aquesta tendència també s'ha plasmat en diverses comunitats autònomes com ara el País Basc o la Comunitat Valenciana.

L'estat actual de protecció a Catalunya

▪ Polítiques i accions positives

Els poders públics catalans han adoptat un seguit de polítiques per respectar l'obligació de facilitar l'accés a l'habitatge.

Així, es preveu la dotació d'habitatges destinats a polítiques socials per garantir un habitatge digne i adequat a totes les persones.

En els darrers anys també s'han emprès polítiques públiques per fer front a l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i de la pobresa energètica, i també per garantir aquest dret a les persones en risc d'exclusió social.

Per exemple, des de l'any 2015 s'ha iniciat una lenta recuperació en la construcció d'habitatges de protecció oficial, especialment després de la paràlisi deguda a la crisi econòmica.

En paral·lel, i per donar resposta a la demanda d'habitatges de protecció oficial, s'han adoptat un seguit de mesures que van més enllà de la promoció d'aquest tipus d'habitatges. En concret, s'han formalitzat acords de cessió

d'habitatges amb les entitats financeres per destinar-los a lloguer social. També s'han exercit els drets de tanteig i retracte amb relació a habitatges provinents d'execucions hipotecàries.

Així mateix, cal subratllar la concessió d'ajuts per al pagament del lloguer, i també l'atorgament de subvencions per a la rehabilitació d'habitatges per millorar-ne l'accessibilitat, l'habitabilitat i l'eficiència energètica.

▪ Mancances i defectes detectats

A Catalunya, l'exercici del dret a accedir a un habitatge topa amb un seguit de dificultats que afecten una part molt significativa de la població.

En primer terme, hi ha persones que encara no han pogut accedir a un habitatge digne i assequible i d'altres que tenen dificultats per assumir el cost econòmic lligat a l'habitatge i que, per tant, es troben en situació de pèrdua o en risc de pèrdua del seu habitatge.

En segon terme, certs habitatges no estan adaptats a les necessitats de les persones amb mobilitat reduïda, i això provoca que estiguin privades del seu dret a gaudir d'un habitatge en condicions accessibles.

En tercer terme, hi ha persones que o bé viuen en un espai que no compleix les condicions mínimes d'habitabilitat (infrahabitatges) o bé aquest espai està en situació de sobreocupació.

En quart terme, hi ha persones que viuen en pensions, hostals, habitacions de relloguer o habitatges compartits, en què els drets al respecte a la vida privada i familiar o a la salut estan limitats.

En cinquè terme, ha incrementat l'ocupació d'habitatges sense el corresponent títol habilitant i, per tant, les situacions d'exclusió residencial amb la consegüent inseguretat jurídica que es genera i la manca d'accés als subministraments bàsics.

En darrer terme, cal destacar que actualment l'habitatge es concep com un bé d'inversió i no com un dret bàsic. Així, la creixent especulació immobiliària ha generat situacions d'assetjament o pressió envers arrendataris d'habitatges que no poden gaudir de manera pacífica i estable del seu dret a l'habitatge.

Diverses dades també evidencien les dificultats de certs col·lectius per exercir el dret d'accés a l'habitatge a Catalunya.

Així, segons l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (Informe de 2018), del total de sol·licituds d'habitatge social, un 43% són d'unitats de convivència formades per una sola persona.

D'altra banda, del total de sol·licituds, un 60,64% són de persones d'entre 35 i 65 anys d'edat i el 30,02% correspon a persones menors de 25 anys. La majoria de sol·licituds són de nacionals (73%), mentre que un 25% correspon a persones amb nacionalitats d'Estats no membres de la Unió Europea.

A més, un 50% dels sol·licitants disposen d'ingressos iguals o inferiors a 0,93 de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) i un 41% de sol·licitants obtenen ingressos iguals o superiors a 0,93 i fins a 2,33 de l'IRSC.

La gran majoria de sol·licituds corresponen a habitatges de lloguer amb opció de compra, seguides de les sol·licituds d'habitatges en règim de lloguer.

També destaca l'elevada xifra de desnonaments que publica el Consell General del Poder Judicial (per exemple, l'any 2016 es van fer 8.971 llançaments judicials).

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona conclou que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials a Barcelona és molt reduït, ja que només representa un 2% del parc d'habitatges construïts, mentre que en altres països de la Unió Europea aquest percentatge representa més del 10% del parc d'habitatges).

Malgrat la lenta recuperació de què s'ha fet esment anteriorment, el parc d'habitatges actual no permet donar resposta a la creixent demanda d'habitatges de protecció oficial.

Propostes de millora

1) Reconèixer el dret a l'habitatge com un dret subjectiu exigible en via administrativa i judicial.

2) Abordar la problemàtica de l'habitatge de manera coordinada i conjunta entre les administracions públiques i el Tercer Sector, fent un èmfasi especial a la perspectiva metropolitana que s'ha d'adoptar respecte de la ciutat de Barcelona i de seva rodalia. En especial:

2.1) Aprovar el Pla territorial sectorial d'habitatge per analitzar la situació de l'habitatge i adoptar polítiques estructurals a mitjà i llarg termini.

2.2) Adoptar, a cada municipi, un pla local d'habitatge que permeti analitzar la realitat local en matèria d'habitatge i adoptar les polítiques públiques que corresponguin.

2.3) Assumir i complir el que disposen la Carta-Agenda mundial de drets humans de la ciutat i la Carta europea de salvaguarda dels drets humans a la ciutat.

2.4) Promoure una col·laboració més estreta amb el Tercer Sector, especialment en relació amb la gestió del parc social d'habitatges, per millorar l'atenció i acompanyament dels col·lectius més vulnerables.

3) Assolir el mínim del 0,6% del PIB de despesa pública en matèria d'habitatge i establir prèviament les línies de finançament públic suficients per promoure habitatges socials.

4) Incrementar i millorar l'actual parc d'habitatges socials; en particular:

4.1) Incrementar el parc d'habitatges destinats a polítiques socials fins a assolir un mínim del 15% respecte del total d'habitatges dels municipis que el Pla territorial sectorial d'habitatge defineixi com a municipis d'una forta i acreditada demanda residencial.

4.2) No vendre el parc públic d'habitatges a entitats privades que no tinguin per objecte facilitar l'accés a un habitatge social.

4.3) Establir un termini indefinit de qualificació dels habitatges amb protecció oficial o, almenys, un termini suficient que garanteixi un parc estable d'habitatges i que eviti la patrimonialització de les plusvàlues.

4.4) Promoure l'accés a l'habitatge social en règim de lloguer i de lloguer amb opció de compra

4.5) Determinar la renda del lloguer dels habitatges socials en funció de la situació socioeconòmica de les persones adjudicatàries, prenent en consideració el cost dels subministraments bàsics.

4.6) Formalitzar un contracte social en paral·lel amb l'adjudicació d'un habitatge de protecció oficial per fomentar la inserció laboral i garantir l'acompanyament social.

4.7) Establir reserves d'habitatges per fomentar l'accés a habitatges socials a les persones i col·lectius més vulnerables, i també introduir una perspectiva de gènere en l'accés a l'habitatge social.

4.8) Incentivar la concertació de la promoció d'habitatges protegits amb la iniciativa privada.

4.9) Exigir la destinació obligatòria com a lloguer social de part del parc immobiliari de què disposen les entitats financeres.

4.10) Incentivar l'exercici del dret de tanteig i de retracte per part de l'Administració per incrementar el parc d'habitatges socials.

4.11) Promoure l'ús per part de l'Administració dels instruments legals que preveu la normativa urbanística per incrementar el parc d'habitatges socials i frenar l'especulació urbanística.

4.12) Garantir un control públic més alt perquè aquests habitatges efectivament siguin destinats a residència habitual i permanent.

4.13) Disposar d'un inventari actualitzat de l'estat d'ocupació dels habitatges socials.

5) Vetllar perquè en matèria urbanística:

5.1) Les remodelacions i regeneracions urbanes repercuteixin en el benestar de la ciutadania i en la millora de la qualitat de vida dels residents, de manera que s'evitin l'expulsió com a conseqüència dels processos de gentrificació.

5.2) Es tingui en compte el dret a la ciutat en la planificació urbanística per gaudir d'un dret a l'habitatge en un entorn urbà sostenible.

6) Garantir el dret a l'habitatge amb l'adopció de les mesures socials següents:

6.1) Actuar davant la desocupació permanent d'habitatges de manera injustificada per mitjà del foment del lloguer d'aquests habitatges mitjançant subvencions, beneficis fiscals i programes de cessió.

- 6.2) Mantenir i potenciar les subvencions públiques per a la realització d'obres de rehabilitació, reforma i adequació d'habitatges.
- 6.3) Aconseguir una segona oportunitat real i efectiva per garantir el dret a l'habitatge del deutor de bona fe que es trobi en una situació de sobreendeutament relacionat amb l'habitatge habitual.
- 6.4) Promoure altres formes d'habitatge, com ara la masoveria urbana, la propietat compartida i els habitatges tutelats.
- 7) Establir un pla de xoc per donar resposta a situacions d'emergència residencial. Aquest pla, com a mínim, ha de preveure:
- 7.1) Un sistema àgil de valoració i resolució de les situacions d'emergències (màxim d'un mes).
- 7.2) Els recursos residencials adequats per respondre a la necessitat de reallotjament temporal o urgent.
- 7.3) La revisió del protocol d'actuació subscrit entre el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, la Generalitat de Catalunya i els col·legis d'advocats i de procuradors per garantir el reallotjament de les persones afectades abans del desnonament.
- 7.4) La disposició d'un nombre d'habitatges suficient per garantir el reallotjament definitiu de les persones afectades.
- 8) Millorar el mercat actual d'habitatges de lloguer privat:
- 8.1) Elaborar una anàlisi del mercat privat d'habitatges de lloguer per aturar la creixent alça de les rendes de lloguer.
- 8.2) Modificar la normativa per ampliar la duració dels contractes de lloguer.
- 8.3) Condicionar els beneficis fiscals de determinats arrendadors (per exemple, les SOCIMIS) i l'accés a subvencions públiques a l'establiment de preus de lloguer accessibles.
- 8.4) Elaborar un estudi rigorós per determinar la incidència dels habitatges d'ús turístic en l'increment dels preus de lloguer i establir la regulació que escaigui.
- 8.5) Avaluar la possibilitat d'establir normativament limitació en la fixació dels preus de lloguer dels habitatges privats.
- 9) Fomentar la inclusió social per mitjà de la garantia del dret a l'habitatge:
- 9.1) Mantenir i potenciar les subvencions públiques per al pagament del lloguer de l'habitatge habitual de les persones més vulnerables.
- 9.2) Abordar i resoldre l'accés a l'habitatge de les persones sense llar i en situació d'exclusió social.

9.3) Garantir una solució residencial a les persones que no tenen regularitzada la situació legal.

Vies de seguiment

Primerament, cal establir un calendari sobre l'execució de les propostes de millora que s'han descrit.

Posteriorment, cal fer una avaluació periòdica del compliment d'objectius descrits, amb un compromís de les administracions públiques competents d'informar periòdicament sobre el nivell d'assoliment de les propostes, i també de les dificultats i obstacles que puguin sorgir.