

GUIA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL DAVANT EL RISC DE PÈRDUA DE LA LLAR

Guia d'actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar



© **Associació de Drets Humans, Observatori DESC**

c/ Casp 43, Baixos
08010 Barcelona

Autoria: Irene Escorihuela Blasco i Alfredo Palomera Zaidel

Agraïments:

Àrea Metropolitana de Barcelona
Plataforma d'Afectats per la Hipoteca
Sindicat de Llogateres
Agència de l'Habitatge de Catalunya
Ajuntament de Barcelona
Ajuntament del Prat de Llobregat
Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet
Ajuntament de Sant Feliu de Llobregat
Ajuntament d'Esplugues de Llobregat
Ajuntament de Rubí
Ajuntament de Sant Boi de Llobregat
Ajuntament de Sant Cugat
Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat
Ajuntament de Badalona
Ajuntament de Ripollet

Amb el suport de:



Presentació	6
Estructura de la guia	9
1. El context d'emergència habitacional al municipi	10
a. Problemàtiques globals i metropolitanes	10
b. L'emergència habitacional a diferents tipus de ciutats	12
c. Els eixos socials que travessen el risc de pèrdua de la llar	14
d. L'administració d'una actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar	14
2. Com? El circuit d'atenció a persones en risc de pèrdua de la llar	16
a. Escolta activa i contenció	18
b. Negociació i valoració	23
c. Emergència i possible suspensió del llançament	25
d. Llançament i reallotjament	26
e. Valoració i seguiment	28
3. Qui? L'estructura municipal	29
3.1 Equip d'actuació per situacions de risc de pèrdua de la llar	30
a. Responsable de recepció de casos i gestió inicial	32
b. Acompanyament i atenció al desnonament	34
c. Responsable de negociació amb la propietat	36
e. Direcció	39
3.2 Organigrama de l'Ajuntament i encaix de l'Equip d'actuació davant el risc de pèrdua de la llar	40
4. Amb què? L'allotjament temporal i el parc d'habitatge social	42
4.1 Dimensionament d'un parc d'allotjaments i habitatge amb finalitats socials	42
4.2 Polítiques d'augment del parc d'allotjaments i habitatges orientats al reallotjament	47
a. Contenció: convenis amb grans tenidors, regularització d'habitatges ocupats sense títol habilitant i mobilització dels habitatges en desús	47
b. Allotjaments Temporals: Xarxa local d'allotjaments i els programes Reallotgem i 60-40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	54
c. Allotjaments Definitius: cessió de Pisos Buits, Borsa de Mediació i la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social	57
d. Adquisició d'habitatge: el dret de tempteig i retracte i la compra estratègica de béns immobles per aturar la pèrdua de la llar i augmentar el parc públic	63
e. Promoció d'habitatge: política del sòl, regeneració urbana i promoció d'habitatge protegit	66
5. Òrgans de decisió, ordenances i règims interns	74
a. Protocols amb grans tenidors, jutjats, policia local entitats socials i administracions públiques	74
b. Mesa local d'emergència	76
c. Taula local pel dret a l'habitatge	77
d. Regulació d'una estructura local mínima d'habitatge	77
e. Formació en matèria d'habitatge	78
Conclusions	79

PRESENTACIÓ

La present publicació és una guia per a municipis que volen millorar l'atenció a les persones amb problemes d'habitatge. Conscients que les realitats de cada municipi són molt diverses, la publicació està pensada com una eina dirigida a regidors i responsables polítics/ques i tècnics/ques, de manera que pugui donar pistes sobre com orientar (o reorientar) les polítiques socials d'habitatge a la seva població.

A continuació presentem alguns consells i recomanacions per a optimitzar el funcionament local en situacions d'emergència habitacional i risc de pèrdua de la llar. Per descomptat, les polítiques d'habitatge són molt àmplies i impliquen una transversalitat indispensable. En aquesta guia, tanmateix, volem centrar-nos en situacions de pèrdua d'habitatge, especialment des del moment en què el municipi té coneixement d'una persona amb ordre de llançament o possibilitat de desnonament. En aquest sentit, exposem propostes d'organització interna, de coordinació d'equips i de recerca de recursos per a poder real·lotjar en cas que, malauradament, s'executi el llançament.

L'atenció a les problemàtiques d'habitatge impliquen un esforç econòmic important, i la disponibilitat de recursos és sovint un obstacle per a la seva implementació. Per aquest motiu proposem mesures de mínims i de màxims, per tal de poder interpel·lar a municipis de diferents mides i renda.

Les problemàtiques associades a la pèrdua de l'habitatge s'han multiplicat arran de la crisi econòmica i l'esclat de la bombolla immobiliària. La dificultat de fer-hi front des de l'àmbit municipal –ni des de cap altre nivell de govern– s'ha fet palesa en un elevat nombre de desnonaments. Els darrers anys s'han posat sobre la taula diverses propostes i estratègies des del món local per a poder donar suport a les llars amb dificultats de pagament de l'habitatge. La guia plasma aspectes d'alguns d'aquests nous serveis, consolidant les lliçons apreses de les experiències pioneres, amb els seus avenços i dificultats, i servir de font d'inspiració per a serveis municipals que no treballen en coordinació o de forma sistematitzada davant l'emergència habitacional. Des de l'Observatori DESC s'ha abordat la problemàtica tant des del vessant teòric



Cal donar resposta des dels municipis a les problemàtiques associades a la pèrdua de l'habitatge a partir de circuits estandarditzats, coordinació entre àrees i aportacions socials.

com pràctic i aquesta guia permet compartir-ho amb els diversos municipis de l'àrea metropolitana.

Per a fer possible aquesta guia hem realitzat entrevistes amb una desena de municipis de l'àrea metropolitana de Barcelona, que ens han compartit les seves experiències d'organització i funcionament i també les mancances i dificultats en la gestió quotidiana de l'emergència habitacional en l'àmbit local.

Vam posar el primer gra de sorra d'aquest projecte amb les jornades "Com garantim el dret a l'habitatge i l'energia des dels municipis?" que van tenir lloc el mes de novembre de 2020 a l'espai veïnal Calàbria 66 amb el finançament de l'AMB, on es van presentar diverses experiències municipals en una de les taules rodones. També, hem pogut completar la guia amb aportacions fetes pels més de 60 municipis que van participar a la formació "Què necessitem per aturar desnonaments? Eines i experiències per a ajuntaments" realitzada el 31 de març d'enguany. Esperem que aquest document sigui d'utilitat i permeti obrir nous camins de resposta davant situacions tan complicades com la pèrdua de la llar.

Estructura de la guia

El context d'emergència al municipi

Les problemàtiques globals i metropolitanes	>	L'emergència a diferents tipus de ciutat	>	Els eixos socials que travessen el risc de pèrdua de la llar	>	L'administració d'una actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar
---	---	--	---	--	---	--

Com?: El circuit d'atenció a persones en risc de pèrdua de la llar

Quan s'aprecia risc de pèrdua de la llar o arriba una demanda de desnonament	>	Hi ha una demanda i un procediment en marxa.	>	De 20 dies a 48 h abans del llançament.	>	24 h.	>	1 mes després
Escolta activa i contenció	>	Requeriment i valoració	> A	Emergència i suspensió del llançament	> AA	Llançament i real·lotjament	> AA	Valoració i seguiment
					> AB	Suspensió	> AB	Negociació o Reallotjament
					> B	Acord entre parts	> B	Prestacions (PEEU)

Qui?: L'estructura municipal

Equip d'Atenció al públic i gestió	+	Equip de Negociació	+	Equip de Seguiment	+	Direcció	+	Atenció en Desnonaments
------------------------------------	---	---------------------	---	--------------------	---	----------	---	-------------------------

Amb què?: L'allotjament temporal i el parc d'habitatge públic o social

Convenis amb grans tenidors, regularització d'habitatges ocupats sense títol habilitant i mobilització dels habitatges en desús.	>	Allotjaments Temporals.	>	Borsa de Mediació i Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.	>	Adquisició d'habitatges pel dret de tempteig i retracte.	>	Patrimoni local i reserves de sòl per habitatge protegit.
--	---	-------------------------	---	---	---	--	---	---

Dimensionament d'un parc d'habitatge o allotjaments amb finalitats socials

Persones jurídiques titulars d'habitatges inscrites en el registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant	60-40': Bonificació de lloguers	Reallotgem	ICF Línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social	Subvencions a entitats veïnals del parc públic
	Reallotgem			Subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús.
				Allotjaments APROP dotacionals Decret 50/2020

Òrgans de decisió, ordenances i règims interns

Protocols amb jutjats, policia local entitats socials i administracions públiques.	>	Taula local d'emergència i Taula de participació ciutadana	>	Regulació d'una estructura local mínima d'habitatge i la bonificació de rendes	>	Formació a treballadores socials en matèria d'habitatge
--	---	--	---	--	---	---

1. EL CONTEXT D'EMERGÈNCIA HABITACIONAL AL MUNICIPI

L'emergència produïda per les situacions de pèrdua de l'habitatge ha pres molta força des de l'any 2008 arran de la crisi financera, les males praxis bancàries i el consegüent augment de l'esforç familiar per accedir a una llar. Aquest és un problema molt present a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. La manca d'habitatge públic, el repartiment opac del parc immobiliari després de la crisi i l'onada d'execucions hipotecàries han produït una gran destrucció social en la darrera dècada, provocant situacions d'extrema vulnerabilitat que encara perduren. Cal tenir en compte que en el període 2008-2020 s'han produït 135.739 desnonaments a Catalunya¹. Una part important d'aquests habitatges en mans d'entitats financeres s'han orientat posteriorment cap al negoci d'inversors immobiliaris nacionals i estrangers que preparaven una adquisició massiva per a després destinar-los al lloguer. En l'actualitat el mercat de lloguer és car i hi ha cert consens en la necessitat de reduir l'esforç econòmic de que les llars destinen a l'habitatge per evitar els problemes d'impagament, així com dificultats d'accés. De fet, únicament el 49% dels i les joves de 25 a 29 anys a casa nostra poden emancipar-se. Si observem la franja de 16-24 anys l'emancipació es irrisòria, només un 7,5%². Així mateix, les persones que ocupen -majoritàriament habitatges de grans tenidors-, però també molts dels llogateres i llogateres, es troben en situacions de tinença insegura i sovint infrahabitatge.

És en aquesta realitat polièdrica i difícil on els ajuntaments han de dissenyar una actuació municipal pel present social, canviant arran de la pandèmia Covid-19 però amb una tendència força clara els darrers anys.

a. Problemàtiques globals i metropolitanes

Abans de detallar la diagnosi de la localitat on es vol dissenyar una actuació, és important desenvolupar l'anàlisi econòmica i social en la geografia concreta dels municipis metropolitans, ja que hi ha una diversitat de situacions que neixen sovint d'un gran procés de metropolitanització. Aquest té centralitats i perifèries, zones urbanes i periurbanes, zones residencials i centres direccionals, etc. Vegem alguns fenòmens metropolitans que han configurat el seu mercat de l'habitatge:

- Durant molt temps la ciutat de Barcelona va acumular un gran volum de població, assolint als anys 1970 una densitat superior a l'actual. Però el gradual encariment del sòl i les diferències en el valor de localització han forçat un desplaçament demogràfic cap als municipis de la primera i segona corona metropolitana des dels anys 1980.

1 Observatori DESC, Informe "L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional"» <http://gofile.me/4iur2/2z7bDmBkS>

2 Observatori DESC «Radiografia: Joves Llogateres i Dret a l'habitatge 2020» Consulteu: https://www.cnjc.cat/sites/default/files/campanya/adjunts/radiografia_joves_llogateres_dret_a_lhabitatge.pdf

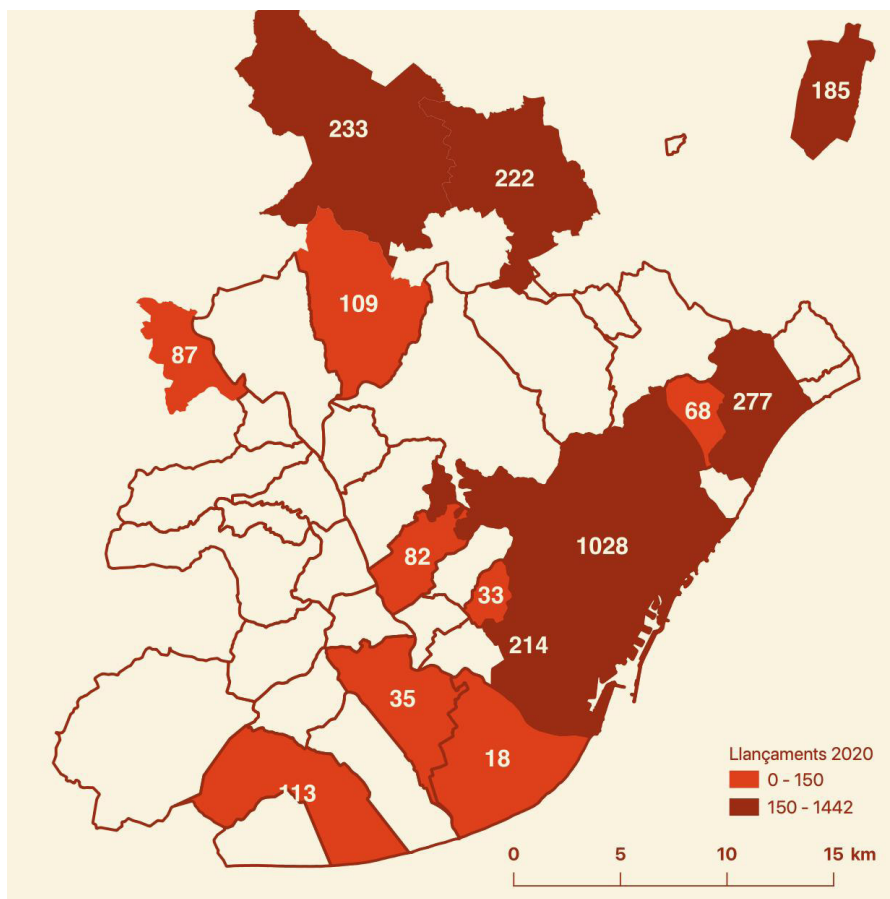


Fig. 1 – Registre de Llançaments l'any 2020 per Partit judicial a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i rodalia. Elaboració pròpia. Font: Consejo General del Poder Judicial.

- Els progressius increments dels preus de compravenda i lloguer d'habitatge a molts municipis responen, aparentment, a una oferta de feina i lleure localitzada als centres metropolitans. Però l'activitat global d'operadors immobiliaris per fer ús del sòl metropolità ha influït també sobre la demanda d'habitatge, la qual s'ha expandit i dispersat per tota l'Àrea Metropolitana com una sola unitat. Es reproduïxen les segregacions socials del centre barceloní a molts punts de la seva corona. Tota la metròpoli és un centre, i les seves habitants es desplacen entre barris i municipis per aconseguir habitatge assequible, amb els consegüents impactes en el desarrelament, canvis escolars o distància al centre de treball.
- Avui en dia, 2021, segueix viu aquest fenomen de migració interior, reforçat per la pandèmia i el teletreball. Els operadors immobiliaris observen de prop aquests processos demogràfics per maximitzar els beneficis en el sector de l'habitatge.

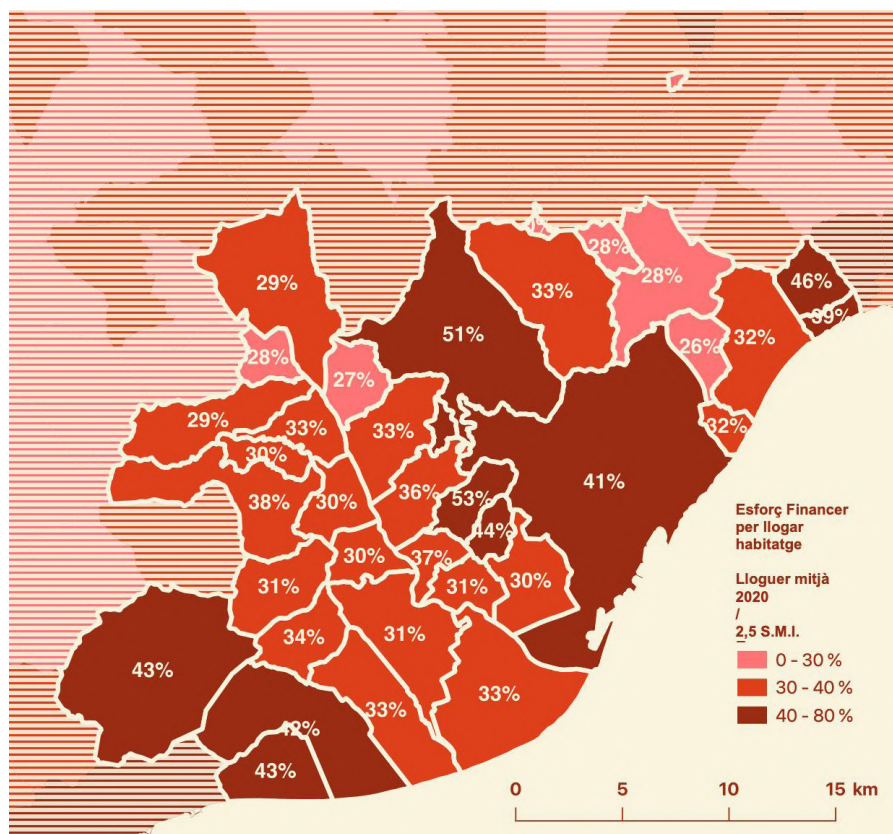


Fig. 2- Taxa d'Esforç financer de la llar per accedir a un habitatge de lloguer l'any 2020 relacionant uns ingressos 2,5 vegades el salari mínim interprofessional (950 € x 2,5 = 2375 €). Elaboració pròpia. Font: INCASÒL i Ministeri de Treball del Govern d'Espanya.

b. L'emergència habitacional a diferents tipus de ciutats

Caldrà observar la vulnerabilitat en l'habitatge a través de les dades socials i la subjectivitat que travessa cada situació personal de la ciutadania. Tot i això, seria un error no considerar el llarg procés d'urbanització i les diferències geogràfiques que han conformat els paisatges metropolitans. Aquests són diferents i poden comportar limitacions o oportunitats a l'hora d'actuar. A grans trets, s'han identificat les diferents tendències:

- Hi ha municipis compactes i densos, molt consolidats al llarg dels anys i amb un gran nombre de finques plurifamiliars. Per afrontar l'emergència habitacional caldria garantir la permanència de les veïnes a la seva llar actual i adquirir habitatges o edificis, un per un, per a programes socials, sigui per expropiació, tempteig i retracte, rehabilitació, cessió d'ús... Tot i resultar un mercat amb molts edificis d'habitatges, la intervenció finca per finca, en àmbits discontinus, pot resultar una bona tàctica, ja que intervenir una sola finca permetria atendre una comunitat cohesionada que estendria nocions comunes de funció social i dret a l'habitatge en un carrer o barri, aprofitant la compacitat urbana del municipi.
- Hi ha municipis que s'han desenvolupat poc i que poden resistir l'emergència amb una intervenció al centre històric on identificar l'infrahabitatge, negociar la permanència residencial i reduir les rendes a canvi de subvencionar la rehabilitació. A la

vegada, hi ha l'oportunitat de delimitar importants reserves de sòl per habitatge protegit si el municipi creix en desenvolupaments urbanístics.

- Altres poblacions tenen edificacions aïllades en habitatges unifamiliars disperses i cal fer més intens l'ús residencial per augmentar la vida urbana, concentrar l'espai públic i crear sòl per nous equipaments que proporcionin allotjaments d'emergència.
- Un altre tipus de ciutats creixen al voltant d'importants centres industrials on és possible fer consorcis i negociacions amb empreses, sindicats laborals i ajuntament per atendre el risc de pèrdua de la llar de treballadors localitzats i promoure la capacitat o producció d'allotjaments temporals per als treballadors.
- Cal prestar especial atenció a les zones o barris on l'efecte segregador del mercat de l'habitatge ha derivat en processos de guetització i d'exclusió social i residencial i de degradació de parc d'habitatges, en alguns casos provinents de polígons d'habitatge amb protecció oficial.
- Hi ha municipis que presenten diverses tendències alhora, per tant caldrà dissenyar actuacions adaptades per a totes elles.



Fig. 3 - «Barcelona 1985», Gaceta Ilustrada, 13 abril 1969. Font: Quaderns PDU Metropolità_01 Cap A La Redacció Del Pla Director Urbanístic Metropolità.³

³ <https://urbanisme.amb.cat/es/divulgacio/publicacions>

c. Els eixos socials que travessen el risc de pèrdua de la llar

Les situacions socioeconòmiques conjunturals que s'identifiquen a l'Àrea Metropolitana són evidents, però no conformen necessàriament un diagnòstic acurat de les situacions d'un municipi determinat. La lectura de les situacions d'emergència està travessada per problemes socials diversos. La vulnerabilitat social, l'expulsió veïnal per l'increment de preus, les situacions de discriminació de tota mena, tant en el mercat immobiliari com en conflictes familiars, són algunes de les situacions més habituals. Per aquesta raó cal considerar el risc de pèrdua de la llar des de diversos orígens.

En primer lloc, coneixem bé la vulnerabilitat associada a la pèrdua de l'habitatge després de processos de desnonament o desallotjament en municipis amb una presència d'un parc d'habitatges buits que deriven en un augment de les ocupacions en precari. També hi ha una vulnerabilitat derivada de conflictes amb la propietat en l'arrendament d'habitatge habitual, ja que molts municipis pateixen mercats tensos d'habitatge amb augments dels preus del lloguer, finalitzacions de contracte sense renovació o supeditada a una pujada del preu i una falta estructural d'alternativa al mercat de lloguer, sigui a través de la compra o l'habitatge social. Es poden apreciar altres situacions on certs col·lectius vulnerables poden ser privats de l'accés a l'habitatge com a resultat d'una discriminació de les persones consumidores, per raó de nacionalitat, cultura, baix poder adquisitiu o la tipologia de la llar. En aquest sentit, la discriminació pot ser l'efecte indirecte d'una vulnerabilitat derivada de violències masclistes. En últim lloc, no podem oblidar la problemàtica històrica dels centres urbans, àmbits molt consolidats o conjunts d'habitatge de baixa qualitat constructiva, que sovint afecten moltes llars amb un lloguer de renda antiga i que, per les característiques d'aquests contractes de renda limitada, no es compleix el deure de conservació i manteniment per part de l'arrendador, fet que deriva en un deteriorament del parc d'habitatge i moltes situacions d'infrahabitatge.

d. L'administració d'una actuació municipal davant el risc de pèrdua de la llar

Més enllà de la competència exclusiva de les comunitats autònomes en matèria d'habitatge, la política d'habitatge en sentit més ampli és una competència a diferents nivells administratius que requereix un gran esforç de coordinació per ser eficient. Per això, sovint recau sobre l'àmbit municipal la gestió de l'emergència diària que no pot esperar a grans acords entre administracions. Malauradament, els municipis no sempre disposen del temps i recursos necessaris o les condicions que els permetin recaptar el pressupost suficient en matèria d'habitatge. Alguns municipis es mostren més robustos en la captació de superàvits a causa d'una gran superfície urbanitzada que reporta una recaptació important de l'Impost de béns immobles. D'altres, per la seva ubicació estratègica en el territori, tenen ingressos extraordinaris per la cessió de sòl a infraestructures o la presència d'importants centres industrials. En conseqüència, cal valorar els condicionants del municipi abans de dissenyar polítiques. El debat a cada municipi sobre quines polítiques d'habitatge cal combinar haurà de tenir en compte les següents qüestions:

- Quines són les necessitats més urgents de la ciutadania en matèria d'habitatge?
- Quina és l'estructura de la propietat al municipi?
- Quina capacitat d'inversió té l'ajuntament?
- Serà útil col·laborar en matèria d'habitatge amb la Generalitat de Catalunya, el Consell Comarcal o la Diputació?
- És possible fer aliances públic-comunitàries per generar habitatge social i cooperatiu?
- Són necessàries les col·laboracions públic-privades per generar recursos?

Així doncs, serà molt útil en qualsevol municipi considerar la més que necessària coordinació amb altres administracions públiques, operadors privats d'habitatge, entitats sense ànim de lucre i associacions socials o moviments en defensa del dret a l'habitatge. L'actuació municipal pot arribar a ser efectiva sense suposar un cost massa oneros si es comparteixen les responsabilitats. Per avançar en aquesta tasca cal que el debat es nodreixi de les propostes del capítol tercer que defineixen les estructures municipals. Però la casuística és molt àmplia i la guia procurarà indicar i orientar abans que predefinir totes les situacions urbanes.

2. COM? EL CIRCUIT D'ATENCIÓ A PERSONES EN RISC DE PÈRDUA DE LA LLAR

La situació d'emergència habitacional enquistada des de 2008, amb una clara evolució dels problemes d'hipoteca cap al lloguer i les ocupacions, ha fet palesa la necessitat de reorganitzar les estructures municipals per tal de poder atendre la ciutadania en risc de perdre la seva llar. En aquest sentit, en aquesta guia proposem que les àrees de Serveis Socials i les unitats d'actuació en matèria d'habitatge de cada ajuntament puguin dissenyar un protocol de coordinació amb totes les institucions i agents involucrats en els llançaments, si és que en l'actualitat aquesta interlocució no funciona de manera correcta.

D'altra banda, el compromís dels ajuntaments per atendre la població afectada es pot observar en l'alta activitat per atendre els desnonaments i l'esforç en termes de recursos i temps que suposa. Així doncs, hem detectat diverses tendències per elaborar un circuit àgil i efectiu d'atenció a la ciutadania. **En aquest circuit, hem establert funcions que es reiteren sovint en diferents fases. Això es deu al fet que cal iniciar aquestes actuacions (recerca d'allotjament alternatiu, per exemple) amb la suficient antelació i, a la vegada, són tasques que poden ser crucials en qualsevol fase del procés de risc de pèrdua de la llar.**

Hem detectat les funcions següents:

- a. **Escolta activa i contenció:** primera presa de contacte amb la persona o unitat de convivència en risc de perdre la seva llar. S'activa l'acompanyament social, si cal, i la preparació dels informes necessaris segons la urgència i s'inicia la interlocució amb la propietat.
- b. **Negociació i valoració:** es recull la documentació, es tramiten els ajuts necessaris i es continuen les converses amb la propietat per arribar a un acord o l'aplicació de la normativa vigent. Es valora la necessitat de mobilitzar un possible reallotjament.
- c. **Emergència i suspensió del llançament:** s'acceleren els tràmits i l'intent d'arribar a acords i tramitar recursos per aconseguir més temps per a buscar un reallotjament en cas d'execució del desnonament.
- d. **Llançament i reallotjament:** últims intents per ajornar el llançament i valorar la millor forma d'acompanyar en el moment de pèrdua de la llar. En cas d'execució, fer efectiu el reallotjament temporal disponible.
- e. **Atenció i acompanyament en el reallotjament:** fer seguiment de la situació del reallotjament temporal i de l'estat d'un possible allotjament més estable. En cas que el desnonament hagi incomplert normativa, valorar possibles sancions a la propietat.

És molt notori l'esforç des dels governs locals per donar resposta a conflictes tan difícils de resoldre, ja que tots ells són, en aparença, un problema de caràcter civil. De mica en mica, el marc legislatiu s'ha vist modificat per la participació d'entitats socials i la representació de les persones afectades. Ara trobem algunes normatives que interpel·len els grans tenidors i l'administració pública en el seu deure de contenció o real·lotjament de les unitats de convivència que acrediten vulnerabilitat.

La demanda d'habitatge a tota l'Àrea Metropolitana ens indica la dificultat de real·lotjar amb facilitat, agilitat i un preu assequible. Les entrevistes amb ajuntaments i l'anàlisi del seu circuit ha permès apreciar que **la primera fase de contenció dels conflictes pot ser molt efectiva i la inversió pública més eficient si s'ajuda a les unitats de convivència a romandre a la seva llar**. Garantir la permanència residencial de les llars evita els perills d'una mobilitat residencial excessiva, impulsa la cohesió social i conté la volatilitat del mercat de l'habitatge.

Les diferents capacitats d'inversió entre els municipis també assenyalen la importància del circuit d'atenció. Els contextos són diferents i cal llegir quin seria el circuit més indicat i que compleixi la funció de prevenir en cada cas. Però també les persones són diferents i el treball i l'educació social afavoreixen l'atenció a la subjectivitat de cada cas. L'atenció ciutadana mai serà homogènia: sovint no es disposa de prou temps per conèixer l'evolució personal d'una unitat de convivència. En altres ocasions, després de fer un seguiment social on la tinença no era el motiu de la sol·licitud, sorgeix una demanda de la propietat per recuperar la possessió de l'habitatge i l'ajuntament pot acreditar la vulnerabilitat i negociar una permanència a l'immoble. La linealitat que porta de la mediació fins a l'acord o bé el conflicte i real·lotjament, no ens diu en quin punt del circuit entrarà la llar afectada.

És important destacar una diferència essencial entre municipis davant la gestió del circuit d'atenció. D'una banda, **hi ha municipis que dediquen recursos a la negociació prèvia al desnonament i la mediació durant el mateix**. Adreçar-se a la propietat no els suposa un problema i ha donat resultats relativament satisfactoris en la funció de contenir l'emergència. Cal tenir en compte que contactar la propietat per buscar acords no suposa cap incompliment de les funcions públiques davant de la ciutadania. D'altra banda, en alguns municipis s'ha considerat que la intervenció no és competència de l'ajuntament. Però de manera general, les administracions han d'acompanyar a la ciutadania en l'exercici de drets de defensa i de real·lotjament, i garantir la sostenibilitat i solidaritat urbana. Aquests principis poden conduir a les següents estratègies d'atenció a la ciutadania:

- L'ajuntament ha de fomentar en tot el recorregut la permanència residencial dels seus veïns i veïnes -sempre i quan la informació disponible així ho indiqui-, en una aposta clara per la cohesió social i l'eradicació de la pobresa i l'exclusió residencial.
- L'ajuntament ha de procurar disminuir l'alça i la volatilitat dels preus del mercat de l'habitatge per assolir el parc d'habitatge amb funcions socials que preveu el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge⁴ i, més àmpliament, la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya.
- L'ajuntament té la responsabilitat davant dels contribuents d'evitar una despesa onerosa en matèria de real·lotjaments. Actualment, sovint els privats posen en marxa procediments per recuperar la possessió sense possibilitat de negociació que, en última instància, acaba assumint l'administració amb un real·lotjament sense que s'asseguri la funció social de l'habitatge desallotjat.

En vista d'aquests principis, es detallen les actuacions del circuit més adequades, sense perjudici que puguin variar en funció de la normativa o programes vigents:

4 El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge s'ha aprovat inicialment, està pendent l'aprovació definitiva.

a. Escolta activa i contenció

Temps:	Quan s'aprecia risc de pèrdua de la llar o arriba una persona amb una demanda de desnonament.
Funcions:	• Protocol·litzar la recepció de casos • Valoració preliminar • Comprovació de tràmits judicials • Preparar informes socials • Realitzar un primer contacte per negociar amb la propietat • Considerar la sol·licitud de reallotjament a la Mesa d'Emergència.
Punts d'accés:	• Persones en risc de desnonament que s'adrecen a l'OLH o atenció ciutadana. • Expedients de Serveis Socials. • Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament. • Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.

a1. Utilitzar el protocol i plataforma informatitzada local per **rebre, introduir i organitzar totes les situacions urgents de desallotjament o desnonament**, en horari laboral o festiu. És rellevant tenir una sistematització que permeti fer un seguiment acurat dels casos i una primera atenció. També, cal preveure i tenir protocol·litzat com actuar en horaris en què l'equip encarregat de les emergències habitacionals no estigui actiu.

a2. Valoració preliminar de la situació de vulnerabilitat i la causa del risc de pèrdua de la llar. Es realitzarà un acompanyament social, si així es considera, si s'observa vulnerabilitat amb deutes pendents, afectació psicològica, discriminació o violència, persones a càrrec, infrahabitatge o manca de conservació de l'habitatge molt accentuada.

a3. En cas d'haver rebut una demanda de la propietat per recuperar la possessió de l'habitatge, cal **assegurar-se que la persona ha contactat amb el torn d'ofici de jutjats i s'ha sol·licitat assistència jurídica gratuïta** per comprovar que està garantit el dret a defensa. El termini per sol·licitar advocacia d'ofici és de només tres dies des de la recepció de la demanda, cal sol·licitar-lo al col·legi de l'advocacia i presentar el tràmit a jutjats.

a4. Començar a **preparar tan aviat com es tingui la informació necessària l'informe de vulnerabilitat social** per la seva rellevància en el procediment judicial. Experts del torn d'ofici han destacat que els informes són més efectius davant del jutge si incorporen descripcions qualitatives de la vulnerabilitat i no només una sèrie de dades exposades en un llistat de puntuacions (*checklists*).

a5. Un cop exposat el cas, **caldrà fer un primer contacte amb la propietat per buscar acords que puguin evitar l'eventual desnonament**. La interlocució entre l'administració i la propietat pot ajudar a resoldre la situació o "guanyar temps" per trobar una alternativa habitacional. Aquest procés de negociació es farà directament des de l'equip d'atenció a la ciutadania en risc de pèrdua de la llar, sigui l'OLH o el servei creat a tal efecte (vegeu el capítol 3).

a5.1 En cas d'impagament en un contracte d'arrendament:

- És molt important que des d'un inici considerem fer ús de l'**enervació** segons la Llei d'Enjudiciament Civil 1/2000. Quan la propietat no envia reclamació de pagament trenta dies abans de fer la demanda de desnonament, es poden pagar els deutes i invalidar el procés judicial de reclamació en un termini de deu dies. Es tracta d'un recurs que només es pot utilitzar una vegada per anul·lar un desnonament per impagament.
- A continuació, i segons la Llei 24/2015, les situacions de risc d'exclusió residencial requereixen que, abans de fer qualsevol demanda, aquella propietat que sigui un **gran tenidor ofereixin un lloguer social** al mateix habitatge o municipi. Caldrà assegurar-se que aquesta oferta es fa en els termes establerts a la llei. En cas contrari, és una responsabilitat administrativa sancionar si no es realitza aquesta oferta prèvia a la demanda de desnonament.
- En compliment del Reial Decret llei 11/2020 de mesures d'emergència **per la Covid-19, les llars vulnerables poden sol·licitar a la propietat la suspensió del lloguer** i aquesta, en cas de ser gran tenidor, ha d'oferir abans de set dies una bonificació del 50% de la renda fins al final de l'estat d'alarma o una moratòria a pagar durant dos anys mínim. Dependrà del cas, però ens decantem per la utilitat de la primera opció, ja que desconeixem si les persones arrendatàries disposaran d'un millor ingrés en el futur per pagar el deute incrementat sobre la renda base.
- En compliment del Reial Decret llei 37/2020, **durant l'estat d'alarma per la Covid-19 i fins el 9 d'agost les llars vulnerables no poden ser desnonades, l'anomenada "moratòria"**. A tots els judicis verbals que versen sobre reclamacions de renda o quantitats degudes per l'arrendatari, o l'expiració del termini de durada de contractes subscrits d'acord amb la LAU 29/1994, que pretenguin recuperar la possessió de la finca, s'hagi suspès o no prèviament el procés en els termes que estableix l'apartat 5 de l'article 441 de la LEC 1/2000, la persona arrendatària podrà instar, de conformitat amb el que preveu aquest article, un incident de suspensió extraordinària del llançament davant el Jutjat per trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica que li impossibiliti trobar una alternativa habitacional per a si i per a les persones amb les quals convisqui.
- Es valorarà satisfer la reclamació de la propietat amb una **mediació pel pagament de deutes mitjançant les Prestacions d'Especial Urgència⁵ (PEEU)** que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Els casos amb grans tenidors d'habitatge es poden derivar al **Servei d'Intermediació de Deutes d'Habitatge i Ofideute** (Lloguer i Hipoteques) per fer aquesta mediació. Per a persones de seixanta-cinc anys o més també hi ha els ajuts al pagament del lloguer per a gent gran.
- Es valorarà la petició de **cedir l'ús de l'habitatge a una entitat social del Tercer Sector o a una empresa pública amb una Borsa de Mediació de Lloguer**. Formaria part de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social. La renda quedaria garantida amb un cànon a la propietat per un valor recomanat d'un 10-20% inferior a l'índex de preus de referència del lloguer⁶, per contenir els preus d'aquells habitatges concertats amb l'ajuntament. Les sol·licitants serien arrendatàries d'un lloguer social a l'Ajuntament.

⁵ <https://n9.cl/vbzig>

⁶ <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

- Es valorarà la possibilitat de delimitar una nova àrea de tempteig i retracte o obtenir l'autorització de la Generalitat de Catalunya per exercir aquest dret amb una inversió municipal per l'adquisició. Si la propietat té una oferta per vendre l'habitatge per la qual està obligada a informar-ne a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya⁷, **l'ajuntament podria valorar exercir el seu dret preferent de compra i fer un lloguer social a les arrendatàries**. Es podria adquirir aprofitant les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social⁸.

a5.2 En cas de **fi de contracte d'arrendament**:

- A aquells municipis on s'aplica la llei 11/2020 de contenció de rendes, en qualsevol renovació o contracte nou d'arrendament **no es pot apujar el preu del lloguer per sobre del de l'anterior contracte**. L'obligació de la propietat és mantenir la mateixa renda. En cas de proposar una renovació allà on el preu de l'anterior contracte fos superior a l'índex de preus de referència del lloguer, caldrà inclús abaixar-lo fins a l'índex. Tenint en compte que si la llar està al corrent del pagament de la renda, no hi ha motius per renunciar a l'últim acord per l'arrendament de l'habitatge. L'ajuntament hauria de defensar el dret de tinença d'aquestes llars i aconsellar la renovació del contracte.

La contenció de rendes s'aplica a les àrees declarades amb mercat d'habitatge tens, junt amb l'índex de referència de preus de lloguer. La llei indica quins municipis estan ja declarats, però si aquest no fos el cas i així ho sol·licita el municipi, l'Àrea Metropolitana de Barcelona té competència per declarar el mercat tensat durant màxim cinc anys si es compleix algun d'aquests tres supòsits:

- a. La mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi experimenti un creixement sostingut clarament superior al de la mitjana del territori de Catalunya.
 - b. La càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal o familiar hi superi de mitjana el trenta per cent dels ingressos habituals de les llars, o que la mitjana del preu dels lloguers d'habitatge hi superi el trenta per cent de la renda mitjana de les persones menors de trenta-cinc anys.
 - c. El preu dels lloguers d'habitatge hagi experimentat, en els cinc anys anteriors al moment de la declaració, un creixement interanual acumulat d'almenys tres punts percentuals per damunt de la taxa interanual de l'índex de preus al consum de Catalunya.
- En compliment del Reial decret llei 11/2020, **durant l'estat d'alarma per la Covid-19 les llars vulnerables poden sol·licitar que la propietat realitzi una pròrroga forçosa de sis mesos del contracte**.
 - En compliment del Reial decret llei 37/2020, **durant de l'estat d'alarma per la Covid-19 les llars vulnerables no poden ser desnonades**. A tots els judicis verbals que versen sobre reclamacions de renda o quantitats degudes per l'arrendatari, o l'expiració del termini de durada de contractes subscrits d'acord amb la LAU 29/1994, que pretenguin recuperar la possessió de la finca, s'hagi suspès o no prèviament el procés en els termes que estableix l'apartat 5 de l'article 441 de l'esmentada llei, la persona arrendatària podrà instar, de conformitat amb el que preveu aquest article, un incident de suspensió extraordinària del llançament davant el Jutjat per trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica que li impossibiliti trobar una alternativa habitacional per a si i per a les persones amb les quals convisqui.

⁷ <https://n9.cl/o2hc>

⁸ <https://n9.cl/lxutc>

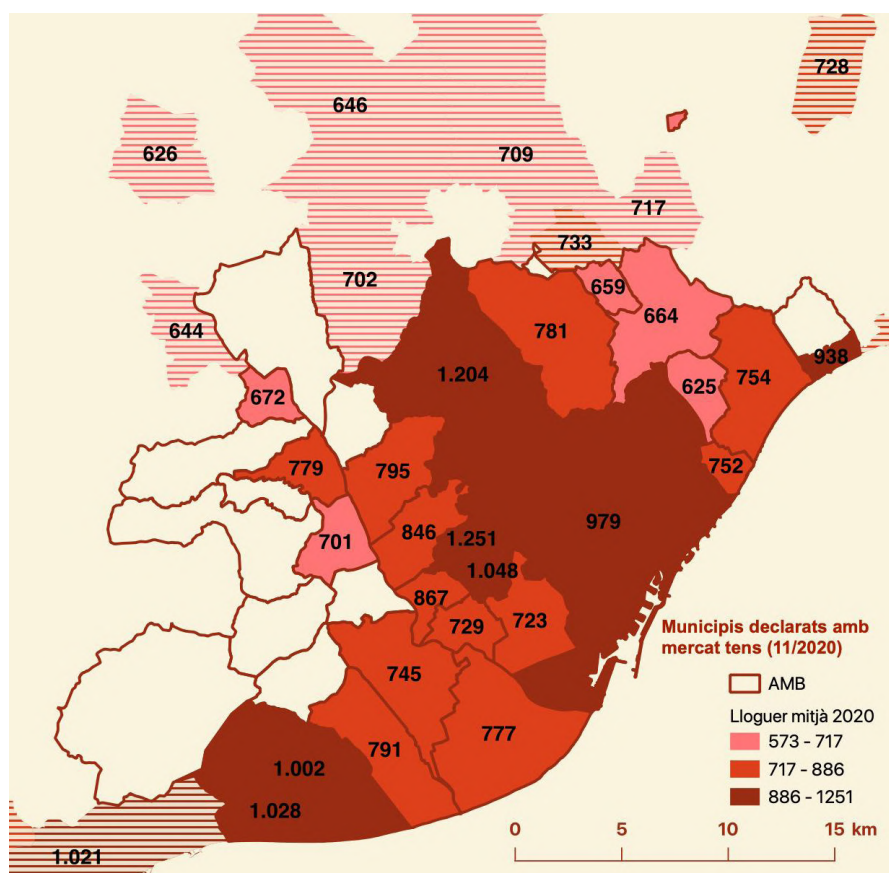


Fig. 4 - Municipis a l'Àrea Metropolitana ja declarats amb un mercat tenc de lloguer on s'aplica l'índex de referència de preus de lloguer i la llei 11/2020 de contenció de rendes. S'indica el preu mitjà de lloguer l'any 2020. Elaboració pròpia. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.

Badalona	Igualada	El Prat de Llobregat	Sant Just Desvern
Barberà del Vallès	Lleida	Premià de Mar	Sant Pere de Ribes
Barcelona	Manlleu	Reus	Sant Vicenç dels Horts
Blanes	Manresa	Ripollet	Santa Coloma de Gramenet
Calafell	Martorell	Rubí	Santa Perpètua de Mogoda
Castellar del Vallès	El Masnou	Sabadell	Sitges
Castelldefels	Mataró	Salou	Tarragona
Cerdanyola del Vallès	Molins de Rei	Salt	Terrassa
Cornellà de Llobregat	Montcada i Reixac	Sant Adrià de Besòs	Tortosa
Esplugues de Llobregat	Montgat	Sant Andreu de la Barca	El Vendrell
Figueres	Olesa de Montserrat	Sant Boi de Llobregat	Vic
Gavà	Olot	Sant Cugat del Vallès	Viladecans
Girona	Palafrugell	Sant Feliu de Guíxols	Vilafranca del Penedès
Granollers	Pallejà	Sant Feliu de Llobregat	Vilanova i la Geltrú
L'Hospitalet de Llobregat	Pineda	Sant Joan Despí	Vilassar de Mar

Taula 1 - Municipis ja declarats amb un mercat tenc de lloguer on s'aplica l'índex de referència de preus de lloguer i la llei 11/2020 de contenció de rendes. En **negreta s'indiquen els municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona**.

a5.3 En cas d'ocupació sense títol habilitant:

- Des d'un inici, segons la Llei 24/2015, les situacions de vulnerabilitat social requereixen que les administracions públiques puguin **oferir un reallotjament en cas de desnonament sense alternativa**.
- Es valorarà **demanar a la propietat cedir l'ús de l'habitatge** a una entitat social del Tercer Sector o a una empresa pública amb una Borsa de Mediació de Lloguer. Formaria part de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social. La renda quedaria garantida amb un cànon a la propietat d'un valor 10-20% per sota de l'índex de preus de referència del lloguer. Les sol·licitants serien arrendatàries d'un lloguer social a l'Ajuntament.
- Es valorarà la possibilitat que l'habitatge es trobi en una àrea delimitada pel temps i retracte, la propietat tingui una oferta per vendre l'habitatge per la qual està obligada a informar-ne a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya⁹ D'aquesta manera l'ajuntament podria **valorar exercir el seu dret preferent de compra i fer un lloguer social a les persones ocupants**. Es podria adquirir aprofitant les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social¹⁰.

a6. Si es produeix assetjament immobiliari, no es disposa de la cèdula d'habilitat o no es compleixen les condicions d'habilitat mínimes segons la Llei 18/2007¹¹ i el decret 141/2012¹², pot ser essencial intervenir, negociar i evitar qualsevol llançament. Cal avisar a la propietat que **les irregularitats poden implicar sancions** de 2.000 a 90.000 euros i la inhabilitació per arrendar aquest habitatge en el futur. En cas d'haver-hi un perill per la seguretat de les ocupants, les sancions seran molt altes (entre 90.000 i 900.000 euros). La disposició de la propietat per acordar serà motiu suficient per no procedir a qualsevol mena de sanció, en compliment del dret a tinença i el de conservació del parc d'habitatges.

a7. Si no s'arriba a un acord amb la propietat al final d'aquesta fase, procedirem a fer, si s'escau, la **sol·licitud d'habitatge a la Mesa d'Emergència de la Generalitat, o la Mesa local** si ja s'ha creat, a la vegada que es valorarà preliminarment el seu reallotjament amb recursos municipals.

⁹ <https://n9.cl/o2hc>

¹⁰ <https://n9.cl/lxutc>

¹¹ http://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L_18_2007_dret_hab_%28cat%29.pdf

¹² <https://n9.cl/d1412012>

b. Negociació i valoració

Temps:	Hi ha una demanda i un procediment en marxa.
Funcions:	• Valoració urgent i requeriment de documentació. • Realitzar un segon contacte per negociar amb la propietat. • Intentar ajornar el desnonament per disposar de més temps per a real·lotjar. • Tramitar prestacions per pèrdua de la llar. • Considerar la previsió d'un real·lotjament.
Punts d'accés:	• Expedients de l'OLH o oficina d'atenció ciutadana. • Expedients de Serveis Socials. • Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament. • Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.

b1. Disposar de documentació necessària de la persona sol·licitant o la propietat. En cas contrari, requerirem que ho facilitin totes les parts amb extrema urgència.

b2. Segon contacte amb la propietat (seguirem la casuística de l'apartat a5) per buscar acords entre les parts amb una mediació de l'administració pública. En cas de ser un gran tenidor es complirà amb els processos de mediació continguts a la llei 4/2016 que ja ve realitzant Ofideute amb el seu Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge. Aquest procés de negociació el farà directament el personal del servei d'atenció a la ciutadania en risc de pèrdua de la llar.

- Tancar els acords que prosperin.
- Seguir negociant els paràmetres d'un acord.
- Si el deutor o el creditor ho sol·liciten, l'administració ha de realitzar les funcions de mediació per resoldre el conflicte i trobar un pla de treball. En cas de negativa a negociar en un cas de vulnerabilitat on la propietat es un gran tenidor, és necessari emetre l'avís administratiu que indiqui que, segons la Llei 18/2007 art. 124, apartat 2k, és una infracció greu, sancionable de 9.001 a 90.000 euros, no col·laborar en un procediment de mediació en els casos en què sigui legalment preceptiu, en situacions de sobreendeutament o en què persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial que puguin quedar sense habitatge.

b3. Utilitzar tots els recursos per aconseguir més temps per poder trobar un acord o real·lotjament:

- Coordinar la presentació de recursos amb l'advocat/da d'ofici. Si s'escau, exercir el dret a canvi d'advocat amb una reclamació que expressi els defectes de la defensa.
- Presentar a jutjats l'informe de vulnerabilitat social per reclamar que la propietat, en cas de ser gran tenidor, faci una oferta de lloguer social en compliment de la Llei 24/2015. Tant en el cas que la propietat sigui petit o gran tenidor d'habitatge, s'argumentarà a Jutjats que l'Administració està en procés de trobar un real·lotjament per la unitat de convivència i la necessitat d'ajornar el llançament.

b4. Tramitar les prestacions per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge¹³ que destina l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a aquelles persones que han perdut la llar en un desnonament o que es troben en risc de perdre'l.

b5. Considerar un reallotjament d'emergència en previsió d'un llançament futur:

- Valoració del reallotjament per part de direcció de l'OLH i elevar sol·licitud a la Mesa local d'emergència, si s'ha creat. Si encara no s'ha sol·licitat el reallotjament, és el moment de fer-ho. La valoració local de reallotjament acostuma a ser més acurada que la supramunicipal, i cal tenir en compte que la llista d'espera de la Mesa d'Emergències de la Generalitat pot ser, actualment, d'aproximadament dos anys¹⁴. En aquest sentit, es recomana no esperar a la provisió d'alternativa habitacional de la Mesa i **activar simultàniament recursos municipals**, en la mesura del possible. Procedirem a:
 - Adreçar-se a un operador privat d'allotjament temporal a demanda amb qui es pot efectuar el pagament d'una bestreta per la **reserva d'habitacions**.
 - Caldrà valorar les opcions de captació urgent d'allotjaments del mercat privat que ofereix l'Agència Catalana de l'Habitatge (**Reallotgem o 60/40**). Per optar a aquests programes, s'haurà d'haver obtingut la valoració positiva de la Mesa d'Emergència de la Generalitat i fer la sol·licitud d'un reallotjament per part de l'administració amb un lloguer social com a alternativa habitacional:
 - La via més adequada és trobar un allotjament buit per acollir-lo al programa Reallotgem¹⁵ de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. L'allotjament queda arrendat per l'Agència Catalana de l'Habitatge durant divuit mesos amb l'avançament de totes les rendes a l'inici del contracte. Les sol·licitants d'habitatge esdevenen cessionàries del dret d'ús de l'allotjament d'emergència.
 - Una altra opció de captació és que l'ajuntament arrendi un habitatge del mercat privat i l'incorpori a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social amb el programa 60-40¹⁶, per després fer un sotsarrendament o cessió a les sol·licitants d'habitatge. Aquest programa no està resultant efectiu pel baix import que proporciona l'Agència Catalana de l'Habitatge.
 - En cas que ajuntament disposi d'allotjaments i habitatge públic o de la borsa de mediació local, **es redactarà un contracte de lloguer social**.
 - En contextos municipals amb molta tensió en el mercat del lloguer hi ha sol·licitants que decideixen llogar un nou habitatge pel seu compte amb una prestació per pèrdua de la llar o el programa 60-40.

¹³ <http://shorturl.at/xAY49>

¹⁴ Diversos municipis entrevistats han coincidit també en el fet que les condicions d'accés a la Mesa d'Emergències de la Generalitat de Catalunya són força restrictives i poden excloure, per exemple, llars que no disposen d'empadronament.

¹⁵ <https://n9.cl/reallotgem>

¹⁶ <https://n9.cl/60-40>

c. Emergència i possible suspensió del llançament

Temps:	De vint dies a 48 h abans del llançament.
Funcions:	• Contacte urgent per negociar amb la propietat. • Intentar ajornar el desnonament per disposar de més temps per a real·lotjar. • Tramitar prestacions per pèrdua de la llar. • Considerar la previsió immediata d'un real·lotjament.
Punts d'accés:	• Expedients de l'OLH i oficina d'atenció ciutadana. • Expedients de Serveis Socials. • Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament. • Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.

c1. Contacte urgent amb la propietat per tancar un acord.

- S'intentarà negociar un acord que eviti el desnonament i treballi per la permanència residencial de la llar (seguirem la casuística de l'apartat a5).
- En cas que no hi hagi conformitat de la propietat per acordar la permanència al mateix habitatge, es pot proposar un acord de real·lotjament en un altre habitatge de la seva propietat, sempre que aquest estigui degudament dimensionat per a les necessitats de la família i respecti l'arrelament social.
- En cas de negativa, i si es tracta d'un habitatge que pertanyi a un gran tenidor registrat al llistat de tenidors de pisos buits, es valorarà l'obligació d'observar possibles sancions i sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Habitatge que iniciï un procés sancionador segons la Llei 18/2007 art. 124, apartat 2k per manca de negociació.

c2. Utilitzar tots els recursos de suspensió del llançament:

- **Si la propietat és un gran tenidor**, presentar a jutjats l'informe de vulnerabilitat social per demanar que es faci una **oferta de lloguer social** en compliment de la Llei 24/2015¹⁷.
- **Presentar a jutjats l'informe de vulnerabilitat social per reclamar la suspensió**, d'acord amb la disposició 5 de l'article 441 de la Llei d'Enjudiciament Civil 1/2000. S'ha de comunicar, d'ofici pel Jutjat, l'existència del procediment als Serveis Socials. En el cas que els serveis socials confirmessin que la llar afectada es troba en situació de vulnerabilitat social o econòmica, es notificarà l'òrgan judicial immediatament. Rebuda la comunicació, el lletrat de l'Administració de Justícia suspendrà el procés fins que s'adoptin les mesures que els serveis socials considerin oportunes, durant un termini màxim de suspensió d'un mes a comptar de la recepció de la comunicació dels serveis socials a l'òrgan judicial, o de tres mesos si el demandant és una persona jurídica.

¹⁷ Cal tenir present que existeix un debat jurídic al voltant de si l'oferta de lloguer social obligatori per als grans tenidors és un requisit de procedibilitat per admetre la demanda que deriva en el desnonament, així com sobre si atura el procediment en cas de no haver-se formulat. Força jutjats consideren que es tracta d'una obligació legal existent, però que no intercedeix en el procediment i tan sols requereix control sancionador administratiu.

- Per aturar el desnonament en una sola oportunitat, i per tant com a mesura d'emergència, es podrà **presentar l'escrit d'ajornament del llançament basant-se en l'article 704** de la Llei d'Enjudiciament Civil 1/2000. Quan l'immoble sigui habitatge habitual de l'executat o de qui en depèn, el secretari judicial els donarà un termini d'un mes per desallotjar-lo. Si hi ha motiu fundat, pot prorrogar-se un altre mes.
- Davant situacions excepcionals de vulnerabilitat sense alternativa habitacional, presentar la sol·licitud de **mesures cautelars al Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals (DESC) de l'ONU** per suspendre cautelarment el llançament i evitar la vulneració del dret a l'habitatge.
- Amb les diferents mesures exposades es podria assolir un ajornament de 2 a 4 mesos per cercar un reallotjament digne per les persones en risc de pèrdua de la llar. En cas de disposar d'un habitatge de reallotjament, s'oferirà aquest a les sol·licitants.

c3. Validar les inversions en reallotjament previstes a l'apartat b5, necessàries pels casos en risc, però també de manera preventiva amb l'objectiu de disposar d'allotjaments públics d'emergència de manera regular.

d. Llançament i reallotjament

Temps:	24 h.
Funcions:	• Atenció i acompanyament al desnonament. • Preparar reallotjament. • Sol·licitar de nou la suspensió del llançament. • Acompanyar el procés de reallotjament, si s'escau.
Punts d'accés:	• Avisos d'emergència de la Policia Local o altres instàncies de l'ajuntament. • Instàncies dels serveis judicials sobre situacions de vulnerabilitat en desnonaments.

d1. Tot i que s'hauria de solucionar aquesta situació de risc, si no es pot evitar executar el llançament, cal atendre tot el procés. Es recomana que, de ser possible, es faci un **acompanyament “a porta” en el moment del llançament**. Aquest acompanyament, idealment, l'hauria de realitzar una unitat específica especialitzada en mediació i atenció comunitària, per tal de no ser una sobrecàrrega pel personal de seguiment social. Es recomana, en aquest sentit, la presència d'una persona experta en la mediació que faria les funcions de:

- Acompanyar les persones afectades en aquest moment traumàtic, el llançament i el reallotjament.¹⁸ Recordar en tot moment a les persones afectades per la pèrdua de la llar que l'ajuntament disposarà d'un allotjament d'emergència i ja ha tramitat la prestació per la pèrdua de l'habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Procurar en tot moment que, **en cas que visquin menors a la llar, no hi siguin el dia del llançament** per l'impacte psicològic que pot comportar i, si s'escau, l'obligada atenció al seu centre educatiu en dia lectiu, per sobre d'altres consideracions, en compliment de l'interès superior per la protecció dels menors.

¹⁸ Actualment existeix un debat sobre la conveniència d'assistir als desnonaments des de Serveis Socials. En aquesta guia es proposa que ho faci un perfil una mica diferent, hi aprofundim en l'apartat 3.2.e.

- En cas de viure-hi **animals de companyia**, es requereix la protecció d'aquests i el reconeixement de la seva condició d'animals domèstics que queden sota la custòdia dels seus habitants.
- Protegir el **dret a disposar dels efectes personals**.

d2. En cas d'haver arribat al llançament sense un **reallotjament temporal**, caldrà **fer ús d'un conveni amb el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona o similar** per trobar una habitació o allotjament complet per la unitat de convivència. Així mateix, **preparar un servei de mudança** en cas d'executar-se el llançament.

d3. La persona d'acompanyament **presentarà a la comitiva judicial i el/la procurador/a de la propietat la documentació** que acrediti:

- La vulnerabilitat social de les persones afectades.
- La negativa de la propietat a acceptar les ofertes que l'ajuntament ha realitzat.
- Si s'escau, la impossibilitat de disposar d'un reallotjament adequat en compliment de la 24/2015.

d4. En cas d'executar-se el llançament es procedirà al reallotjament:

- Caldrà **coordinar el servei de reallotjament** i l'hora que l'allotjament estarà disponible.
- Si la unitat de convivència renuncia al reallotjament d'emergència i prefereix recórrer a la xarxa de familiars que han decidit acollir-la, **s'oferirà un ajut econòmic especial** a les agents d'acollida.
- Acompanyar tot el trasllat fins al reallotjament previst amb encarregats de l'àrea social.
- Concedir les prestacions per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge¹⁹ que concedeix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a aquelles persones que han perdut la llar en un desnonament.

¹⁹ Prestacions d'especial urgència: Prestació per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge. A: <https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/mesures-evitar-perdua-habitatge/prestacions-especial-urgencia/#>

e. Valoració i seguiment

Temps:	48 h a 1 mes després de la pèrdua de la llar.
Funcions:	• Atenció i acompanyament en el real·lotjament. • Valoració d'un real·lotjament estable, digne, adequat i assequible. • Valoració de processos sancionadors a arrendadors o propietaris.
Punts d'accés:	• Expedients de Serveis Socials per l'acompanyament social a unitats de convivència en situació de real·lotjament temporal per l'administració pública.

e1. Fer un **acompanyament social específic** per atenuar els efectes del procés de pèrdua de la llar una vegada executat el desnonament. És una tasca recomanada amb caràcter general i extremadament necessària en cas d'infants, persones grans, víctimes de violències masclistes i persones amb problemes de salut.

e2. Considerar, **per tal de garantir que la/es persona/es desnonades no es quedin al carrer:**

- La renovació del real·lotjament temporal.
- Efectuar un real·lotjament en un habitatge o allotjament de lloguer social de la XHIS o el parc públic d'habitatge.
- Acompanyar en l'arrendament en el mercat privat d'habitatge amb una prestació o programa 60-40 de lloguer d'habitatges privats.

e3. Comprovar, si s'escau, **si cal iniciar un procés sancionador** des de l'ajuntament o si cal fer la sol·licitud a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en cas que la propietat executés el desnonament sense complir amb la normativa vigent.

3.

QUI? L'ESTRUCTURA MUNICIPAL

Des de la promulgació de la llei catalana del dret a l'habitatge l'any 2007 (Llei 18/2007), les Oficines Locals d'Habitatge han estat l'instrument estàndard per prestar atenció a qui sol·licita un habitatge digne. Però diferents realitats han afectat aquesta implantació i encara hi ha dificultats per adaptar-se a les demandes del present. La geografia administrativa presenta una xarxa molt heterogènia d'atenció al públic, sigui per la mateixa organització, per l'orientació política de cada administració o per la pressió social de l'emergència.

Per una banda, aquestes estructures s'havien dissenyat principalment per fer la tasca administrativa de gestionar les inscripcions a les llistes d'espera d'habitatge protegit, a l'adjudicació de subvencions a la rehabilitació i altres tràmits informatius. No és per casualitat que la Llei 18/2007 oferia prescindir de l'Oficina Local d'Habitatge per instal·lar als municipis certs Punts d'Informació d'Habitatge (PIH) que, en cas de rebre sol·licituds, les transmetrien a una sola Oficina Local d'Habitatge municipal o comarcal. En molts casos, s'ha prescindit de qualsevol estructura i la ciutadania s'ha d'adreçar a les oficines centrals de Barcelona de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Per altra banda, **l'emergència habitacional des de 2008 ha forçat un canvi dels objectius de les Oficines Locals d'Habitatge** per poder atendre el risc de pèrdua de la llar, l'atorgament de prestacions econòmiques a col·lectius vulnerables i la gestió del real·lotjament en habitatges de les borses de mediació. Constatem que, tot i que la implantació inicial se subvencionava des de la Generalitat de Catalunya, el manteniment estructural de les Oficines Locals d'Habitatge l'han realitzat els municipis sense suport supramunicipal. Com a resultat, **no hi ha una regulació de l'estructura mínima d'atenció ciutadana que faci homogeneïtat a tot el territori aquesta actuació essencial** i recomanada per la Llei 18/2007, i implementar de forma coordinada la normativa aprovada específicament per actuar davant l'emergència habitacional.

Alguns municipis han transformat la seva actuació amb solucions pròpies, i d'altres s'han basat en els programes recents de la Generalitat per atendre l'emergència. A tall d'exemple, el Servei d'Intermediació en Deutes Hipotecaris de la Generalitat ha canviat el seu últim terme per Habitatge, ja que ara es dedica també a situacions de lloguer i ocupació sense títol habilitant. Així mateix també s'han activat programes com Reallotgem, per arrendar allotjaments d'emergència subvencionats per la Generalitat de Catalunya.

Al cinquè capítol es farà èmfasi en l'establiment d'unes ordenances i regulacions que mesurin i determinin el dimensionament de l'estructura local d'atenció així com els recursos. Però creiem que **el disseny d'una estructura mínima adaptada a la situació actual més enllà de la normativa és essencial en qualsevol municipi amb una demanda d'atenció a l'emergència habitacional**. Depenent del context, és possible que es requereixi més capacitat de negociació, acompanyament social, una direcció activa en els casos, un espai compartit de treball, etc. Però és el concepte d'**equip multidisciplinari i altament coordinat** el que ha garantit l'efectivitat a molts municipis de diferents dimensions.

3.1

Equip d'actuació per situacions de risc de pèrdua de la llar

El disseny de l'estructura de l'equip, el grau d'atenció que dona l'oficina, la inversió en espais físics, recursos humans i altres infraestructures municipals, són elements importants que, però, han de quedar subordinats a l'**aposta per un equip especialitzat, compacte i divers que executi les funcions essencials en l'àmbit de l'emergència**. Tal com s'ha definit al capítol anterior sobre el circuit d'atenció, l'estratègia sempre serà vetllar per la permanència residencial quan sigui possible i valorar el reallotjament temporal si és necessari. Per orientar un bon punt d'inici, s'enumeren alguns dispositius elementals per construir una estructura que evolucioni positivament amb l'observació d'indicadors predeterminats:

- **Sistema informatitzat per centralitzar i visualitzar totes les situacions urgents de desnonament i desallotjament.** És interessant incorporar aquesta eina per controlar que des de diferents posicions administratives es pugui consultar i comprovar l'estat d'un cas de llançament o mediació. També serà propici coordinar les bases de dades locals a tot el territori català. Una actuació integral i en diferents fases per part de l'administració requereix informació actualitzada en tot moment i a més, un cas resolt en un moment determinat es pot reobrir (exemple: s'atura un desnonament amb un lloguer social, que s'extingeix quan acaba el contracte i que cal renovar per evitar una nova situació de desnonament).
- **Protocol d'emergència amb un telèfon intern de l'ajuntament per tots els dispositius de primera resposta (policia, bombers, neteja, etc.).** Els llançaments s'executen en dies laborables (mai a la nit) i qualsevol altra situació podria ser irregular o susceptible de vulnerar els estàndards internacionals de drets humans. També cal preveure la presència de desallotjaments cautelars o extrajudicials amb situacions d'assetjament immobiliari que requeriran una atenció. Com a dispositiu de primera resposta davant d'una emergència, la policia local ha de rebre l'ordre estricta de vetllar per la seguretat del domicili familiar i la permanència residencial a l'espera que l'Ajuntament estudiï la situació el pròxim dia laborable. De tota manera, **es recomana crear un protocol per informar de com actuar en cas que es trobi un desallotjament durant el cap de setmana**. Aquest protocol ha de definir els drets de les persones i l'accés a un reallotjament temporal per una nit o dues per aquelles persones que són desallotjades durant el cap de setmana. Si el municipi no pot establir aquest servei durant les 24 hores i els 365 dies, caldrà realitzar un conveni per dotar d'aquest servei eventual des del Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB).
- **Atenció pública als problemes d'habitatge que té la ciutadania.** Això requereix que hi hagi un espai on adreçar-se per auxiliar les situacions de risc de pèrdua de la llar, obrint certs dies de la setmana una Oficina Local d'Habitatge o habilitant les oficines de l'Ajuntament, el SAC o Serveis Socials per incorporar la nova estructura.
- **Inversió adequada per efectuar un reallotjament que doni resposta als problemes locals.** El fet de derivar totes i cadascuna de les actuacions a instàncies supramunicipals pot deixar fora situacions d'extrema urgència que necessiten una mínima dotació de reallotjament al municipi. Encara que hi hagi una gestió dels recursos de reallotjament des del Consell comarcal o es confiï en el finançament

de l'Agència de l'Habitatge, pot tenir un impacte negatiu sobre la imatge del govern municipal el fet de no assumir un desnonament d'emergència. En aquest sentit, seria bo que els serveis socials o l'àrea d'habitatge, si n'hi ha, disposi d'una partida anual mínima per pagar allotjaments en situacions d'extrema urgència.

- **No cal supeditar el disseny de l'atenció a la creació d'estructures noves.** Fer eficient l'atenció pública, contenir les situacions més greus amb la mediació i trobar recursos locals de reallotjament no han de ser polítiques que requereixin una gran reorganització de l'estructura municipal. Es pot començar per treballar sense ordenances i atribuir funcions noves a les estructures existents amb un augment de recursos humans o redistribució de funcions.

Dependrà de cada municipi dissenyar l'equip de la manera més adient, però considerem que cal implantar un **equip molt ben coordinat que es dediqui exclusivament a habitatge i tingui una comunicació fluida amb Serveis Socials per fer un acompanyament i acreditació de la vulnerabilitat i la Hisenda municipal per obtenir pressupost per a la captació i promoció d'habitatge**. Per tant, imaginem una Oficina Local d'Habitatge d'un caràcter executiu molt alt que permeti actuar amb velocitat per mitjà de les contribucions de totes les àrees de l'ajuntament. Com a procediment general, **l'equip coordinarà les actuacions sobre el terreny almenys una setmana abans, revisarà a final de mes tots els desnonaments previstos pel següent mes, i actualitzarà la informació referent als casos i la seva situació**. Serà un equip versàtil i cohesionat que complirà funcions molt diferenciades:

- Recepció de casos i gestió inicial
- Mediació amb la propietat
- Seguiment i acompanyament social
- Atenció al desnonament
- Cerca de reallotjament
- Atenció a urgències 24 h.

A continuació es categoritzen aquests àmbits funcionals, es descriu els seus paràmetres i es recomanen els perfils més adequats per exercir les funcions:

a. Responsable de recepció de casos i gestió inicial

Espai de treball:	Finestreta OLH idealment
Recursos humans:	una persona.
Perfil professional:	Tècnics/ques de gestió i administració o treballadores socials amb experiència en àrees d'habitatge. Es requereix la capacitat per detectar i entendre diferents situacions socials i un coneixement de les problemàtiques habituals en habitatge del municipi.

a1. Funcions d'atenció:

- **Atenció** en una finestra única de totes les emergències habitacionals, sigui hipoteca, lloguer o ocupació, independentment del perfil de la propietat. També pot arribar a conèixer el cas per derivació de Serveis Socials, Policia Local, una altra àrea de l'Ajuntament o bé Jutjats²⁰.
- **Registre** de nous avisos de llançaments i de les sol·licituds d'atenció a l'arxiu informatitzat de casos en risc de pèrdua de la llar compartit amb l'Oficina Local d'Habitatge i Serveis Socials.
- **Coordinació** amb policia local, ambulància, bombers i neteja per atendre totes aquelles persones afectades per un desallotjament fora dels horaris d'atenció al públic. Si es tracta d'un desallotjament amb data oberta, el Reial Decret Llei 7/2019 els considera irregulars²¹. La policia local o qui atengui els desnonaments fora d'horari d'atenció al públic ha de seguir el protocol, registre del cas i sol·licitud de real·lotjament amb un servei d'allotjament d'urgència o estada limitades per sol·licitar el trasllat a albergs o habitatges d'estada temporal. En cas de no haver creat aquest servei, plantejar la seva implantació o cercar un conveni amb un organisme que el realitzi, com podria ser el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB).
- **Primera valoració** d'una necessitat d'acompanyament social. Seran detonants d'aquesta decisió:
 - Vulnerabilitat social amb deutes alts.
 - Afectació psicològica.
 - Discriminació o violència.
 - La persona sol·licitant té persones a càrrec.
 - Infrahabitatge o manca de conservació molt accentuada de l'habitatge.
- **Elaborar un primer perfil** del cas (hipoteca, ocupació, lloguer, tipus de propietat, seguiment per part dels serveis socials o no, presència de menors i altres perfils vulnerables, defensa d'ofici, etc.) per definir les actuacions derivades.

²⁰ La coordinació amb Jutjats és un aspecte essencial i sovint no senzill, s'abordarà a l'apartat 5.a.

²¹ Tanmateix, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en continua permetent l'ús en algunes ocasions, i existeixen discrepàncies en l'àmbit judicial.

- Donar una **primera orientació** a la població sobre els seus drets²²:
 - No han d'abandonar l'habitatge sense procediment judicial.
 - No han d'acceptar ofertes per marxar a canvi d'imports de diners.
 - Informar dels drets estipulats a les lleis d'emergència en la pèrdua de l'habitatge i les regulacions sobre els arrendaments.
 - Facilitar un **l·listat de documentació** essencial que cal aportar per negociar i tractar el seu cas.

a2. Funcions de gestió:

- **Traspàs a l'àmbit de negociació** per contactar la propietat.
- **Traspàs a l'àmbit de seguiment** per fer acompanyament social.
- **Diferenciació de la urgència** en cada cas per determinar la necessitat de prioritzar per davant d'altres sol·licituds la seva negociació i seguiment social. En aquest cas, les persones mediadores d'Atenció al Desnonament coordinaran les sol·licituds i actuacions de tot l'equip.
- **Contacte amb jutjats** per millorar la coordinació entre administració i justícia (informatitzar demandes, evitar enviament de fax, ja que s'han substituït a moltes oficines municipals des de fa anys...).

²² Aquesta tasca la realitza també la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca i el Sindicat de Llogateres, entre moltes altres associacions en defensa del dret a l'habitatge, però és urgent que l'administració pública atorgui aquest servei per equilibrar l'assimetria informativa en el mercat de l'habitatge

b. Acompanyament i atenció al desnonament

Espai de treball:	Oficina Local d'Habitatge i treball de camp als habitatges.
Recursos humans:	Una o dues persones de referència per cada districte del municipi, tot el municipi o territori de referència.
Perfil professional:	Mediadors/es o treballadors/es socials amb formació específica en l'àmbit de l'habitatge.

b1. Funcions d'acompanyament:

- Calendari, pla de treball i **coordinació** de tots els perfils en risc de pèrdua de la llar amb les actuacions de negociació amb la propietat i amb els referents de Serveis Socials
- **Valoració** definitiva de la situació de vulnerabilitat i la causa del risc de pèrdua de la llar. *Aquesta tasca la pot fer la persona o persones que facin acompanyament i atenció al desnonament si tenen coneixements en treball social, o bé derivar a serveis socials.* S'assignarà un referent social si s'observa vulnerabilitat amb deutes pendents, afectació psicològica, discriminació o violència, persones a càrrec, infra-habitatge o manca de conservació de l'habitatge molt accentuada.
- Elaborar o sol·licitar a referents socials l'**informe de vulnerabilitat social** per la seva rellevància en el procediment judicial. *Aquesta tasca la pot fer la persona o persones que facin acompanyament i atenció al desnonament si tenen coneixements en treball social, o bé derivar a serveis socials.* Experts del torn d'ofici han destacat que els informes són més efectius davant del jutge si incorporen descripcions qualitatives de la vulnerabilitat i no només una sèrie de dades exposades en un llistat de puntuacions (*checklists*).
- Tramitar o sol·licitar a referents socials que trametin les Prestacions d'Especial Urgència (PEEU)²³ que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. *Aquesta tasca la pot fer la persona o persones que facin acompanyament i atenció al desnonament si tenen coneixements en treball social, o bé derivar a serveis socials.*
- Tramitar o sol·licitar a referents socials que trametin els ajuts al pagament del lloguer per a gent gran per persones de seixanta-cinc anys o més. *Aquesta tasca la pot fer la persona o persones que facin acompanyament i atenció al desnonament si tenen coneixements en treball social, o bé derivar a serveis socials.*
- Tramitar o sol·licitar a referents socials que trametin les prestacions per atendre situacions de pèrdua de l'habitatge²⁴. *Aquesta tasca la pot fer la persona o persones que facin acompanyament i atenció al desnonament si tenen coneixements en treball social, o bé derivar a serveis socials.*
- **Coordinar la presentació d'al·legacions per la suspensió** del llançament amb advocats, o acompanyar en les actuacions legals si la demandada no té defensa,
- **Sol·licitar l'allotjament temporal** per una situació d'emergència amb recursos municipals (a la Mesa Local d'Emergència si s'ha creat) i sol·licitar formalment ha-

²³ <https://n9.cl/vbzig>

²⁴ <http://shorturl.at/xAY49>

bitatge alternatiu a la Mesa d'Emergència de la Generalitat de Catalunya i coordinar un reallotjament local.

- Preparar un **servei de mudança** en cas que s'executés el llançament.
- **Negociació amb la comitiva** judicial el dia del llançament. Requerir a la comitiva judicial la suspensió cautelar si no es disposa d'un habitatge digne, adequat i assequible per reallotjar a la unitat de convivència.
- Protegir el dret de la unitat de convivència de **retirar els seus efectes personals** i, en cas de viure-hi animals de companyia, vetllar per la protecció d'aquests i el reconeixement de la seva condició d'animals domèstics, i no bens immobles, que queden sota la custòdia dels seus habitants.
- Acompanyament junt amb la referent social en tot el **trasllat** fins al reallotjament previst.

b2. Funcions de cohesió comunitària:

- **Intervenció en les comunitats** de veïns i veïnes amb processos complexos vinculats a l'exclusió residencial, amb desnonaments d'una o diverses unitats familiars en un edifici d'habitatges. Cooperar amb l'Equip de negociació i la Taula local d'habitatge per negociar amb la propietat.
- Intervenció en les comunitats de veïnes amb fenòmens d'**assetjament immobiliari**, per situacions de renda antiga o augment abusiu del lloguer.
- Intervenció en les comunitats amb un cert grau de complexitat, vulnerabilitat econòmica, subministraments punxats o impossibilitant de pagar les quotes de la comunitat.
- Intervenció en les comunitats on les altres veïnes volen que la llar en risc sigui desallotjada.
- Identificació i acompanyament en edificis amb més d'un habitatge ocupat. Avís prioritari a l'Equip de negociació i la Taula Local d'habitatge per negociar amb la propietat i iniciar un treball comunitari amb entitats socials.
- Identificació de finques amb propietaris desconnectats del territori o difícilment localitzables per iniciar un procés de negociació i acompanyar les llars.

c. Responsable de negociació amb la propietat

Espai de treball:	Oficina Local d'Habitatge
Recursos humans:	una persona permanent i una altra persona temporal del SIDH-Ofideute
Perfil professional:	• Jurista/es amb experiència en dret civil, habitatge i arrendaments. • Suport extern d'arquitectes o aparelladors amb experiència jurídica en àrees d'habitatge. Poden ser professionals autònoms o funcionaris municipals d'inspecció. • Es requereix un coneixement específic de les següents lleis: Normativa estatal: - Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. - Llei 1/2013 de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social. - Llei 4/2013, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges. - RD-Llei 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana. - Llei 25/2015 de mecanisme de segona oportunitat, reducció de la càrrega financera i altres mesures d'ordre social. - RD-Llei 1/2017 de mesures urgents de protecció de consumidors en matèria de clàusules sòl. - Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. - RD-Llei 7/2019, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer. - RD-Llei 11/2020, pel qual s'adopten mesures urgents complementàries en l'àmbit social i econòmic per fer front a la COVID-19. - RD-Llei 37/2020, de mesures urgents per fer front a les situacions de vulnerabilitat social i econòmica en l'àmbit de l'habitatge i en matèria de transports. Normativa catalana: - Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i normativa de desenvolupament normatiu (ITE, condicions d'habitabilitat i cèdula d'habitabilitat, RSHPO, accessibilitat, habitatges d'ús turístic...). - Llei 22/2010, Codi de consum de Catalunya. - Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge. - Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. - Llei 14/2015 de creació de l'impost sobre els habitatges buits i Decret 183/2016, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre els habitatges buits. - Llei 24/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. - Llei 4/2016 de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. - Llei 3/2017 del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes. - Llei 11/2020 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. - Mesures de foment: convocatòries anuals de prestacions, ajuts i subvencions (pagament del lloguer, rehabilitació d'habitatges, gestió del parc públic...).

c1. Funcions d'atenció a la llar i negociació amb propietat:

- Facilitar **indicacions sobre proteccions de drets fonamentals** i derivats de la legislació vigent que el servei d'atenció ha de donar a les persones que acudeixen a la finestra de l'OLH.
- **Requerir la documentació** necessària a la unitat en risc de pèrdua de la llar.
- **Contactar amb la propietat** per buscar acords, especialment si es tracta d'un gran propietari, però també si és un petit tenidor.
- Requerir abans de fer qualsevol demanda, **que es compleixi la Llei 24/2015** per a grans tenidors que han d'oferir el lloguer social al mateix habitatge o municipi si són persones vulnerables.
- Sol·licitar a la propietat la **suspensió del lloguer** i, en cas de ser gran tenidor, requerir bonificació del 50% abans de set dies, segons el Reial decret llei 11/2020 durant l'estat d'alarma.
- Sol·licitar que la propietat realitzi una **pròrroga forçosa del contracte** de sis mesos segons el Reial decret llei 11/2020 durant l'estat d'alarma.
- Oferir **mediació pel pagament de deutes** mitjançant les Prestacions d'Espcial Urgència (PEEU)²⁵ que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Compartir amb el Servei d'Intermediació de Deutes d'Habitatge i Ofideute (Lloguer i Hipoteques) la **mediació amb grans tenidors**.
- Oferir a la propietat la **cessió de l'ús de l'habitatge** a una entitat social del Tercer Sector o a una empresa pública amb una Borsa de Mediació de Lloguer i la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social.
- Inspeccionar les àrees delimitades i els operadors subjectes a **tempteig i retracte**, i les ofertes per vendre l'habitatge per la qual la propietat està obligada a informar-ne a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya²⁶.
- Estudis de viabilitat per exercir el dret preferent de compra i fer lloguer social a les arrendatàries. Aprofitar les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social²⁷.
- **Fer efectiva la Llei 11/2020** informant que, en cas que el municipi estigui declarat amb un mercat tens, no es pot apujar el preu del lloguer per sobre del de l'anterior contracte i aconsellar la renovació del contracte amb el manteniment de la renda o abaixant-la fins a l'índex de preus de referència del lloguer.
- **Acompanyar les negociacions** que puguin acabar amb la signatura d'un lloguer social fins al moment d'aquesta. Preveure que caldrà garantir l'habitabilitat i adequació d'habitatges alternatius que s'ofereixen.

²⁵ <https://n9.cl/vbzg>

²⁶ <https://n9.cl/o2hc>

²⁷ <https://n9.cl/lxutc>

c2. Funcions de contenció del llançament:

- **Contactar amb el torn d'ofici** de jutjats per comprovar que està garantit el dret a defensa de les persones en risc de pèrdua de la llar.
- **Coordinar la presentació de recursos** amb l'advocat d'ofici i, si calgués, acompanyar en l'exercici del dret a canvi d'advocat amb una reclamació que expressi els defectes de la defensa.
- En cas d'impagament de lloguer, **acompanyar en l'enervació** segons la Llei d'Enjudiciament Civil 1/2000.
- Durant l'estat d'alarma, **instar incident de suspensió extraordinària** del llançament davant el Jutjat per trobar-se en una situació de vulnerabilitat econòmica, segons la llei 37/2020.
- **Presentar a jutjats l'informe de vulnerabilitat social** per reclamar que la propietat, en cas de ser un gran tenidor, faci una oferta de lloguer social en compliment de la Llei 24/2015. També, per a sol·licitar la suspensió d'acord amb la disposició 5 de l'article 441 de l'Enjudiciament Civil 1/2000. S'ha de comunicar, d'ofici pel Jutjat, l'existència del procediment als serveis socials.
- Presentar l'**escrit d'ajornament del llançament basant-se en l'article 704** de la Llei d'Enjudiciament Civil 1/2000.
- En casos d'extrema vulnerabilitat sense alternativa habitacional, acompanyar en la sol·licitud de **mesures cautelars al Comitè Dret Econòmics Socials i Culturals** (DESC) de l'ONU per tal de suspendre el llançament i evitar una vulneració del dret a l'habitatge.

c3. Funcions sancionadores:

- Avisar a la propietat que les irregularitats en les condicions d'habitabilitat de l'habitatge, la cèdula d'habitabilitat o els drets fonamentals o els drets específics reconeguts a les arrendatàries i altres ocupants poden implicar sancions de 2.000 a 90.000 euros segons està regulat a la LDHC. En cas d'haver-hi un perill per la seguretat de les ocupants, les sancions seran molt altes (entre 90.000 i 900.000 euros). La disposició de la propietat per arribar a un acord serà motiu suficient per no procedir a qualsevol mena de sanció, en compliment del dret a tinença i el de conservació del parc d'habitatges.
- Sol·licitar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que iniciï un **procés sancionador** o iniciar procés en cas de:
 - Manca de col·laboració per part de la propietat en la mediació de conflictes de l'habitatge quan les llars acrediten vulnerabilitat, segons la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
 - No realitzar-se l'oferta de lloguer social prèvia a la demanda de desnonament, en compliment de la 24/2015.
 - Incompliment de la llei 11/2020 per oferir o signar nous contractes on s'apuja el preu del lloguer per sobre del de l'anterior contracte o no s'abaixa fins a l'índex de preus de referència del lloguer.
- En cas d'indicis d'**assetjament immobiliari**, concertar amb l'àrea d'urbanisme una visita tècnica (arquitecte/a o aparellador/a) i examinar l'habitatge, si no es disposa de la cèdula d'habitabilitat o no es compleixen les condicions d'habitabilitat mínimes segons la Llei 18/2007 i el Decret 141/2012.

e. Direcció

Espai de treball:	Àmbit intern de l'Oficina Local d'Habitatge
Recursos humans:	una persona.
Perfil professional:	Perfil directiu estratègic amb experiència acreditada en gestió d'equips en àrees socials i amb formació acadèmica en política d'habitatge.

e1. Funcions de Direcció:

- Implantar un **sistema de registre** de mediacions i desnonaments en marxa o efectuats que permeti l'accés general des de diverses instàncies municipals.
- Coordinar la **cerca d'allotjaments**.
- **Coordinar les funcions de tot l'equip** amb els seus diferents perfils.
- Valoració de real·lotjaments.
- Encarregar la redacció d'informes trimestrals amb nombre i tipus de desnonaments registrats per l'Oficina Local d'Habitatge.

3.2

Organigrama de l'Ajuntament i encaix de l'Equip d'actuació davant el risc de pèrdua de la llar

L'Equip d'actuació davant el risc de pèrdua de la llar és multidisciplinari, amb formació tècnica, social i jurídica, compost per un grup d'1 a 15 persones, en funció de les dimensions del municipi i l'emergència habitacional, que comparteix un **espai d'oficina amb atenció al públic, i que requereix un pressupost** per a la contractació de recursos humans, l'adquisició d'habitatges, l'arrendament d'allotjaments, la subvenció de quotes de lloguer, la inversió en obres, trasllats de mobles i neteja, i la contractació de serveis de captació, valoració i administració immobiliària. Per conformar l'equip d'atenció al risc de pèrdua de la llar podrem utilitzar el model de l'Oficina Local d'Habitatge o bé idear una nomenclatura específica com ja han fet altres municipis (SIPER, SIPHO, SIDH...). Aquest equip podrà estar en directa dependència de l'àrea de govern que adjudica el pressupost necessari, formar part d'una empresa pública creada *ad hoc* per a habitatge o que existia prèviament amb un pressupost propi, o bé ser un servei del Consell comarcal corresponent que proporciona una xarxa assídua d'enllaços i resposta als Punts d'Informació en Habitatge (PIH) dels municipis que no disposen de capacitat per invertir en un equip propi.

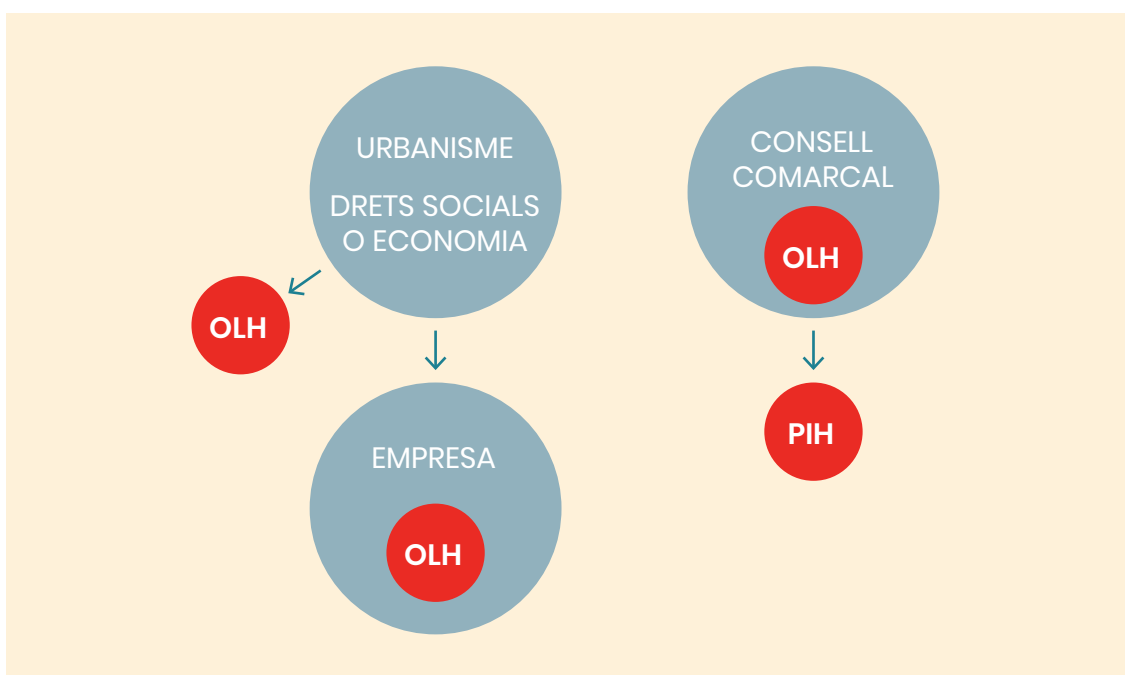


Fig. 5 – Diagrama d'organització municipal i conformació de l'Equip d'atenció al risc de pèrdua de la llar, o Oficina Local d'Habitatge que incorpori aquestes funcions. Elaboració pròpia.

És ben sabut que el creixement del debat entorn l'accés a l'habitatge ha estat un factor determinant per incorporar als ajuntaments un equip que treballi en aquest àmbit. De mica en mica, i a mesura que l'emergència habitacional desbordava les capacitats d'atenció municipal, els equips d'atenció al risc de pèrdua de la llar prenen autonomia sense

perdre coordinació amb altres àrees. Això ha portat a diferents maneres de dissenyar l'organigrama municipal en funció de la cronologia de l'emergència i l'orientació política:

- **Equip que depèn d'Urbanisme o Territori:** No és només un àmbit de promoció d'habitatge d'obra nova, sinó que també hi ha programes de captació d'habitatges privats per fer lloguer social o unitats de disciplina que inspeccionen l'estat del parc en arrendament de la mateixa manera que l'ús i urbanització del sòl. Cal tenir molt present el caràcter social de gran part de les intervencions i la necessària coordinació amb serveis socials.

En el cas de l'Ajuntament de Santa Coloma de Gramenet trobarem aquesta configuració on la tinença d'alcaldia d'Habitatge i Energia depèn de l'Àrea de Serveis Territorials, Urbanisme, Comerç i Mobilitat.

- **Equip que depèn de Drets Socials:** Les situacions de vulnerabilitat i les demandes de reallotjament d'emergència es fan des d'instàncies socials, però és fonamental treballar també la part corresponent a reallotjament, obligacions de la propietat i ampliació del parc públic d'habitatge. Alhora, les polítiques a mitjà i llarg termini d'habitatge, demanen una visió de ciutat i elements tradicionalment vinculats a les àrees d'Urbanisme i Territori, com és el cas de la promoció d'habitatge protegit, però res no invalida que la promoció d'habitatge la realitzi un patronat o institut municipal que és part d'un equip d'habitatge dins de Drets Socials.

En el cas de l'Ajuntament de Barcelona trobarem aquesta configuració on la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació depèn de l'Àrea de Drets Socials, Justícia Global, Feminismes i LGTBI. També ho trobarem a l'Ajuntament de Sant Boi, on habitatge depèn de l'Àrea d'igualtat., Drets Socials i Ciutat Educadora

- **Equip incorporat a Hisenda o Economia** És molt útil per gaudir de recursos de reallotjament i bonificació de rendes, però potser massa externa a Drets Socials i Atenció Ciutadana. Si es combina amb el següent punt, de modalitat d'empresa pública coordinada amb Serveis Socials, pot tenir bons resultats, però exigeix una inversió elevada.

En el cas de l'Ajuntament del Prat de Llobregat trobarem aquesta configuració on l'empresa pública PratEspais depèn de l'àrea anomenada d'Alcaldia, Economia, Habitatge, Governança i Qualitat Democràtica.

- **Equip incorporat al Servei d'Atenció a la Ciutadania (SAC).** És una modalitat que posa molt d'èmfasi en l'atenció pública i procura minimitzar el pressupost de captació i promoció d'habitatge. Aquest sistema dificulta la gestió dels casos en cas de no estar molt ben coordinat amb les àrees de serveis socials i habitatge.
- **Empresa pública d'habitatge** Tot i que dependrà d'una àrea de l'ajuntament, hi ha la possibilitat de constituir una empresa pública en aquells casos on el municipi vol gaudir de capacitat d'inversió, endeutament i gestió sense les restriccions que tenen les administracions públiques des de l'aplicació de la Llei Orgànica 2/2012 d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera. Tot i atendre les situacions d'habitatge, el pes de la gestió recau directament en una empresa pública o una empresa concessionària que funciona a la vegada com a promotora i administradora del parc públic i l'atenció ciutadana en matèria d'habitatge, coordinant-se amb Serveis Socials.

4. AMB QUÈ? L'ALLOTJAMENT TEMPORAL I EL PARC D'HABITATGE SOCIAL

No és cap sorpresa que **molts municipis metropolitans no disposen de parcs d'habitatge social o assequible que donin resposta a l'emergència actual**, en comparació amb altres municipis europeus on s'han construït molts habitatges de propietat pública o existeixen *housing associations* que disposen de grans quantitats d'habitatge social. La causa més directa és que, **històricament, els habitatges protegits han estat de compravenda i amb desqualificació al cap de poques dècades**, però a més hi ha una **producció baixa d'habitatge protegit després de la crisi de 2008**. També falten vincles més forts amb altres promotors d'habitatge social que facin una promoció i gestió eficient del parc social d'habitatge, amb cooperatives i entitats sense ànim de lucre o de lucre limitat. Les polítiques per a la creació d'una estructura local d'actuació amb un circuit d'atenció als desnonaments poden contenir el risc de pèrdua de la llar, però no eviten la necessitat de disposar d'un parc d'allotjament (i reallotjament). Aquesta no és una tasca fàcil si tenim en compte que l'ajuntament estarà afectat per una manca d'oferta d'habitatge assequible que està a l'arrel del problema residencial. Per aquesta raó és necessari fer una valoració prèvia del volum del parc a promoure i després considerar les polítiques de mediació, captació i promoció.

4.1 Dimensionament d'un parc d'allotjaments i habitatge amb finalitats socials

Gràcies al consens ciutadà i institucional sobre les polítiques socials d'habitatge, podem establir dos criteris a l'hora de dimensionar el volum d'habitatges a assolir:

- **Un dimensionament a llarg termini**

Si es presta atenció als paràmetres obligatoris del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge²⁸, aquests indiquen que **el nombre d'habitatges destinats a polítiques socials caldrà que en quinze anys sigui equivalent al 15% de les llars principals** al municipi. Les llars principals al municipi es poden registrar pel padró municipal, en un cens o a través de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT). L'Indicador PTSH del 15% d'habitatges principals destinats a polítiques socials per a l'any 2035 comprèn els tipus d'habitatge següents:

²⁸ Aquests paràmetres del PTSH van quedar establerts amb rang de llei per mitjà de l'objectiu de solidaritat urbana especificat a l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

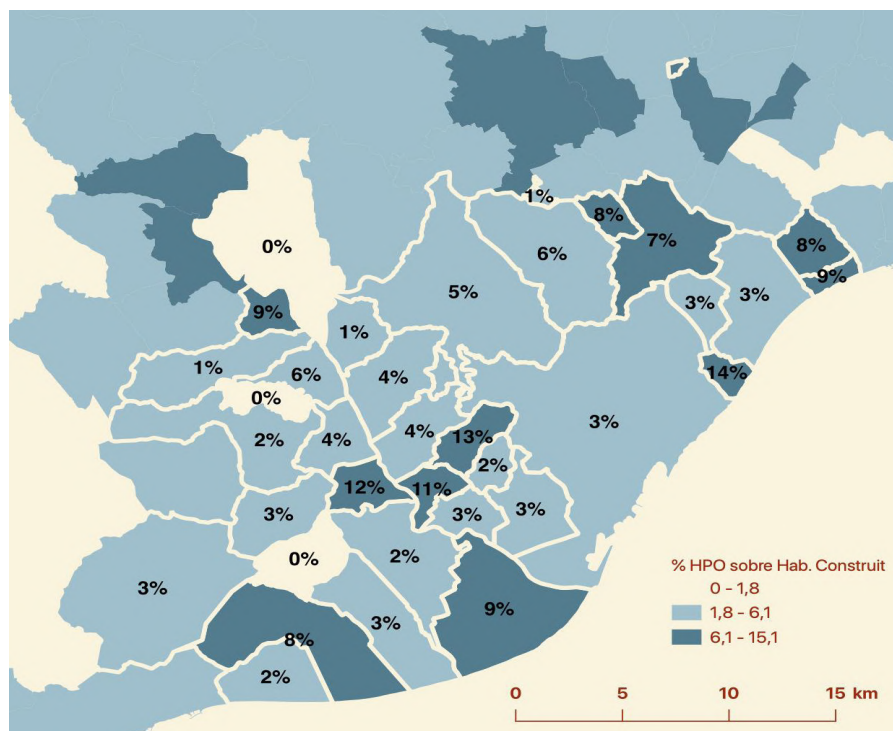


Fig. 6 – Percentatge d'HPO vigent sobre el nombre total de llars. Font: Elaboració pròpia. Dades de INDI_MHAB²⁹ i el Departament de Territori i Sostenibilitat i la Sede General del Catastro 2020.

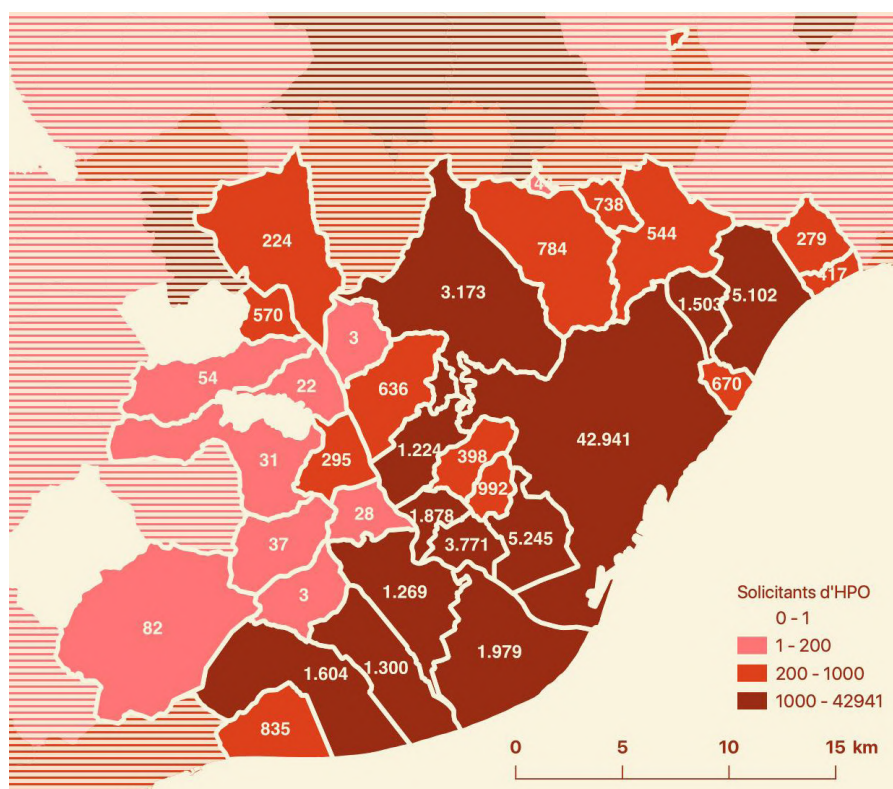


Fig. 7 – Sol·licitants d'HPO per municipi l'any 2020 a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Elaboració pròpia. Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya 2019.

²⁹ <https://media.diba.cat/diba/indicadors-habitatge/index.html>

- a. HPO segons la Llei 18/2007.
- b. HPO concertat.
- c. Habitatge social.
- d. Habitatges dotacionals públics.
- e. Els habitatges de lloguer administrats per xarxes de mediació social.
- f. Els habitatges d'inserció gestionats per la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS).
- g. Els habitatges i allotjaments d'acollida.
- h. Els habitatges privats de lloguer subjectes al règim legal de pròrroga forçosa (Llei 40/1964 de Reforma de la llei d'Arrendaments Urbans).
- i. Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.
- j. Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors.

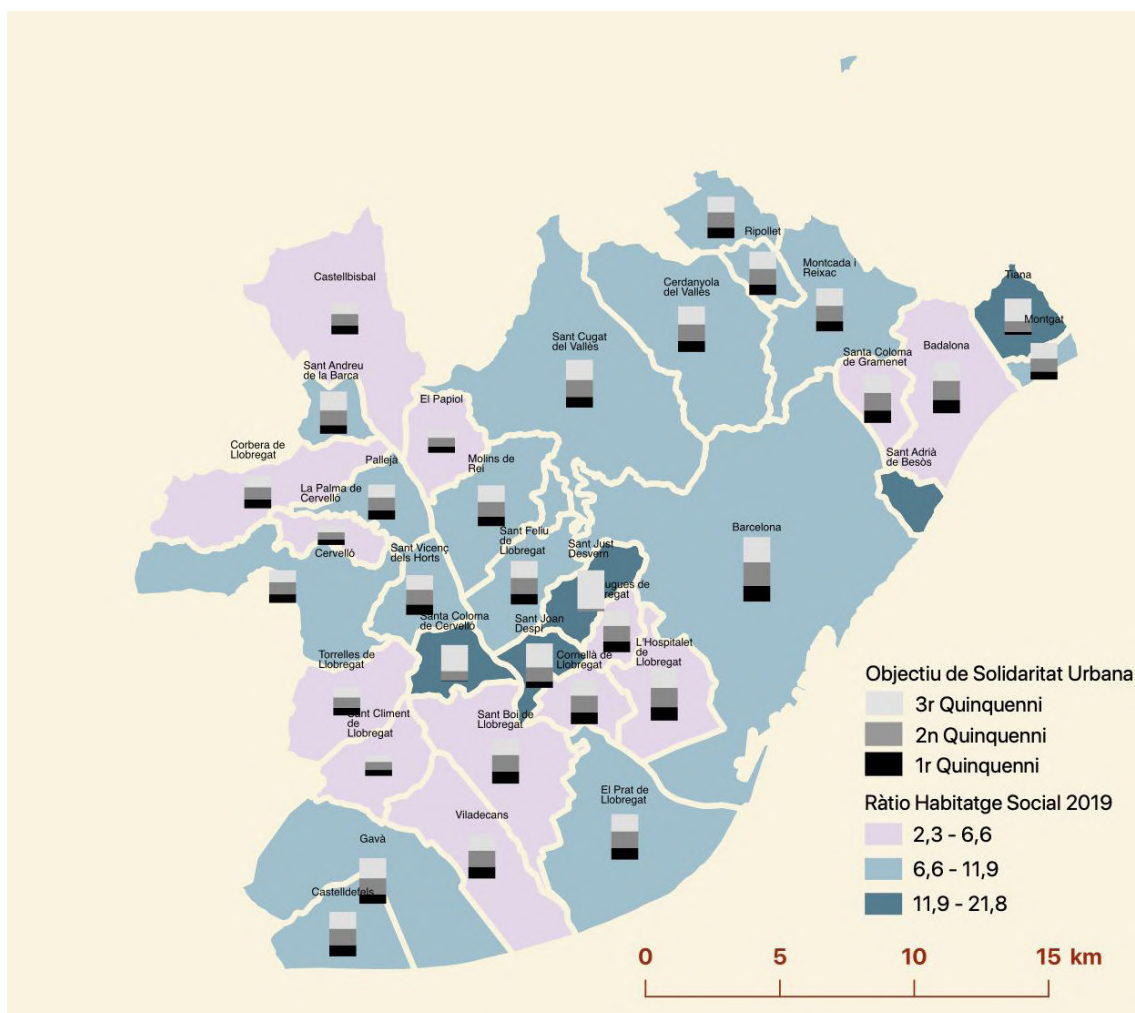


Fig. 8 - Ràtio actual d'habitatge social i mandat de l'objectiu de solidaritat urbana a les zones de demanda acreditada d'habitatge de l'Àrea Metropolitana segons el projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge). Elaboració pròpia. Font: Projecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (2018).

	SITUACIÓ INICIAL		1r Quinquenni	2n Quinquenni	3r Quinquenni
Municipis	Habitatges principals	Habitatges destinats a polítiques socials	Nous Habitatges socials		
Badalona	81.412	5.401	2.336	3.323	3.283
Barberà del Vallès	12.090	1.041	265	382	388
Barcelona	680.888	48.288	18.867	28.189	30.301
Castellbisbal	4.234	171	156	212	189
Castelldefels	23.288	1.684	627	915	946
Cerdanyola del Vallès	21.217	2.031	402	603	656
Cervelló	3.102	231	80	113	110
Corbera de Llobregat	5.043	239	176	245	231
Cornellà de Llobregat	33.268	1.696	1.123	1.565	1.485
Papiol, el	1.463	48	58	80	74
Prat de Llobregat, el	24.140	1.961	573	831	852
Esplugues de Llobregat	17.447	1.077	528	750	738
Gavà	17.593	2.037	218	362	458
Hospitalet de Llobregat, l'	101.555	6.703	2.951	4.276	4.368
Palma de Cervelló, la	1.082	25	47	64	58
Molins de Rei	9.627	913	188	288	324
Montcada i Reixac	12.946	1.312	221	339	383
Montgat	4.331	453	70	113	135
Pallejà	4.128	344	94	135	135
Ripollet	13.968	1.421	235	355	391
Sant Adrià de Besòs	12.973	2.825	0	0	0
Sant Andreu de la Barca	9.930	1.184	112	190	246
Sant Boi de Llobregat	30.439	1.609	1.003	1.384	1.287
Sant Climent de Llobregat	1.358	33	57	77	66
Sant Cugat del Vallès	29.503	2.886	552	878	1.041
Sant Feliu de Llobregat	16.253	1.435	349	519	555
Sant Joan Despí	12.180	1.672	66	150	255
Sant Just Desvern	5.824	957	0	5	76
Sant Vicenç dels Horts	9.823	760	244	348	345
Santa Coloma de Cervelló	2.725	417	1	14	40
Santa Coloma de Gramenet	45.433	2.881	1.351	1.923	1.903
Tiana	2.874	421	6	23	49
Torrelles de Llobregat	2.047	101	70	95	87
Viladecans	24.118	1.309	783	1.080	1.005

Taula 2 – Ràtio actual d'habitatge social i mandat de l'objectiu de solidaritat urbana a les zones de demanda acreditada d'habitatge de l'Àrea Metropolitana segons el projecte de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (Llei 18/2007 del dret a l'habitatge). Font: Elaboració pròpia. Projecte del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (2018).

- **Un dimensionament a curt termini:** Per establir quina és la **necessitat urgent de real·lotjament**, és convenient recórrer a l'experiència de cada municipi i les seves fonts documentals
 - a. Base de dades amb el nombre de desnonaments registrats a Serveis Socials, al Servei d'Atenció Ciutadana o a l'Oficina Local d'Habitatge. En cas de no disposar encara d'aquest servei informatitzat necessari, caldrà recórrer a les dades del Consell General del Poder Judicial (CGPJ) que informa trimestralment dels llançaments executats per partit judicial.
 - b. Llistat d'adjudicacions a l'espera d'habitatge de la Mesa d'Emergència de la Generalitat pel municipi o de la mesa local si s'ha creat.
 - c. El seguiment social dels casos recents de desnonament també permetran entendre quins són els períodes més habituals de reconducció dels problemes d'habitatge i el nombre de situacions estructurals d'exclusió residencial. Aquesta temporalitat determina quines són les estades mínimes i màximes en els allotjaments gestionats per l'ajuntament. A vegades aquesta capacitat d'allotjament ve determinada pel pressupost local dedicat a complir aquesta funció, que varia substancialment des de les 48 hores fins a un any sencer on l'ajuntament es fa càrrec de les necessitats bàsiques i el dret a una alternativa habitacional de la ciutadania afectada pel risc de pèrdua de la llar.

4.2

Polítiques d'augment del parc d'allotjaments i habitatges orientats al reallotjament

El següent ventall de polítiques públiques son exemples d'una efectiva orientació de la despesa municipal en habitatge, sigui per disposar d'allotjament temporal o per establir un autèntic parc d'habitatges amb finalitats socials. Tanmateix, les polítiques que considerem més ben orientades cap a l'emergència i el risc de pèrdua de la llar podran, de retruc, ajudar a assolir també els objectius del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge del Departament de Territori de la Generalitat de Catalunya.

Per una millor comprensió de cada programa i les estratègies generals, s'han categoritzat les actuacions de política local d'habitatge de la següent manera:

- **Contenció:** per abordar la cooperació amb el mercat privat amb finalitats socials i protegir el dret de tinença.
- **Allotjaments Temporals:** per respondre a la demanda mínima d'allotjaments d'emergència aquí i ara.
- **Allotjaments Definitius:** per aportar una alternativa habitacional digna, adequada i assequible a les llars en risc d'exclusió residencial o que ja han perdut la llar.
- **Adquisició d'habitatges:** per disposar d'un mínim parc d'habitatges locals, així com apaivagar la segregació urbana i la polarització social als centres urbans i altres àrees consolidades per mitjà de la desmercantilització de l'habitatge.
- **Promoció d'habitatges:** per orientar el desenvolupament urbanístic i la regeneració urbana cap a la creació d'un parc públic i social d'habitatge permanent.

a. Contenció: convenis amb grans tenidors, regularització d'habitatges ocupats sense títol habilitant i mobilització dels habitatges en desús

Les entitats bancàries, arran la crisi financera de 2008, van recuperar molts dels deutes hipotecaris de les llars amb impagaments amb l'obtenció dels habitatges en subhasta³⁰. Al cap d'uns anys, van transferir la gran majoria d'aquests actius a grans tenidors dedicats a l'arrendament, siguin socimis o societats limitades. Com a resultat d'aquesta transformació, les dades de concentració de la propietat a Catalunya elaborades per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona³¹ mostra que, l'any 2020, **un 14% de tots els arrendadors controlen la meitat dels habitatges de lloguer (44,3%)**. En paral·lel,

³⁰ Com que no existeix a la legislació espanyola la "dació en pagament", moltes llars, a més de la pèrdua de l'immoble hipotecat, han hagut de continuar pagant un deute de quantia considerable no cobert per la subhasta.

³¹ O-HB «Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya.2020» 07/2020. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2020/07/Lab_Propietat_Incasol_juny2020.pdf

la base de dades del Cadastre, que regula l'Impost de Béns Immobles, permet apreciar un **perfil patrimonial prominent que domina en l'acumulació d'habitatges**, com es veu a la figura 9.

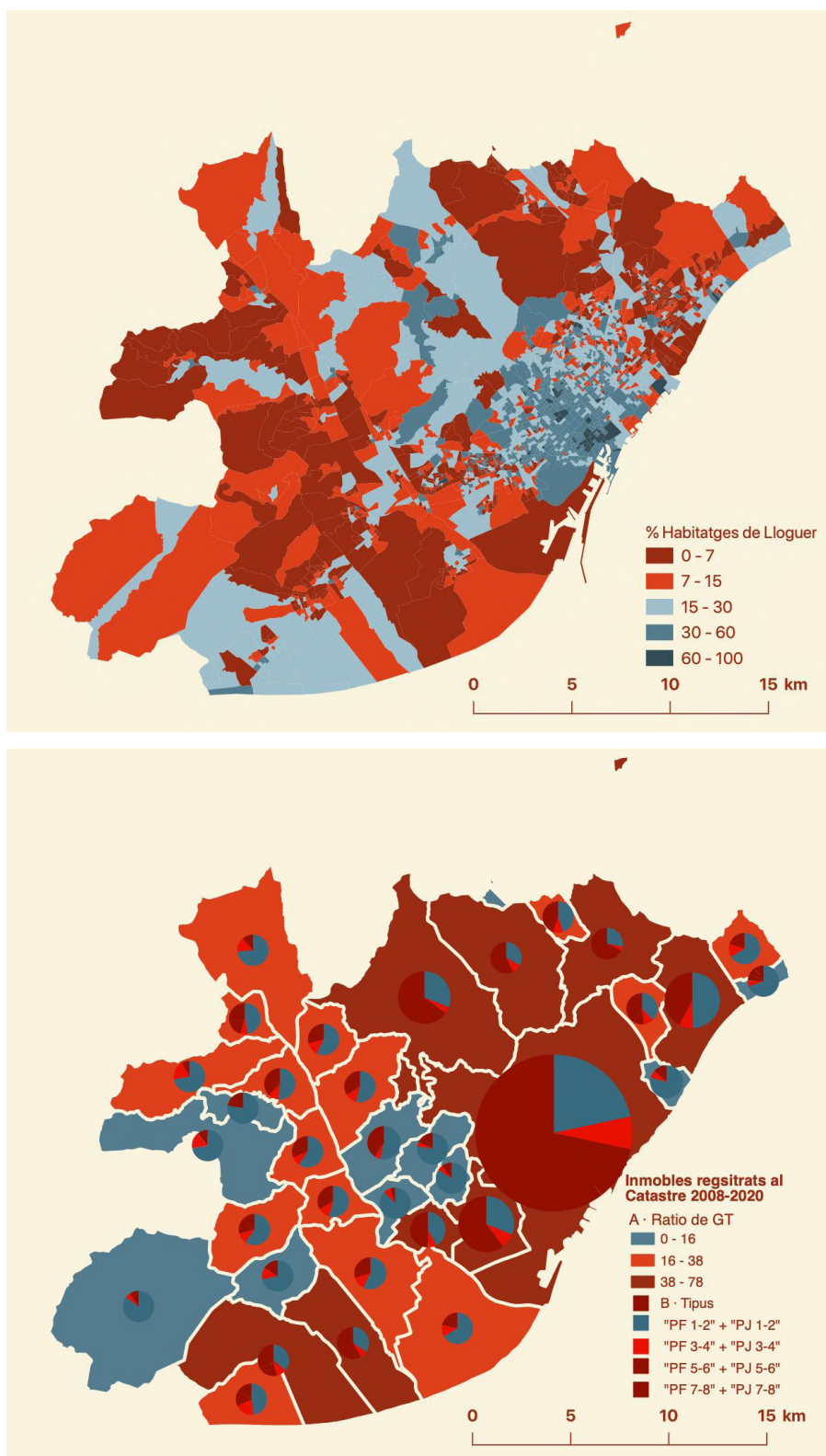


Fig. 9 - L'AMB conté més de 500.000 llars de lloguer³² i des de 2008 es registra un augment de grans propietaris d'habitatge. Elaboració pròpia. Font: Altes registrades per la declaració patrimonial a la Sede General del Catastro de 2008 a 2020. Llars en habitatge de lloguer per secció censal l'any 2011. Instituto Nacional de Estadística.

³² Hi ha 553.395 habitatges de lloguer segons el cens de 2011 efectuat per l'Instituto Nacional de Estadística.

Això assenyala que és possible dur a terme una actuació municipal efectiva si es concerta amb aquests propietaris la contenció de molts conflictes en els contractes de lloguer, la regularització dels habitatges ocupats sense títol habilitant i habitatges en desús. Les negociacions es veuran beneficiades per les següents polítiques:

a1. Oferir la concertació de les situacions de risc de pèrdua de la llar en habitatges gestionats per grans tenidors com Blackstone/Anticipa, BBVA/Cerberus, LaCaixa/Bankia, i altres socimis o societats limitades.

Les experiències amb grans tenidors a municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, com Barcelona, el Prat de Llobregat o Santa Coloma de Gramenet han presentat bons resultats en la negociació amb Blackstone-Anticipa i Sareb per mantenir un protocol d'interlocució en conflictes d'arrendament i ocupacions sense títol habilitant. Aquests convenis han permès la contenció de molts desnonaments, la signatura de lloguers socials o la cessió de l'usdefruit d'un volum d'habitatges a la Fundació Habitat3 del Tercer Sector Social.

- El context metropolità indica que aquests operadors acumulen situacions de:
 - Ocupació sense títol habilitant.
 - Lloguers socials derivats d'una dació en pagament a caixes i bancs desapareguts, absorbits, etc.
 - Necessitat d'inversió en obres de rehabilitació.
 - Desús. Hi ha sovint un interès corporatiu a reduir l'oferta per així incrementar els preus de l'habitatge al municipi.
- El o la regidora d'habitatge o la persona responsable de l'Equip d'habitatge es posaran en contacte amb la direcció de les comercialitzadores d'habitatge per oferir un conveni entre ajuntament i grans tenidors.
- **Un conveni eficient per a l'ajuntament inclourà un compromís del gran tenidor per:**
 - **Gestionar els expedients judicials** que puguin finalitzar en un llançament per causa d'impagaments de lloguer, extincions de terminis o d'execucions hipotecàries, en compliment d'allò que estableixen les Lleis 24/2015 i la Llei 4/2016
 - **Comunicar a Serveis Socials i l'Equip d'Habitatge**
 - Els procediments judicials que puguin acabar amb un llançament.
 - Les dates de llançament que afectin habitatges de la seva gestió.
 - Els requeriments de documentació que puguin fer a les persones residents en habitatges de la seva gestió, per avaluar l'aplicació del lloguer social o del real·lotjament obligatoris quan sigui d'aplicació d'acord amb les esmentades normes o qualsevol altra norma estatal o autonòmica que reguli situacions similars.
 - Estudiar una solució a **casos de residents sense títol habilitant en habitatges de la seva gestió**, que es podria condicionar al fet que hi hagi resolució favorable de Mesa d'emergències o suport de seguiment social per part de l'Ajuntament.

- **Consultar amb l'Ajuntament abans de finalitzar sense renovació els contractes d'arrendament vigents** en risc d'extinció per impagament o fi de contracte.
- De retruc, **l'Ajuntament valora la possibilitat de captar part del parc d'habitatge** administrat per grans tenidors mitjançant tres modalitats que s'escauen a cada situació:
 - **Lloguer Social Obligatori (LSO)** en compliment del Decret Llei 1/2015 i la Llei 24/2015³³ per aquelles llars en situació de vulnerabilitat que incorren en impagament del lloguer i la propietat és un gran tenidor. Abans de realitzar la demanda de desnonament ha de realitzar l'oferta de lloguer social obligatori, que es regeix per un contracte d'arrendament per habitatge habitual segons la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994 i per una renda que no pot superar el 10% dels ingressos de la llar
 - **Cessió d'usdefruit** a favor de l'Ajuntament o entitat del Tercer Sector Social a l'empara d'un **contracte d'arrendament assistencial**, d'acord amb l'article 3.2 de la Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans que regula contractes de durada menor a un contracte d'habitatge habitual, habitualment de tres anys, per fer un seguiment social i valorar la millora de les condicions econòmiques de la llar. Els cessionaris són l'Ajuntament o l'entitat social i l'arrendament entre el cessionari i la unitat de convivència serà per una renda corresponent al 10% dels ingressos de la llar. La diferència entre el cànon pactat per la cessió i el lloguer que paga la llar l'haurà de cobrir l'ajuntament amb una partida pressupostària.
 - **Contracte d'arrendament d'habitatge habitual** entre la propietat i la llar afectada per una durada de set anys segons la LAU 29/1994. En qualsevol cas, el preu no podrà superar el de l'anterior contracte o haurà de reduir-se fins a l'índex de preus de referència del lloguer segons la Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. És recomanable negociar un preu que no superi els 700 € per reduir la mitjana provincial de l'any 2020 de 808 €. Es proporcionaran ajuts al lloguer a les llars per reduir l'esforç financer que suposa l'habitatge de lloguer.
- Es realitzaran **bonificacions de l'IBI** dels habitatges afectats pels acords.
- També es considerarà una **carència del cànon** en contraprestació per la inversió municipal en la rehabilitació de l'habitatge.

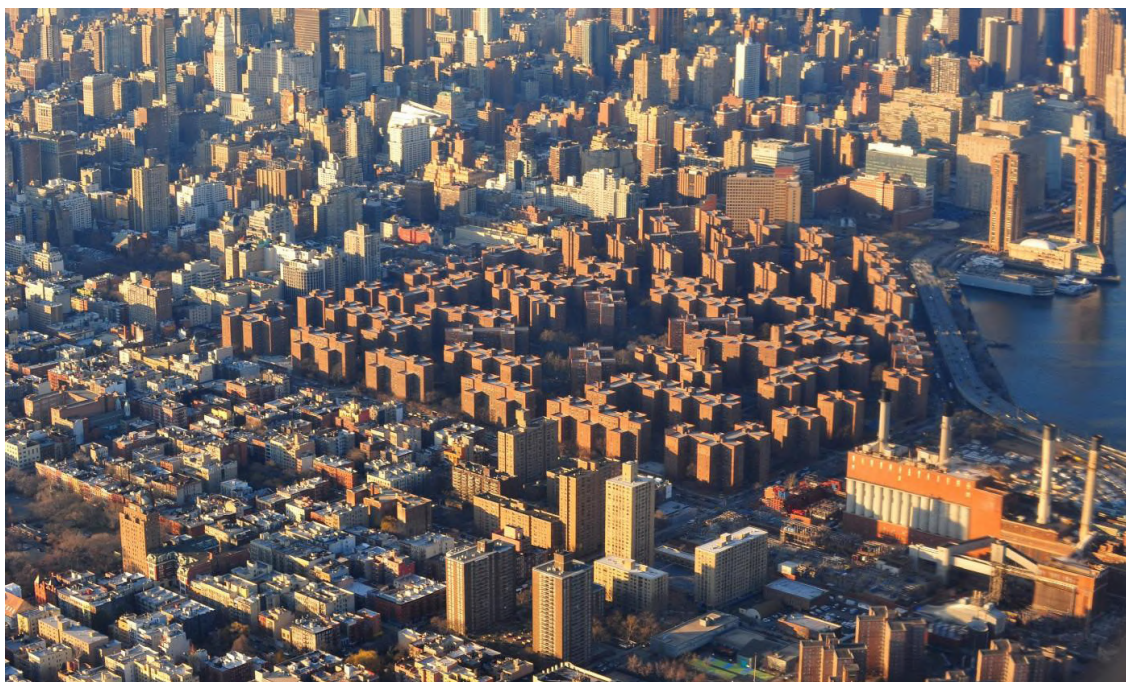


Fig. 10 – Construït per MetLife Insurance Company a finals dels anys quaranta, Stuyvesant Town és la urbanització més gran de Manhattan. En les darreres dècades, els canvis en les lleis d'estabilització del lloguer (*rents stabilization*) van conduir a la conversió de diversos milers d'unitats a lloguers a preu de mercat lliure, com també ha passat a Espanya amb la venda d'habitatge protegit. L'any passat, però, un acord entre la ciutat i el nou propietari Blackstone va conduir a la preservació durant vint anys de 5.000 unitats a preus de renda assequible.

a2. Posar en marxa el protocol de la Sareb amb el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana per la cessió i arrendament amb finalitats socials de fins a 15.000 habitatges provinents de la reestructuració bancària a tot l'Estat.

Cal tenir en compte que, des de 2012, la Sareb ha venut tots aquells habitatges amb les millors localitzacions i més ben conservats. Anteriorment, fins a 5000 habitatges ja s'havien posat a disposició de l'administració pública on s'ha destacat un deficient estat de conservació i moltes situacions d'ocupació sense títol habilitant. El parc d'habitatges que ofereix ara per Sareb a ajuntaments és de fins a 10.000 unitats, i es troba presumiblement en el mateix estat que el primer grup d'habitatges que va oferir.

- La Sareb cedeix els habitatges a les entitats locals i el Ministeri assumeix parcialment les despeses de la cessió i dels treballs de rehabilitació i condicionament necessaris per garantir l'habitabilitat dels habitatges. Aquests immobles seran utilitzats en la contenció de llançaments o real·lotjaments.
- És de gran importància negociar una cessió d'ús de llarga durada i, en cas d'acordar l'adquisició pública o per part d'una entitat social, assegurar-ne la qualificació de protecció oficial permanent, en compliment del Decret 17/2019³⁴, per garantir que aquests habitatges no retornen al mercat privat per fer un ús lucratiu dels ajuts públics a la rehabilitació.

³⁴ Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

a3. Regularització d'habitatges ocupats per contenir l'expulsió i augmentar el parc públic d'habitatge.

Eventualment, hi ha moltes situacions on els casos d'ocupació o lloguer en risc de pèrdua de la llar es resolldrien mitjançant una adquisició pública de l'habitatge i la regularització de les ocupacions o l'assequibilitat de contractes de lloguer.

- Determinats habitatges estan assenyalats gràcies a la delimitació d'àrees especials per la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, i el Decret 1/2015 que identifica habitatges provinents d'execució hipotecària, per així exercir el **dret de templeig per part d'administracions públiques o entitats socials**. Per conèixer el llistat d'entitats financeres o immobiliàries que han de declarar les ofertes per aquest tipus d'habitatges podeu consultar el registre de persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant³⁵.
- La Generalitat de Catalunya o l'ajuntament poden delimitar àrees de templeig i retracte³⁶ on calgui construir habitatges socials i no es pugui aconseguir sòl a partir de cessions d'aprofitament, o bé amb problemàtica de rehabilitació, o bé on hi hagi processos especulatius, de sobreocupació, d'infrahabitatge o d'assetjament immobiliari que calgui controlar. Tanmateix aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública a l'efecte d'afavorir els realotjaments.
- Els habitatges adquirits seran de protecció oficial no desqualificable en compliment del Decret 17/2019³⁷ i entren a formar part del patrimoni municipal de sòl i habitatge o el patrimoni d'entitats socials.
- Per l'elevat cost d'aquestes actuacions, és prioritari incorporar eines com les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social³⁸ de l'Institut Català de Finances. El crèdit és a vint-i-cinc anys i l'AHC subvenciona una part de l'interès financer, ja que resta només pagar un interès de l'1,25% del capital sol·licitat, que està limitat als 90.000 € per habitatge. Aquest import cobreix gran part del cost de construcció però no el preu del sòl.

a4. Sancions i recàrrecs fiscals a pisos buits i bonificacions fiscals als lloguers de rendes limitades, per mitjà d'ordenances fiscals fonamentades en el Reial decret llei 7/2019.

Si bé es tracta d'una mesura amb poc impacte amb les dades disponibles fins al moment, no deixa de ser una eina més per a mobilitzar patrimoni en desús.

- **Recàrrec d'un 50% de l'Impost de Béns Immobles en aquells habitatges buits** des de fa dos anys. El recàrrec s'exigirà una vegada constatada la desocupació de l'immoble en tal data, amb l'audiència prèvia del subjecte passiu de l'impost i l'acte administratiu pel qual aquesta es declari. Els indicis de desocupació, a regular en aquesta ordenança, podran ser relatius a les dades del padró municipal, així com els consums de serveis de subministrament.

³⁵ <https://n9.cl/o2hc>

³⁶ <https://www.diba.cat/es/web/hua/P2.01>

³⁷ Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

³⁸ <https://n9.cl/lxutc>

- **Bonificació de fins al 95% en la quota íntegra de l'impost per als béns immobles** d'ús residencial destinats a un lloguer de renda limitada per una norma jurídica.
- **Sancions administratives** cap a la propietat per possibles incompliments en els casos de **pisos buits** segons la Llei 18/2007 que permet actuar d'ofici en diferents fases de negociació per aconseguir que es compleixi la funció social de la propietat.
- **Sancions administratives cap a la propietat per possibles incompliments del deure de conservació** contemplats al decret 67/2015 que permet actuar d'ofici en diferents fases de negociació per aconseguir que es compleixi la funció social de la propietat i el seu correcte manteniment, també present a la Llei 18/2007.

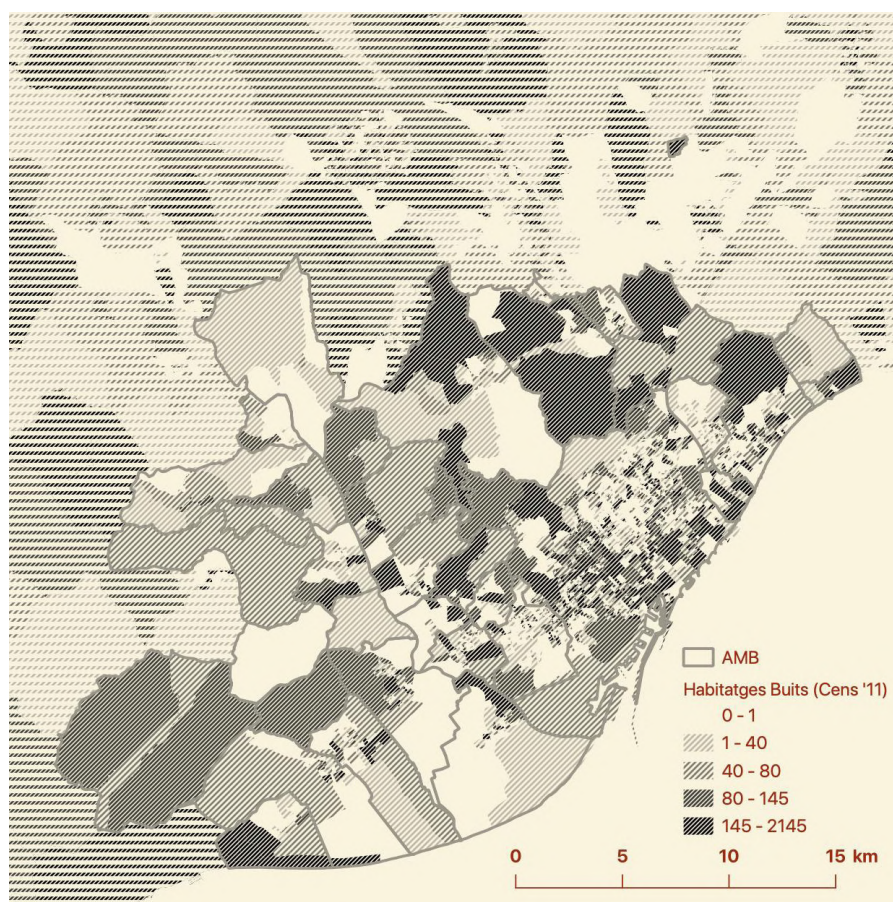


Fig. 11- Nombre d'habitatges buits per secció censal a l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Font: Estimació del Cens de 2011 de l'INE

b. Allotjaments Temporals: Xarxa local d'allotjaments i els programes Reallotgem i 60-40 de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

És evident, sobretot a les àrees de serveis socials, que **aquell recurs més utilitzat en els casos de pèrdua de la llar és l'allotjament d'estada curta en pensions** o equipaments dedicats a l'estada temporal d'unitats de convivència travessades per tota mena de problemes socials. Son alternatives cares i poc adequades, especialment si acaben sent períodes llargs d'estada. De totes maneres cal tenir en compte algunes experiències innovadores o poc esteses que farien més versàtil aquest àmbit de promoció i captació amb eines de política local d'habitatge:

b1. Utilitzar equipaments municipals d'allotjament temporal com albergs o residències.

El sobrecost que suposa contractar serveis d'allotjament en el mercat privat situa les propostes per constituir albergs municipals en una posició més favorable de cara a la fiabilitat d'aquest recurs i el manteniment d'un pressupost adequat i transparent. És aquest el cas del Centre d'Atenció Temporal a Famílies (CATAF) al carrer Navas de Tolosa (Barcelona).

– Gestió de **centres d'allotjament de propietat pública:**

- Es pot activar aquesta mesura en cas que l'Ajuntament disposi d'allotjaments col·lectius, albergs o residències, o demani a una altra administració pública la cessió d'un edifici destinat i qualificat per aquest ús.
- Serveis Socials pot gestionar el centre d'estada limitada o bé licitar una gestió directa. Hi ha documentació d'exemple per a una licitació de la gestió del Centre d'Atenció Temporal a Famílies (CATAF) al carrer Navas de Tolosa (Barcelona) al Butlletí Oficial de la Diputació de Barcelona³⁹.

– Transformació d'edificis de propietat municipal per a la seva **qualificació d'allotjament temporal o habitatge dotacional** per a col·lectius vulnerables en situació d'exclusió residencial.

- Tot i que no acostuma a considerar-se incorporar a la tasca del reallotjament els immobles de titularitat pública no qualificats d'habitatge, es pot adaptar una estructura per aquest ús
- Caldrà arribar a l'acord polític del ple de l'ajuntament per requalificar aquest immoble com a equipament dotacional destinat a l'allotjament o l'habitatge.
- Es realitzarà o licitarà la redacció d'un projecte executiu de rehabilitació que adequi l'arquitectura original a la normativa autonòmica i local en matèria d'allotjaments i habitatge (Decret llei 50/2020 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i el Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat).
- Es licitarà l'obra de rehabilitació, preferentment amb elements prefabricats que agilitzin l'obra.

39 <https://bop.diba.cat/anuncis/antic/022015021296>

- Tot i que no acostuma a considerar-se incorporar a la tasca del reallotjament els immobles de titularitat pública no qualificats d'habitatge, es pot adaptar una estructura per aquest ús.

b2. Licitació d'un servei urgent d'allotjaments privat que es proporciona a demanda, orientat a comercialitzadores turístiques, hotels, apartahotels i pensions dins del municipi.

La majoria de municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona han utilitzat aquests serveis per mitjà d'opcions més formals i d'altres més informals, però a la llarga s'han d'abandonar per l'alt cost que tenen i les poca adequació dels allotjaments a una llar.

- Aquest tipus de contractes es poden establir per una durada d'un any i permeten disposar d'un reallotjament d'emergència a les unitats de convivència afectades per l'execució efectiva d'un llançament.
- A partir de les dades recollides, el pressupost anual aproximat per aquest concepte varia entre 300.000 i 1.000.000 euros en funció de la dimensió del municipi i del servei.
- La viabilitat d'aquestes licitacions estan supeditades a la presència d'albergs, hotels d'apartaments o residències al mercat privat dins del municipi.

b3. Programa Reallotgem⁴⁰ de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la captació de tota mena d'allotjaments del mercat privat (habitatges, edificis d'habitatges o habilitats per complir els requisits d'allotjament, apartahotels, etc.):

El programa Reallotgem es presenta com una via alternativa a altres programes de captació, ja que facilita la seva aplicació per mitjà del pagament de quanties importants amb la signatura del contracte. En aquest programa, a més, la Generalitat de Catalunya assumeix tota la inversió, gestió i seguiment del programa amb les demandants d'habitatges i els propietaris arrendadors. L'Ajuntament haurà de cercar l'immoble, fer la sol·licitud d'arrendament i l'adjudicació a les persones demandants si es disposa d'una Mesa d'Emergència Local.

- **L'Ajuntament signarà la seva adhesió al programa** amb la Generalitat de Catalunya
- **L'Ajuntament ha de cercar un habitatge** o hotel d'apartaments que estigui disponible al mercat privat, adequat per entrar-hi a viure i amb cèdula d'habitabilitat. Es negociarà amb la propietat la seva inclusió al programa Reallotgem i una vegada acordat amb la propietat, l'Ajuntament ha d'eleva la sol·licitud a la Generalitat de Catalunya que haurà de fer una inspecció des de la Direcció Operativa d'Actuacions d'Urgència en Matèria d'Habitatge.
- La Direcció Operativa d'Actuacions d'Urgència en Matèria d'Habitatge farà la proposta d'adjudicació a la persona demandant de la Mesa d'emergències. En aquells municipis en els quals es disposa de Mesa pròpia, la proposta d'adjudicació a la persona demandant la farà el mateix ajuntament i l'eleva a la Direcció de Promoció de l'Habitatge per a la seva adjudicació.

⁴⁰ <https://n9.cl/reallotgem>

- **L'Agència de l'Habitatge de Catalunya formalitzarà un contracte d'arrendament** amb la persona propietària de l'habitatge conforme a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, per una durada de cinc anys si es persona física, set anys si és persona jurídica
- L'import màxim de la renda mensual dels contractes de lloguer s'ajustarà als límits establerts per la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatges. En el moment de la signatura, l'Agència tramitarà el pagament en una sola vegada de la renda dels primers divuit mesos de contracte i la fiança. Transcorreguts els primers divuit mesos, l'Agència podrà desistir lliurement del contracte sense haver d'indemnitzar el propietari de l'habitatge. En el cas dels hotels apartament, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya arrendarà les unitats d'allotjament per una durada màxima de divuit mesos.
- L'Agència de l'Habitatge de Catalunya formalitzarà una cessió d'ús amb la persona adjudicatària procedent de la Mesa d'emergències. L'import del cànon que abonarà la unitat familiar serà el 10, 12 o 18% dels seus ingressos ponderats.

b4. Programa 60-40⁴¹ per subvencionar l'arrendament d'un habitatge en el mercat privat per part de l'administració, que el sotsarrenda a les unitats de convivència amb adjudicació de la Mesa d'emergència de la Generalitat.

Aquest programa orientat al compliment del deure de real·lotjament a demandants d'habitatge d'emergència es va considerar com una actuació municipal amb participació de la Generalitat de Catalunya, però no ha donat bons resultats per la necessitat d'inversió municipal que molts ajuntaments no són capaços d'assumir.

- L'Ajuntament signarà la seva adhesió al programa amb la Generalitat de Catalunya.
- L'Ajuntament ha de fer la recerca d'un habitatge en el mercat privat i signar un arrendament habitual d'habitatge reconeixent el dret a sotsarrendament.
- Una vegada presentat a la Generalitat de Catalunya, **hi haurà una subvenció del 60% del lloguer per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. L'aportació anual màxima de l'Agència de l'Habitatge de 3200 € i, en cas de zona de mercat tens, 4500 €.** Això comporta que els lloguers mensuals màxims són 416,66 € i 625 €. La resta ho haurà d'abonar l'ajuntament i la unitat de convivència real·lotjada.
- L'habitatge llogat per l'Ajuntament s'incorporarà a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social i es podrà sotsarrendar o cedir a una unitat de convivència amb adjudicació de la Mesa d'Emergència de la Generalitat. La unitat familiar abonarà el 10, 12 o 18% dels seus ingressos ponderats. En cas que s'allotgi a una persona que no té l'adjudicació de la Mesa, la Generalitat suspèn la subvenció del 60%
- La duració d'aquesta subvenció dependrà dels contractes que es formalitzin i no tenen un termini fixat.

⁴¹ <https://n9.cl/60-40>

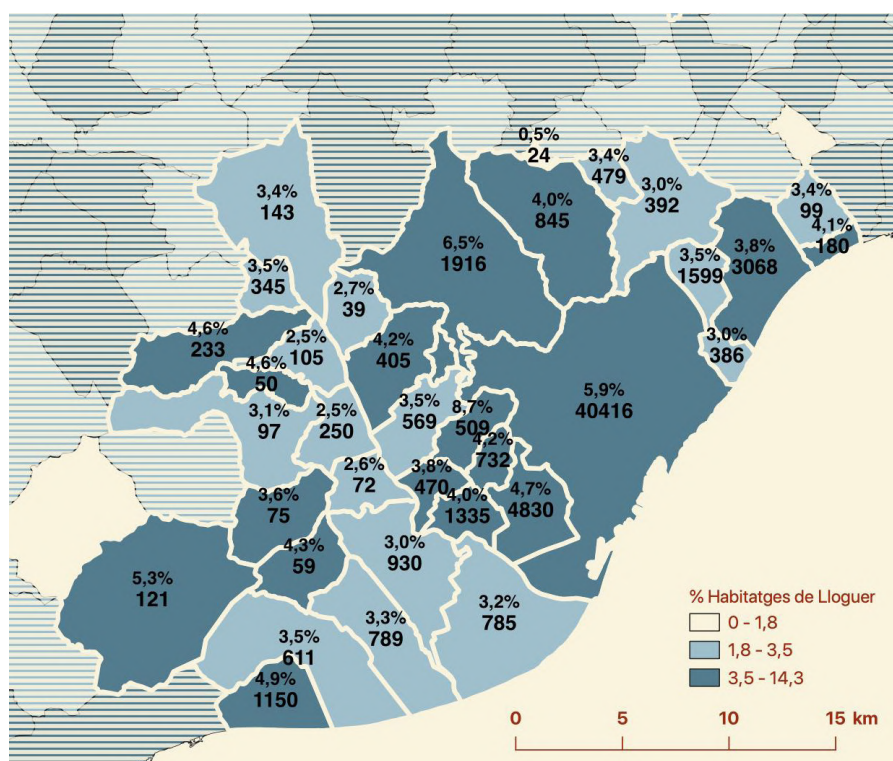


Fig. 12 – Percentatge d'habitatges de lloguer sobre el total de llars. Font: Elaboració pròpia. Cens de 2011 de Llars i Població i Registre de fiances de lloguer a INCASÒL.

c. Allotjaments Definitius: cessió de Pisos Buits, Borsa de Mediació i la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social

L'estada limitada en allotjaments de gestió municipal o privats està orientada a abordar l'emergència i donar temps suficient a l'administració local de valorar un allotjament adequat, en compliment de l'article cinquè, apartat sisè, de la Llei 24/2015. Però a causa de la manca estructural d'habitatge social, només es podrà promoure amb urgència mitjançant la captació i concertació amb les entitats socials i propietaris d'habitatges. Sovint els o les propietàries accediran a participar en el reallotjament de llarga durada si s'ofereixen certes condicions de seguretat en el cobrament de les rendes o línies de finançament per la rehabilitació dels seus habitatges. **Hi ha experiències de col·laboració públicoprivada** a diferents municipis des de 2014 on es valoren els reallotjaments amb un fons d'habitatge social i també opcions d'habitatge assequible per a les persones que demanden habitatge protegit. La diferència principal entre la Borsa de Mediació i el programa de Cessió és que mentre la Borsa intervé en els contractes entre les persones propietàries que posen el seu pis a disposició de la Borsa i les persones inscrites al registre de HPO; en el programa de Cessió, la propietat cedeix el seu habitatge a l'administració i aquesta contracta, directament, amb les persones de la Mesa d'Emergència per mitjà d'un arrendament assistencial. **La Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social servirà per representar aquest conjunt de cessions.** A continuació es detallen:

c1. Cessió de Pisos Buits

Per proveir d'habitatges a la Mesa d'Emergència s'ha acudit a programes de Pisos Buits que gestionen l'usdefruit d'habitatges com és el cas de Barcelona, que en deriva la gestió a la Fundació Habitat3. S'ha aconseguit atreure particulars, però hi ha el risc que els habitatges, una vegada rehabilitats, no renovin la cessió pública i tornin al mercat privat.

- La Cessió de Pisos Buits es basa en:
 - **Inspeccionar i valorar els costos de rehabilitació de l'habitatge buit i fer oferta de cànon mensual.** El cànon que l'ajuntament pagarà a la propietat ha de ser per sota l'índex de preus de referència del lloguer.
 - **Deduir una carència del cànon** pel finançament del 80 % de les obres de rehabilitació i subvencionar un 20% de les obres.
 - Obtenir el dret d'usdefruit de l'habitatge per una **cessió d'ús de tres anys**.
 - Iniciar obres i oferir l'habitatge a la Mesa Local d'Emergència amb una data de disponibilitat i paràmetres d'ocupació màxima i accessibilitat de l'habitatge.
 - **Reallotjar unitat de convivència** que ha perdut la llar i realitzar un arrendament assistencial de tres anys amb un lloguer equivalent al 10, 12 o 18% dels seus ingressos ponderats.
 - **Realitzar tots els manteniments menors** de l'habitatge i comunicar a la propietat la necessitat d'assumir grans obres, tot i que la rehabilitació inicial hauria d'ajudar a evitar qualsevol obra futura.
 - **Bonificació de l'IBI** dels habitatges afectats pels acords.
- Es valorarà com a volum òptim d'habitatges a captar la xifra equivalent al nombre de llançaments anual més recent que no estigui cobert pel parc d'habitatge públic de lloguer social, i així assolir una borsa que substitueixi completament qualsevol despesa en allotjament temporal. Si l'ajuntament no dimensiona correctament la inversió en la Cessió de Pisos Buits, es produiran moltes dificultats, bé per cobrir un alt cost en cànon, manteniments i mudances, o bé perquè no hi ha prou habitatges a la borsa. El dimensionament ponderarà les variables de despesa segons als preus locals en aquests rangs:

Despeses anuals de la Cessió de Pisos Buits					
Volum	1	25	50	100	200
Rehabilitació	1.900 €	47.500 €	95.000 €	190.000 €	380.000 €
Neteja i Trasllat	330 €	8.250 €	16.500 €	33.000 €	66.000 €
Manteniment	1.667 €	41.667 €	83.333 €	166.667 €	333.333 €
A-Despesa	3.897 €	97.417 €	194.833 €	389.667 €	779.333 €
B-Cànon	9.696 €	242.400 €	484.800 €	969.600 €	1.939.200 €
A+B	13.593 €	339.817 €	679.633 €	1.359.267 €	2.718.533 €

Dades orientatives dels programes de cessió a municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

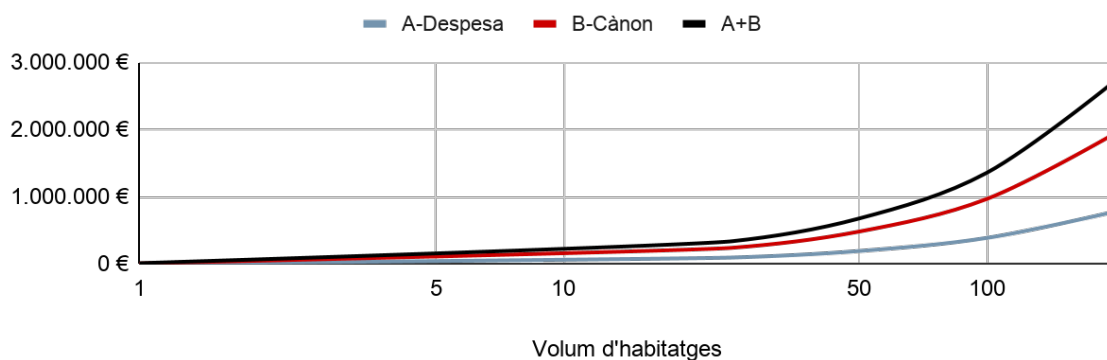


Fig. 13 – Relació entre volum d'habitatges i despeses anuals de la Cessió de Pisos Buits. Font: Dades orientatives dels programes de cessió dels municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

- **Tot i ser un programa orientat a captar habitatges buits, és molt convenient allà on calgui evitar el risc de pèrdua de la llar de les actuals ocupants en un procés de desnonament.** Es disposarà de mesures per a resoldre els conflictes per mitjà d'una cessió de l'habitatge⁴².
- Molts petits propietaris fa anys que tenen un habitatge buit i no el poden oferir per llogar per la seva falta de capital d'inversió en l'adequació o per por a la morositat de l'arrendatari. Sovint la borsa acumularà contractes amb aquests petits propietaris per la propensió d'aquests a fidelitzar amb l'ajuntament davant les bones condicions que ofereix el programa en la garantia de cobrament de rendes, el finançament i subvenció d'obres de rehabilitació i el manteniment ordinari durant el contracte. Aquest sector de particulars considerarà els ajuts municipals com un aval públic de l'arrendament i una millora a mitjà termini del seu patrimoni. Els grans tenidors oferiran incorporar-se en petita mesura, per mobilitzar el seu parc d'habitatge en desús amb contractes temporals o, en certs casos, forçats per un incompliment i possibles accions sancionadores.
- **Una vegada finalitzats els contractes de tres anys per la cessió caldrà negociar amb la propietat per renovar els acords** i evitar que la unitat de convivència s'hagi de tornar a realotjar.

c2. Borsa de Mediació pel lloguer social

Les Borses de Lloguer, orientades a fer accessible el lloguer d'habitatges amb la mediació entre l'arrendador i l'arrendatari, tenen una capacitat limitada de captació d'habitatges.

- La Borsa de Mediació es basa en:
 - **Inspeccionar i valorar costos de rehabilitació** de l'habitatge buit i fer una oferta de preu intervingut de lloguer mensual. El lloguer que les demandants d'habitatge protegit pagaran a la propietat ha de ser per sota l'índex de preus de referència del lloguer.

⁴² Cal recordar que segons la Llei 18/2007 art. 124, apartat 2.k, és una infracció greu, sancionable amb un import de 9001 a 90.000 euros, no sotmetre a procediment de mediació en els casos en què sigui legalment preceptiu, en situacions de sobreendeutament o en què persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial puguin quedar sense habitatge.

- **Subvencionar les obres** de rehabilitació de l'habitatge. S'ha observat el pressupost mitjà per obra en aquests programes i cal limitar aquest cost amb una subvenció màxima de 12.000 €. Alguns municipis han limitat a 5000 € i altres a 20.000 €.
 - Completar obres i oferir l'habitatge a les persones sol·licitants d'habitatge protegit.
 - Intervenir en la signatura d'un contracte d'arrendament d'habitatge habitual entre privats d'acord amb la LAU 29/1994. Garantir el cobrament de les rendes de lloguer per una durada de 6 a 12 mesos.
 - **Bonificació de l'IBI** dels habitatges afectats pels acords.
- S'haurà de dimensionar la Borsa per oferir habitatge assequible a un ventall ampli de col·lectius exclosos del mercat de lloguer per l'augment dels preus per sobre dels seus ingressos o per la discriminació dels agents immobiliaris.

Despeses anuals de la Borsa de Lloguer					
Volum	1	25	50	100	200
Rehabilitació	1.260 €	31.500 €	63.000 €	126.000 €	252.000 €
Neteja i Trasllat	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Manteniment	200 €	5.000 €	10.000 €	20.000 €	40.000 €
A-Despesa	1.460 €	36.500 €	73.000 €	146.000 €	292.000 €
B-Garantia de cobrament	7.272 €	181.800 €	363.600 €	727.200 €	1.454.400 €
A+B	8.732 €	218.300 €	436.600 €	873.200 €	1.746.400 €

Dades orientatives dels programes de cessió a municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

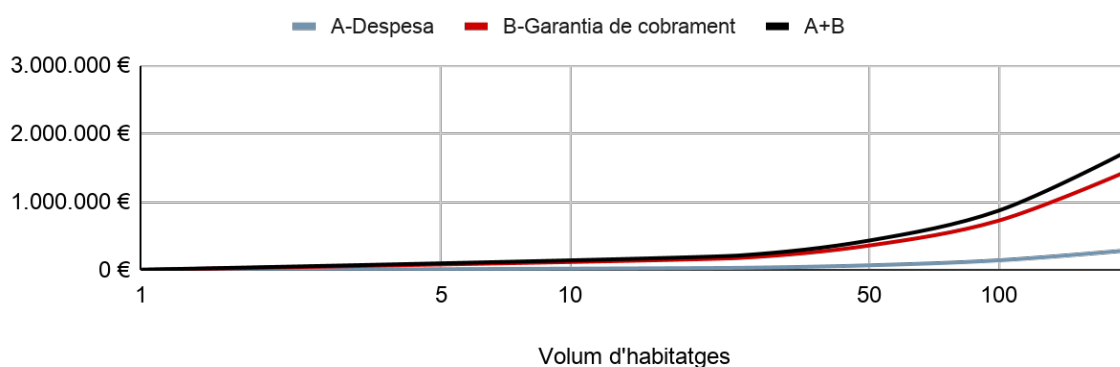


Fig. 14 - Relació entre volum d'habitatges i despeses anuals d'una Borsa de Lloguer. Font: Dades orientatives dels programes de cessió dels municipis entrevistats i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

- Tot i ser un programa orientat a captar habitatges buits, pot ser convenient allà on calgui evitar el risc de pèrdua de la llar de les actuals ocupants en un procés de desnonament. Es disposarà de mesures per a resoldre els conflictes mitjançant una possible inclusió de l'habitatge a la borsa⁴³.

c3. Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social

La XHIS té un valor representatiu de la tasca en matèria d'habitatge que fan les entitats socials per mitjà d'un registre públic de l'Agència d'Habitatge de Catalunya on reben una petita aportació per cada habitatge de la xarxa. Permet quantificar una part del parc d'habitatges amb finalitats socials.

- Actualment, l'Àrea Metropolitana de Barcelona incorpora **1033 habitatges a la xarxa gestionats per 151 entitats**. Barcelona ciutat acumula el 80% dels habitatges i el 47% de les entitats. Això indica que tot i existir moltes entitats socials fora de Barcelona, cal contribuir a fer que puguin accedir a captar un parc més ampli.
- Per facilitar una modalitat públic-privada més flexible del parc d'allotjaments definitius s'ha ideat des de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya **la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social (XHIS)**⁴⁴. **Coordinarà el registre i disponibilitat del parc d'habitatges amb finalitats socials de Catalunya**. Si una propietat qualsevol ho sol·licita⁴⁵, la xarxa aplicarà el següent programa:
 - **Avaluarà el compliment dels requisits socials.**
 - Finançarà o **subvencionarà part de l'estructura** en recursos humans i material per fer el treball social i administratiu.
 - **Aportarà una subvenció per cada habitatge** incorporat a la XHIS.
- **En cas que un municipi no tingui experiència en la gestió d'un parc social o una borsa, pot externalitzar a una entitat de la XHIS certes funcions** d'una empresa municipal o l'Oficina Local d'habitatge. Per mitjà de contractes menors o licitacions, es poden traspasar les següents tasques:
 - Treball social d'acompanyament a les unitats de convivència reallotjades.
 - Captació d'habitatges socials pel reallotjament definitiu.
 - Valorar despeses mínimes en la captació dels habitatges amb un equip tècnic
 - Signar contractes de cessió en ús dels habitatges.
 - Sol·licitar incorporacions d'habitatges a la Borsa de Mediació o creació d'un conveni paral·lel amb dotacions de finançament similars a la borsa.

⁴³ Cal recordar que segons la Llei 18/2007 art. 124, apartat 2.k, és una infracció greu, sancionable amb un import de 9001 a 90.000 euros, no sotmetre a procediment de mediació en els casos en què sigui legalment preceptiu, en situacions de sobreendeutament o en què persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial puguin quedar sense habitatge.

⁴⁴ <https://n9.cl/oolxy>

⁴⁵ Enviar un email a ahc.xhis@gencat.cat.

- Compliment dels protocols per valorar les sol·licituds de real·lotjament.
 - Gestió administrativa de les subvencions de la Borsa de Mediació de Lloguer Social.
- Els habitatges de la XHIS aporten un grau de desmercantilització baix, ja que no està garantida la seva qualificació al llarg del temps. Però la inclusió a la XHIS, que mostra el seu compromís inicial, no invalida la possibilitat de fer una qualificació protegida permanent segons la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (modificació pel decret 17/2019⁴⁶).

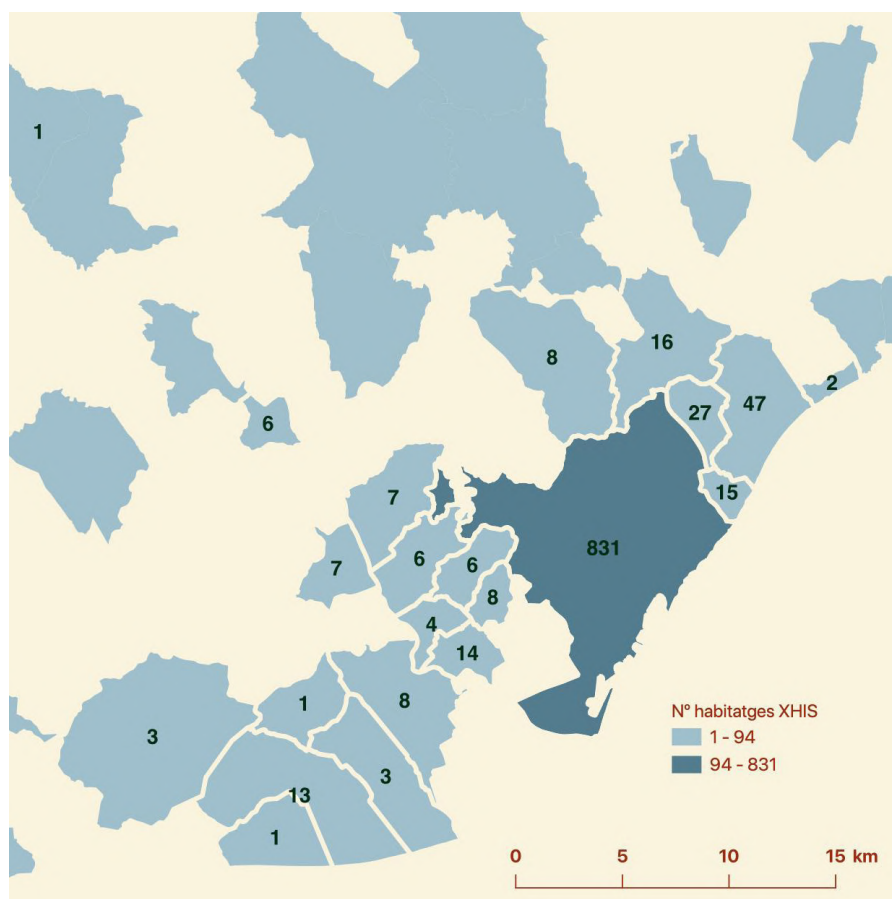


Fig. 15 - Nombre d'habitatges de la XHIS a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i rodalia l'any 2020. Elaboració pròpia. Font: Agència de l'Habitatge Catalunya,

46 Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

d. Adquisició d'habitatge: el dret de tempteig i retracte i la compra estratègica de béns immobles per aturar la pèrdua de la llar i augmentar el parc públic

Hi ha moltes situacions d'emergència al parc d'habitatge de titularitat privada que poden i han de ser resoltes mitjançant un grau alt de desmercantilització per afrontar el context d'inassequibilitat que han generat les polítiques habitacionals de la darrera dècada⁴⁷. **L'aposta pel parc d'habitatge públic de lloguer ha de ser prioritària.** Això contribuirà a disposar de reallotjament definitiu a la vegada que promourà l'habitatge de titularitat pública allà on calgui apaivagar les situacions d'emergència habitacional i expulsió veïnal. En conjunt, són polítiques que donen solucions a diversos objectius i contribueixen a combatre la segregació urbana i la polarització social als centres urbans. Per mitjà de les actuacions de promoció es podrà definir el model de tinença després de l'adquisició. En qualsevol cas es presenten a continuació les eines per adquirir els béns:

d1. Exercici del dret de tempteig i retracte per augmentar el parc públic d'habitatge

Tenir un parc d'allotjament prestat per propietaris privats per donar resposta a les situacions de pèrdua de la llar té un alt cost. Cal reflexionar sobre la viabilitat financera i el compliment dels objectius de solidaritat urbana d'aquestes mesures temporals. Per aquesta raó, **l'adquisició d'habitatges per generar un parc públic té un valor estratègic més enllà dels preus de l'habitatge actuals i les restriccions a la despesa pública.**

- Com esmentàvem abans, determinats habitatges estan assenyalats pel Decret 1/2015⁴⁸ com habitatges provinents d'execució hipotecària on es pot **exercir el dret de tempteig per part d'administracions públiques o entitats socials**. Per conèixer el llistat d'entitats financeres o immobiliàries que han de declarar les ofertes per aquest tipus d'habitatges podeu consultar el registre de Persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el registre d'habitatges buits o ocupats sense títol habilitant⁴⁹.
- La Generalitat de Catalunya o l'ajuntament poden delimitar àrees de tempteig i retracte⁵⁰ on calgui construir habitatges socials i no es pugui aconseguir sòl a partir de cessions d'aprofitament, o bé amb problemàtica de rehabilitació, o bé on hi hagi processos especulatius, de sobreocupació, d'infrahabitatge o d'assetjament immobiliari que calgui controlar. Tanmateix aquestes àrees es poden delimitar en les zones d'influència d'actuacions urbanístiques d'iniciativa pública a l'efecte d'afavorir els reallotjaments.

47 NEL-LO, Oriol «Segregació residencial, gentrificació urbana i dret a la ciutat: una lectura des de Barcelona» 2018 a Papers. Regió Metropolitana de Barcelona, 60 (p. 48-61). <https://www.raco.cat/index.php/PapersIER-MB/article/view/339240/430200>

48 <https://www.parlament.cat/document/actualitat/58578.pdf>

49 <https://n9.cl/o2hc>

50 <https://www.diba.cat/es/web/hua/P2.01>

- Els habitatges de protecció oficial de titularitat privada⁵¹ també estan subjectes al dret de tempteig i retracte per part d'administracions públiques o entitats socials dedicades a la promoció d'habitatge.
- Els habitatges adquirits seran de protecció oficial permanent en compliment del principi de solidaritat urbana (Llei 18/2007 i Decret 17/2019⁵²) i entren a formar part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge o es poden adquirir amb una aliança amb les entitats socials.
- Per l'elevat cost d'aquestes actuacions, és prioritari **incorporar eines com les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social**⁵³ de l'Institut Català de Finances. El crèdit és a vint-i-cinc anys i l'AHC subvenciona una part de l'interès financer, ja que resta només pagar un interès de l'1,25% del capital sol·licitat, que està limitat als 90.000 € per habitatge. Aquest import cobreix gran part del cost de construcció però no el preu del sòl.

d2. Expropiació d'edificis o unitats d'habitatges a preu just.

Cal explorar les diverses disposicions legals que regulen l'accés de les administracions públiques al dret d'ús d'habitatges per fer complir la seva funció social i els barems regulats de renda són molt favorables per l'ajuntament.

- Instrument⁵⁴ amb el qual l'administració pot adquirir un sòl o un immoble a canvi d'un preu just (preu reglat inferior al de mercat), prèvia declaració d'utilitat pública de l'actuació.
- Es pot legitimar **l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat**, com és el cas del manteniment d'habitatges en desús, en compliment de la Llei 18/2007 (art.40-43), el Decret 305/2006 -Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya- (art.208-214) i la Llei espanyola d'expropiació forçosa.
- També **es pot expropiar l'ús temporal de l'habitatge** segons la Llei 4/2016 i la cessió obligatòria de la llei 24/2015, ampliada pel Decret llei 17/2019 que fixa el preu de la cessió. És important fer ús d'aquesta capacitat expropiadora plenament vigent que **estableix un cànon per la cessió molt beneficiós per l'ajuntament**. Es troba redactada a l'article 5, apartat 5.8, que estableix una disposició addicional segona a la Llei 24/2015:

«Les condicions econòmiques de la cessió de l'habitatge a l'Administració es corresponen amb les que les parts acordin atenent els criteris de lloguer social de l'article 5.7. Si no hi ha acord, la compensació econòmica es correspon amb el 40 per cent de la renda màxima que pertocaria a l'habitatge si tingués la qualificació de protecció oficial, tenint en compte que, mentre no es dicti l'ordre a què fa referència l'apartat 5 de l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de setembre, del dret a l'habitatge, la renda esmentada és la que li pertocaria si la qualificació fos de règim especial.»

⁵¹ <https://n9.cl/fow7>

⁵² Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

⁵³ <https://n9.cl/lxutc>

⁵⁴ <https://n9.cl/yf2t6>

- Amb l'objectiu estructural d'atendre l'emergència habitacional, el Decret 17/2019 aporta a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge un **instrument d'expropiació per a disposar dels sòls qualificats d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional en règim de lloguer**. Caldrà qualificar en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aquests sòls sobre solars o edificis en posicions estratègiques, per després adquirir-los per expropiació:

«En aplicació de la legislació urbanística, els ajuntaments i la Generalitat poden obtenir sòl de titularitat privada destinat al sistema d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional de titularitat pública per cessió obligatòria gratuïta, per expropiació o per cessió onerosa acordada amb el propietari o propietària. En aquest darrer cas, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els equipaments comunitaris d'allotjament dotacional.»

- La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge també possibilita l'expropiació per incompliment del deure de conservació i rehabilitació⁵⁵, sempre que l'immoble se situï en un àmbit qualificat pel Pla Territorial Sectorial d'Habitatge com de forta i acreditada demanda residencial. En el marc del procediment d'execució forçosa, l'administració pot acordar l'expropiació temporal de l'usdefruit -per un mínim de 4 i un màxim de 10 anys i respecte als habitatges situats en àrees de demanda forta i acreditada-, llevat que la propietat cedeixi l'usdefruit a l'administració per tal que aquesta efectui les obres i disposi de l'habitatge per un termini pactat.

d3. Permuta de solars de titularitat pública en sectors de desenvolupament per obtenir edificis o unitats d'habitatge privat en zones consolidades.

Quan els ajuntaments no podien afrontar el cost de la promoció d'habitatge públic sobre reserves de sòl per aquest fi, ha estat tradicional permutar els sòls públics a promotors privats amb contraprestacions dineràries que augmentessin la liquiditat del consistori. En aquests casos l'ajuntament ha de considerar la seva necessitat de disposar d'habitatges ja acabats amb caràcter immediat. En aquest sentit, han estat exemples de permuta l'obtenció pública del conjunt fabril de Can Batlló a Barcelona.

- Instrument⁵⁶ que permet a l'administració obtenir béns immobles (edificis o habitatges) en àmbits amb problemàtiques d'exclusió residencial o risc de pèrdua de la llar a canvi d'atorgar sòls en nous sectors. L'ajuntament podria preferir donar en venda els sòls no desenvolupats per incorporar nous habitatges al patrimoni públic i fer la rehabilitació, si s'escau.
- Caldrà buscar agents immobiliaris amb habitatge en propietat en aquestes àrees d'exclusió residencial i que estiguin interessats a desenvolupar noves promocions, però que no disposen de sòl.

⁵⁵ <https://n9.cl/ivdi>

⁵⁶ <https://n9.cl/pa4gc>

e. Promoció d'habitatge: política del sòl, regeneració urbana i promoció d'habitatge protegit.

Els diferents problemes socials que travessen la pèrdua de la llar tenen un detonant clar en la segregació i polarització social que fomenta el mercat del sòl i l'habitatge. Per combatre-les des de l'àmbit tradicional del promotor públic, s'haurà d'actuar sobre el sòl, avançar en la regeneració urbana i ser constant en la promoció d'habitatge social. Per la manca estructural tant a Catalunya com Espanya d'un volum d'habitatges de lloguer proper a la d'altres països de la Unió Europea, és urgent que totes les promocions d'habitatge públic o habitatge de protecció oficial es realitzin en règim de lloguer i deixar enrere qualsevol opció de promoure per compravenda. **Per aquesta raó serà convenient qualificar sempre que es pugui tots aquells habitatges nous o adquirits com habitatges de protecció en règim especial, modalitat que només permet l'arrendament.** Més concretament, constatem que la compravenda no exerceix cap funció sobre l'atenció als sectors poblacionals en risc de pèrdua de la llar o afavoreix les actuacions municipals en aquest àmbit.

Els àmbits de planificació i actuació per a la promoció d'habitatge són els següents:

e1. Política de sòl:

El sòl captura les plusvàlues derivades de l'augment de preus de l'habitatge. Per tant, una política d'habitatge és, en essència, una política del sòl. Dissenyar estratègies per desenvolupar els sòls urbanitzables i destinar les reserves de sòl a habitatge públic i comunitari de lloguer, permet preveure una atenció a la crisi de l'habitatge des de l'inici.

- Expropiació dels sectors de sòl urbanitzable. L'expropiació dels sòls que han d'esdevenir urbanitzables permet des de 1956 constituir bancs de sòl públic amb capacitat efectiva d'incidir en el mercat.
- **Obtenir les reserves obligatòries de sòl** per a la construcció d'habitatge protegit introduïdes per la Llei 2/2002 i objecte de reforçament a través de la Llei 10/2004 i el Decret-Llei 1/2007.
 - Del total de sostre residencial previst en un desenvolupament s'haurà de realitzar les cessions obligatòries de sòl o sostre construït següents, que, si encara no s'han desenvolupat, se'ls aplica la protecció permanent segons el Decret 17/2019⁵⁷:
 - 20% d'habitatge de protecció oficial en règim general.
 - 10% d'habitatge de protecció oficial en règim concertat. Per aquests casos, tot i no estar estipulat legalment, recomanem que s'incentivi als promotors a fer:

⁵⁷ Decret 17/2019 que modifica la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge article 79.3 «Mentre es donin les circumstàncies legals i reglamentàries que determinen la vigència de la qualificació d'habitatge amb protecció oficial, només se'l pot desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge i sempre que la qualificació urbanística del sòl no el destini a l'ús d'habitatge de protecció pública.

- 8% d'habitatge de protecció oficial concertada amb aportacions comunitàries o de cooperatives, en grups ja conformats per entitats com Sostre Cívic⁵⁸, La Dinamo⁵⁹, o per part d'entitats del Tercer Sector com Cohabitac⁶⁰.
- 2% d'habitatge de protecció oficial per a real·lotjament d'emergència temporal.
- Inventariar aquests sòls, quantificar el volum d'habitatge que poden aportar i que les previsions contingudes en el planejament s'acompleixin. Els habitatges desenvolupats en aquestes reserves de sòl seran públics o comunitaris, amb una protecció permanent fins a assolir els principis de solidaritat urbana i en règim de lloguer.
- **Destinar les reserves de sòl** obtingudes per cessió obligatòria en propietat pública amb els següents règims:
 - El 80% del sòl públic serà destinat a lloguer
 - El 20% del sòl públic estarà subjecte al dret de superfície⁶¹ per a:
 - Cooperatives d'habitatge en cessió d'ús com Sostre Cívic⁶², La Dinamo⁶³ o altres.
 - Fundacions sense ànim de lucre del Tercer Sector com Cohabitac⁶⁴
 - Comunitats mixtes d'usuaris, entitats financeres i ajuntament o entitats socials. Aquest model no s'ha experimentat encara i seria un programa de prova, però és un motiu per innovar amb un fons d'inversió pioner en l'establiment de noves comunitats finançades per bancs ètics o banca pública com l'ICF⁶⁵, com també subvencionades per l'ajuntament per així promoure edificis autogestionats en propietat publico-comunitària. La propietat sempre serà d'aquest fons compartit i s'estudiarà la seva viabilitat i manteniment amb crèdits, subvencions i quotes comunitàries. És un model mixt molt habitual a països anglosaxons que ha permès la desmercantilització per mitjà de la cooperació d'agents diferents que eviten que tot el pes de la promoció recaigui sobre l'ajuntament.
- Recuperació per a la col·lectivitat de les plusvàlues derivades de les rehabilitacions i les grans intervencions urbanes d'iniciativa pública:
 - Evitar l'apropiació privada de guanys que no haurien estat possibles sense una aportació substantiva de recursos públics.
 - Combatre les expectatives i moderar els augments de preus.
 - Delimitar àrees de tempteig i retracte en tots els àmbits.
 - Utilitzar la figura del cens emfitèutic sobre les finques que veuen incrementar de manera extraordinària el seu valor pel fet de trobar-se en una àrea d'intervenció urbanística.

⁵⁸ <https://sostrecivic.coop/>

⁵⁹ <https://ladinamofundacio.org/>

⁶⁰ <https://www.cohabitac.cat/>

⁶¹ <https://www.diba.cat/es/web/hua/P1.03>

⁶² <https://sostrecivic.coop/>

⁶³ <https://ladinamofundacio.org/>

⁶⁴ <https://www.cohabitac.cat/>

⁶⁵ <http://www.icf.cat/>

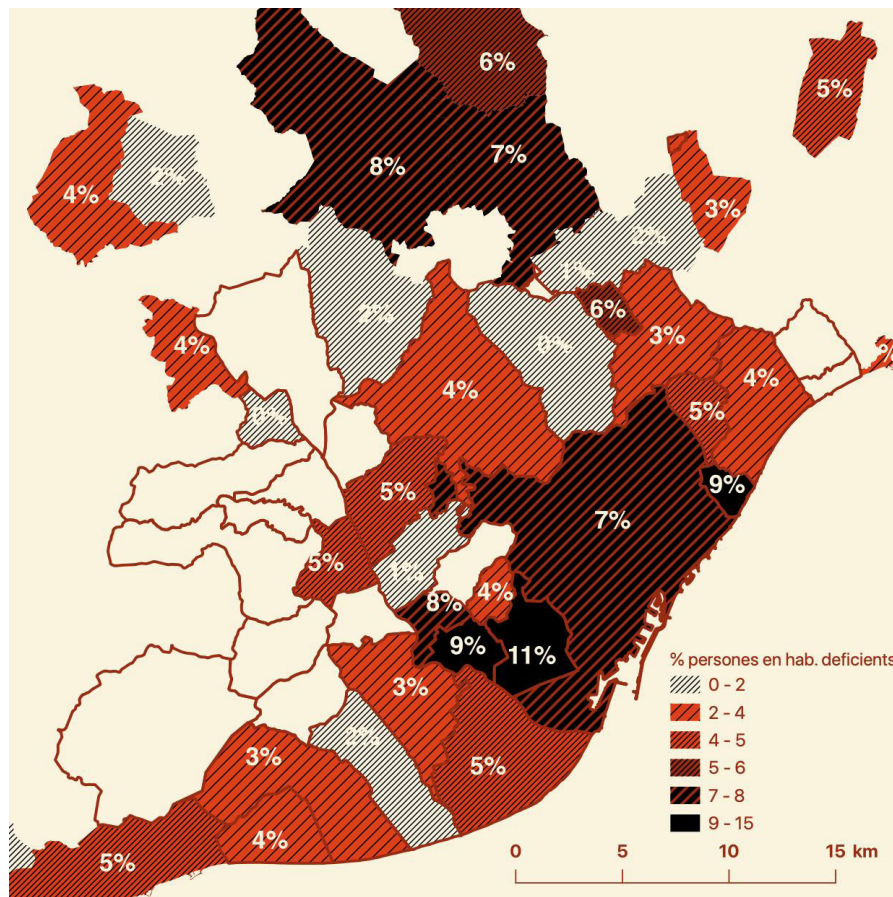


Fig. 16 – Percentatge de persones que viuen en habitatges ruïnosa, en mal estat o deficients. Font: INDI_MHAB. Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona. Observatori Local d'Habitatge. IDESCAT Cens de Persones i Habitatges 2011.

e2. Política de regeneració urbana:

Diferents problemes com la degradació del parc d'habitatge o l'assetjament immobiliari associat a l'especulació s'han d'afrontar com una oportunitat de fomentar la cohesió urbana, augmentar el parc públic d'habitatge i millorar l'habitabilitat a les llars. És en aquesta política on podem donar resposta a les problemàtiques comunitàries detectades per l'equip d'habitatge o les entitats locals.

- Coordinar amb l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la Generalitat de Catalunya noves convocatòries de la Llei de Barris al conjunt de l'àrea metropolitana.
- Crear un fons per nous plans de regeneració urbana, dotat amb recursos locals, metropolitans, provincials, comunitaris, estatals i europea.
- Les intervencions de rehabilitació hauran de ser destacades per la seva transversalitat i integralitat, la implicació de la ciutadania, la cooperació interadministrativa, l'avaluació dels resultats i el lideratge públic en la gestió de les transformacions.
- Delimitar tots els àmbits de rehabilitació urbana com Àrea de rehabilitació integral (ARI), un programa d'ajuts del Pla Estatal d'Habitatge i Rehabilitació que finança les actuacions en teixits residencials delimitats en el medi urbà i rural, recuperant funcionalment conjunts històrics, centres urbans, barris degradats i municipis rurals que precisin la rehabilitació dels seus edificis, habitatges i espais públics, procurant la millora de les condicions d'habitabilitat, seguretat, accessibilitat i eficiència

energètica i fomentant la utilització d'energies renovables. (Articles 45 a 48 de l'RD 2066/2008). Les ARIS hauran de ser declarades per la Generalitat de Catalunya, que els edificis tinguin una antiguitat superior a deu anys, destina els habitatges a domicili habitual i permanent del propietari o l'arrendament durant cinc anys.

- **Adquisició pública d'edificis per a la gestió publico-comunitària o cooperativa d'un espai residencial:** Es pactarà la gestió i rehabilitació comunitària pel pagament d'una renda baixa i així es fomenten comunitats on disminueix el risc de pèrdua de la llar. La degradació és l'estadi previ a la gentrificació i l'augment dels preus de l'habitatge. L'estigmatització i l'assetjament immobiliari s'han d'erradicar conservant l'estructura social dels barris en els següents processos:
 - **Adquirir immobles per expropiació o tempteig** i retracte en àrees de rehabilitació. També es podrà proposar la cessió d'ús entre propietat i ajuntament. Es comptarà amb les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social⁶⁶ de l'Institut Català de Finances.
 - Reunir aquest capital social (*equity*), sigui sòl o edificacions, cedir la gestió de l'ús i manteniment dels habitatges a la cooperativa amb una qualificació protegida en règim especial, per garantir que només es dediquen a lloguer.
 - **Establir contractes o convenis entre ajuntament i la comunitat:**
 - **Dret de superfície**⁶⁷ per la gestió de l'immoble a una cooperativa de cessió d'ús, fundació sense ànim de lucre o associació. Es delega el treball comunitari i la rehabilitació autogestionada i es manté l'asequibilitat amb quotes baixes en contraprestació per la gestió de l'immoble. La cessió es realitza per un màxim de 75 anys.
 - **Masoveria urbana**⁶⁸ per l'intercanvi de rendes per obres de rehabilitació de l'immoble. S'arrenda l'immoble per una renda baixa o simbòlica durant un temps que s'adapti a la durada de l'obra i el temps que convingui a les dues parts per dur a terme la rehabilitació, fer el seguiment de les actuacions i gaudir de l'immoble.

⁶⁶ <https://n9.cl/lxutc>

⁶⁷ <https://www.diba.cat/es/web/hua/P1.03>

⁶⁸ https://llibreria.diba.cat/cat/libro/masoveria-urbana_57962

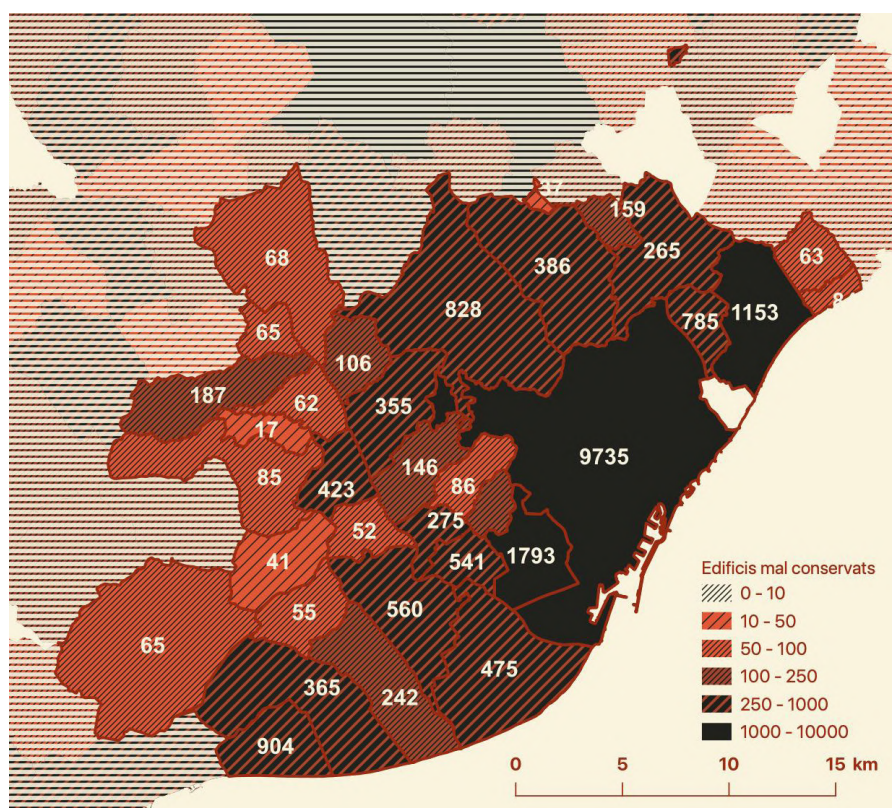


Fig. 17 - Edificis destinats principalment a habitatge en mal estat de conservació: per municipis. Font: Cens de població i habitatge 2011. https://iermbdb.uab.cat/index.php?ap=0&id_ind=1506&id_cat=235

- Hi ha exemples de masoveria urbana amb l'ajuntament de Barcelona com adquirent del conjunt del c/ Pons i Gallarza⁶⁹, on hi havia risc de pèrdua de la llar per finalització de contractes d'arrendament amb grans tenidors d'habitatge. També va ser així com van néixer les Housing Development Fund Corporation Cooperatives (NYC HDFC Coop)⁷⁰. L'abandonament o *redlining*⁷¹ de barris sencers als anys 1970 van ser un revulsiu perquè les veïnes (*homesteaders*) iniciessin comunitats assessorades per Urban Homesteading Assistance Board (UHAB)⁷² en la rehabilitació dels edificis i la formació de cooperatives.
- En qualsevol cas, les experiències de gestió comunitària en la regeneració urbana estaran dotades de millor organització si es fa amb associacions en defensa del dret a l'habitatge:
 - Entitats específiques del cooperativisme promotor en cessió d'ús com Sostre Cívic⁷³ i La Dinamo⁷⁴, que accedeixen a les licitacions periòdiques de drets de superfície.

⁶⁹ <https://beteve.cat/economia/ajuntament-compra-vuit-cases-sant-andreu-masoveria-urbana/>

⁷⁰ <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/hdfe.page>

⁷¹ Conjunt de pràctiques governamentals i financeres d'abandonament d'un barri que repercuteix negativament sobre els valors del sòl.

⁷² <https://uhab.org/>

⁷³ <https://sostrecivic.coop/>

⁷⁴ <https://ladinamofundacio.org/>

- Com a experiència pilot no assajada encara, es podrien organitzar comunitats ja existents i afectades per l'assetjament immobiliari o els desnonaments invisibles⁷⁵, les entitats que organitzen a la ciutadania davant la propietat immobiliària per negociar arrendaments o enfrontar l'assetjament immobiliari, com La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca⁷⁶, El Sindicat de Llogateres⁷⁷ o moltes altres entitats, poden ser útils per dinamitzar els contractes de cessió entre administració i comunitats en cas d'adquisició pública.

e3. Promoció d'habitatge social:

La construcció d'habitatge social és una de les tasques més complexes i costoses d'una política local d'habitatge, però molt necessària. En el context actual de davallada de la construcció d'habitatges en l'àmbit públic i privat, cal considerar la col·laboració públic-co-comunitària per a endegar la construcció d'un parc d'habitatge social diversificat en tipologies i consistent en el seu ritme de producció.

– Construcció d'habitatge públic en sòl públic.

En aquelles reserves de sòl públic qualificat per a habitatge o equipament comunitari podrem seguir les correccions que el nou decret 50/2020⁷⁸ fa de les condicions mínimes d'habitabilitat per promoure la construcció d'habitatges o allotjaments dotacionals públics.

- Es podrà construir:
 - Habitatges de protecció oficial en règim general o concertada.
 - Habitatges o allotjaments dotacionals per a col·lectius vulnerables: gent jove, gent gran, diversitat funcional, exclusió residencial, violències masclistes.
- Si el municipi disposa d'una dotació pública de sol i immobles es pot augmentar la qualitat i superfície dels seus habitatges ja construïts o fer remunes que incorporin més unitats si el planejament encara ho permet. Hi ha experiències documentades per la Regidoria d'Habitatge de Barcelona sobre la prefabricació i innovació social a l'obra⁷⁹.

– Construcció d'habitatge protegit permanent en sòl privat.

Al sòl i els drets de vol no aprofitats de propietat privada o comunitària se li apliquen les modalitats de promoció privada segons el decret 50/2020 si estan qualificats d'habitatge o equipament dotacional. Es poden construir habitatges o allotjaments públics o amb qualificació protegida permanent. Les subvencions es recomanen per

75 Programa Planta Baixa a TV3 del 16/09/2019 sobre els desnonaments invisibles i les causes d'aquesta situació forçada per la propietat immobiliària que afecta el 40% de les persones llogateres segons una enquesta del Sindicat de Llogateres i l'Hidra Cooperativa «4 de cada 10 llogaters, amenaçats de desnonament a l'Àrea de Barcelona».

<https://shorturl.at/epxAT>

76 <https://afectadosporlahipoteca.com/>

77 <https://sindicatdellogateres.org/>

78 <https://n9.cl/50-2020>

79 VV.AA. «Innovació en habitatge assequible Barcelona 2015-2018» 2019. Pròleg COLAU, Ada. Editor FALAGÁN, David. Editorial Ajuntament de Barcelona. Regidoria i gerència d'habitatge i rehabilitació. ISBN Ajuntament: 978-84-9156-196-5
https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres/sites/default/files/publicacions_fitxers/pdf_indexat_innovacio_habitatge_barcelona_cat.pdf

a entitats socials, cooperatives o comunitats de propietaris que volen fer obres de rehabilitació a la finca.

- Es podrà construir:
 - Habitatges de protecció oficial en règim general o concertada.
 - Habitatges dotacionals, allotjaments dotacionals per a col·lectius vulnerables: gent jove, gent gran, diversitat funcional, risc d'exclusió residencial, discriminació.
- L'acció de l'administració pública sobre el sòl privat pot ser més adient si es fa ús de la **prefabricació per executar amb rapidesa, ocupar els habitatges i cobrar cànon o rendes més aviat que en una construcció tradicional**.
- A tall d'exemple, totes les possibilitats de **promoure habitatge en remunes sobre edificis d'habitatges que no han exhaurit tota la seva edificabilitat** han estat estudiades tècnicament per ATRI i La Hidra Cooperativa en un estudi recent al Poblenou, Barcelona⁸⁰. Una comunitat de propietaris en divisió horitzontal o una propietat vertical poden decidir invertir en aquesta promoció, ja que la plena propietat d'aquest vol no edificat els estalvia el cost del sòl en la promoció dels nous habitatges. Aquest estalvi fa molt viable la promoció d'habitatge protegit si, a més, estan incentivades per línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social⁸¹ de l'Institut Català de Finances.

– **Construcció d'habitatge públic-comunitari.**

La promoció d'habitatge de nova construcció requereix un volum important d'inversió i la restricció en l'endeutament de les administracions públiques sovint fa necessari comptar amb l'aportació de capital privat. Les opcions més habituals per col·laborar fora de l'àmbit públic són convenis o licitacions en:

- **Operacions públic-comunitàries per establir el dret de superfície del sòl públic o privat a cooperatives d'habitatge i fundacions sense ànim de lucre** que promouen habitatges en cessió d'ús o de lloguer per a facilitar l'accés de col·lectius vulnerables o realitzen realotjaments d'emergència. Són exemples de cooperatives dinamitzadores de comunitats Sostre Cívic⁸² i La Dinamo⁸³. En el cas de les fundacions sense ànim de lucre, el Tercer Sector Social es coordina amb Cohabitac⁸⁴.
 - **Fons d'inversió en habitatge social** (*Housing Development Fund Corporation*) amb aportacions de l'ajuntament, entitats financeres i entitats comunitàries per adquirir sòls i immobles que formin propietats tripartides (*community land trusts*) i garanteixen la desmercantilització del sòl. Encara no disposem de molts exemples a la nostra geografia, però als EUA i el Regne Unit són institucions històriques (des de principis del s. XX) per fer assequible l'habitatge a col·lectius exclosos de l'accés a l'habitatge i socialment vulnerables.
 - **Constitució de societats públic-privades destinades a promoure habitatge assequible sota l'impuls i el lideratge públic.** És el cas d'Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)⁸⁵, que ha adjudicat la col·laboració dins

⁸⁰ <https://lahidra.net/atric-alojamientos-tacticos-de-repoblacion-inclusiva/>

⁸¹ <https://n9.cl/lxutc>

⁸² <https://sostrecivic.coop/>

⁸³ <https://ladinamofundacio.org/>

⁸⁴ <https://www.cohabitac.cat/>

⁸⁵ <https://www.amb.cat/s/es/web/habitatge/habitatge/hmb.html>

del consorci a CEVASA (Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A) per construir habitatge de lloguer assequible en dret de superfície a sòls públics de l'Àrea Metropolitana de Barcelona i assegurar la titularitat pública d'aquests habitatges.

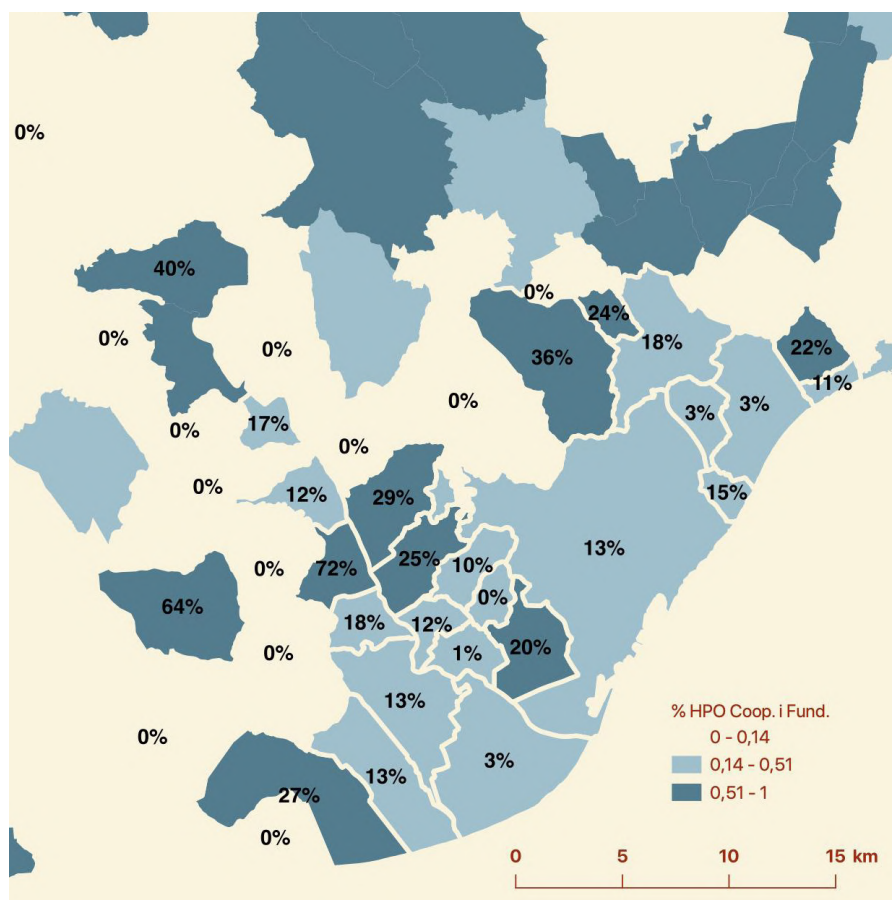


Fig. 18 - Percentatge d'habitatges de protecció oficial amb la qualificació encara vigent construïts per cooperatives i entitats socials sense ànim de lucre. L'activitat comunitària és prou forta a tota l'Àrea Metropolitana de Barcelona per dur a terme la promoció d'habitatge. Font: Dades d'habitatges protegits de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

– **Caldrà tenir present les següents vies de finançament per la política de promoció d'habitatge de nova construcció:**

- Les subvencions del programa de foment del parc d'habitatges de lloguer o cessió d'ús⁸⁶ aporten una subvenció a les promocions d'habitatge protegit que comprèn el 30% del cost de l'obra, essent necessari avançar la inversió i rebre la subvenció després.
- Per l'elevat cost d'aquestes actuacions, és prioritari incorporar eines com les línies d'ajuts per a la promoció i adquisició d'habitatges per a lloguer social⁸⁷ de l'Institut Català de Finances. El crèdit és a vint-i-cinc anys i l'AHC subvenciona una part de l'interès financer, ja que resta només pagar un interès de l'1,25% del capital sol·licitat, que està limitat als 90.000 € per habitatge. Aquest import cobreix gran part del cost de construcció però no el preu del sòl.

⁸⁶ <https://n9.cl/subvenciohpo>

⁸⁷ <https://n9.cl/lxutc>

5. ÒRGANS DE DECISIÓ, ORDENANCES I RÈGIMS INTERNS

Conèixer les funcions i disposar de recursos per a combatre el risc de pèrdua de la llar no són suficients sense uns marcs normatius, ordenances reguladores i estructures de rendiment de comptes. **L'ajuntament haurà d'implantar normes de funcionament intern per organitzar-se, prestar l'atenció de la ciutadania i cooperar amb altres administracions i entitats.** Els eixos habituals són la coordinació amb els jutjats, la policia local i autonòmica, d'una banda, i la valoració social, la transferència de recursos, la participació ciutadana, les administracions supramunicipals i les polítiques estratègiques de l'altra.

a. Protocols amb grans tenidors, jutjats, policia local entitats socials i administracions públiques

a0. Interns (ajuntament):

- Protocol de sol·licitud de real·lotjaments de l'Equip d'Habitatge
- Protocol de valoració i adjudicació de la Mesa Local d'Emergència.

a1. Grans Tenidors⁸⁸:

- Convenis de gestió d'expedients judicials que puguin finalitzar en un llançament.
- Protocol de comunicació amb Serveis Socials i Oficina Local d'Habitatge.
- Compromís de manteniment dels contractes d'arrendament vigents en risc d'extinció.
- Ordenança per la mediació en la borsa de lloguer i contractes amb l'ajuntament, amb una regulació de les durades i bonificació de rendes en els contractes.

⁸⁸ S'expliquen amb més detall les estratègies de mediació amb grans tenidors al capítol 4.2 a) Contenció

a2. Jutjats i advocats:

- Actualització del protocol judicial de 2013 a les necessitats de 2021⁸⁹.
- Unificar la notificació de mediacions i llançaments en un sol protocol del Departament de Justícia.
- Aconseguir interlocució directa amb els jutjats del municipi per tal de conèixer informació sobre llançaments en situacions vulnerables.
- Correcció de les disfuncions del torn d'ofici. Formacions, fòrums per compartir tipus d'escrits i recursos, intercanvi de novetats legislatives i com usar-les per aturar desnonaments.
- Protocol de treball del dret a defensa entre PAH, Sindicat de Llogateres i ICAB per coordinar les actuacions dels actors que presten justícia gratuïta i les associacions que defensen la permanència residencial de persones afectades en tot el procés judicial.

a3. Junes de seguretat local:

- Coordinar policia local, mossos i ajuntament.
- Protocol sobre els drets fonamentals en situacions de desallotjament o desnonament.
- Protocol sobre el dret a real·lotjament que empara la persona afectada.
- Protocol de funcionament i derivació en l'atenció 24 h d'emergències quan l'Oficina Local d'Habitatge està tancada. En aquest sentit, es pot consultar el Protocol de desallotjaments extrajudicials que ha elaborat l'Observatori DESC i Iacta per incorporar els principis a un protocol municipal d'atenció en tots els casos irregulars⁹⁰

a4. Entitats Socials que real·lotgen:

- Protocol de coordinació en els real·lotjaments destinats a la Mesa Local d'Emergència que es realitzen amb el patrimoni o concertació del Tercer Sector.
- Protocol de seguiment social realitzat per entitats socials del Tercer Sector en llars on s'ha externalitzat des de Serveis Socials aquesta tasca.
- Conveni de col·laboració amb les entitats que real·lotgen i ofereixen habitatge social (Borsa de Mediació, Xarxa d'Habitatge d'Inserció Social, Servei d'Atenció, Col·legi del Treball Social). Cal estipular totes les partides que estiguin subvencionades per a

⁸⁹ Es tracta d'un protocol entre administracions, jutjats i procuradors de la propietat per facilitar en tot moment la informació de les diligències per desnonaments en qualsevol cas que es detecti una vulnerabilitat de les llars afectades per l'ordre o demanda per desnonament, de manera que l'administració se'n pugui fer càrrec de les obligacions d'atenció i real·lotjament. Es tracta d'un protocol de compromisos mínims que ha demostrat ser insuficient en la tasca de contenir els problemes de l'emergència i que mereix ser revisat i ampliat per tenir els efectes desitjats en l'esperit en el qual es van redactar aquests protocols a tota Catalunya.

⁹⁰ Observatori DESC «Protocol d'actuació: desallotjaments extrajudicials» <https://observatoridesc.org/ca/protocol-d-actuacio-desallotjaments-extrajudicials>

fer viables aquests programes (rendes, despeses de manteniment, trasllat i reposició de l'habitatge⁹¹)

a5. Associacions en defensa del dret a l'habitatge

- Interlocució entre ajuntament, entitats socials i advocats de defensa per introduir casos que requereixen mediació o suspensió del llançament.
- Protocol d'expedició d'informes de vulnerabilitat social, per ajudar a les entitats socials a acreditar la vulnerabilitat de les llars afectades en diferents processos, compartint la tasca de representació.
- Promoció comunitària de projectes d'habitatge.
- Protocol de la Taula Municipal d'Habitatge.

a6. Consells Comarcals, Diputació de Barcelona, Àrea Metropolitana de Barcelona, Generalitat de Catalunya i Estat.

- Protocol i infraestructura per la centralització de dades de mediació i desnonament a tot el territori català.
- Conveni per la gestió i finançament d'una Borsa de Mediació de Lloguer Social
- Adscripció al programa Reallotgem.
- Conveni de cessió d'habitatges de la Sareb i creació d'un fons comú amb finançament de la Unió Europea i l'Estat.
- Conveni per la cessió de reserves de sòl propietat del Ministeri de Foment.

b. Mesa local d'emergència

Un espai per a una interlocució estable sobre la mediació i el reallotjament. S'hauria d'evitar posar uns requisits d'empadronament restringits i excloents que puguin donar lloc a situacions de discriminació i limitació de drets. Inspirant-nos en la Llei 4/2016, especifiquem una presidència i els actors designats per la mateixa:

- Un/a representant del departament competent en matèria d'habitatge, que exerceix la seva presidència.
- Un/a representant del departament competent en matèria de serveis socials.
- Un/a representant de l'Equip d'Habitatge.

A través dels plans de treball i les propostes d'ajuts i reallotjament que formuli l'estructura municipal de Serveis Socials i l'Oficina Local d'Habitatge, la Mesa local complirà les següents funcions:

- **Valoració de reallotjaments** sol·licitats des de l'Estructura municipal d'atenció al risc de pèrdua de la llar⁹²

⁹¹ Veure capítol 4.2c per estudiar tots els paràmetres dels Allotjaments Definitius i els seus programes d'aplicació.

⁹² Veure capítol 3b per definir aquesta estructura municipal que fa totes les tasques definides per la guia. En tot moment s'ha de tenir present que la conformació d'aquest equip ha de ser un punt de canvi en l'atenció municipal que la guia cerca fomentar.

- **Col·laboració d'entitats que real·lotgen** i ofereixen habitatge social (Borsa de Mediació, Xarxa d'Habitatge d'Inserció Social, Servei d'Atenció, Col·legi del Treball Social).
- **Confirmació de les sol·licituds de real·lotjament** d'estada limitada o definitius.
- **Grups de treball** entre la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, el Sindicat de Llogateres, i col·legis d'advocats locals per millorar la coordinació amb el torn d'ofici i oferir la justícia gratuïta a les afectades que ho necessitin.
- **Aplicar la perspectiva de gènere** i incorporar la perspectiva de les dones en tots els nivells i en totes les etapes de les actuacions que es duuguin a terme per protegir el dret a l'habitatge de les persones que es troben en situació d'exclusió residencial o que estan en risc de trobar-se en aquesta situació

c. Taula local pel dret a l'habitatge

Un **espai per a la participació d'entitats en defensa del dret a l'habitatge, associacions veïnals, promotors d'habitatge públic o cooperatiu o comunitats ja establertes**. Es tracta d'un espai per exposar oportunitats i projectes amb necessitat d'intervenció pública-comunitària. Les seves funcions seran:

1. **Debat** sobre problemàtiques d'habitatge i localització de comunitats afectades.
2. Sol·licituds per l'activació de la política d'adquisicions en determinats immobles, basades en prospeccions urbanes, i amb una previsió de despesa.
3. Valoració de projectes comunitaris per a finques adquirides o cedides per l'ajuntament.
4. **Rendiment de comptes** amb informes periòdics sobre polítiques d'habitatge.

d. Regulació d'una estructura local mínima d'habitatge

Com ja s'ha esmentat al capítol segon, l'estructura mínima per atendre el risc de pèrdua de la llar no està regulada a escala autonòmica i caldrà realitzar ordenances que estructurin un tipus d'organització:

1. Ordenança sobre l'estructura del dispositiu dissenyat (Equip d'Habitatge), que pot ser l'OLH. Aquest disseny té diferents combinatòries en la configuració dels recursos humans, però cal preservar la compacitat, diversitat interna i autonomia de l'equip d'actuació.
2. Convenis de col·laboració o licitacions per a la gestió directa d'una part del servei per una entitat social del Tercer Sector.
3. Comissió permanent d'habitatge per valorar i aprovar les adquisicions del parc privat d'habitatge. També autoritzaran sol·licitar línies de finançament per les adquisicions i promocions de nova construcció.

e. Formació en matèria d'habitatge

De la mateixa manera que aquesta guia presta alguns indicadors qualitatius d'una bona gestió en el risc de pèrdua de la llar, els ajuntaments poden mantenir un àmbit de treball d'avaluació i judici crític sobre les bones pràctiques:

1. Formació seminari sobre l'exclusió residencial i el mercat de l'habitatge, drets humans i el dret a l'habitatge.
2. Grups de debat a Àrees de Serveis socials i Habitatge - Anàlisi dels problemes socials
3. Canal informatiu intern sobre polítiques d'habitatge i eines del servei públic.
4. Jornades de suport a l'Equip o Estructura municipal d'atenció al risc de pèrdua de la llar. Aquestes poden ser més lúdiques i fer-se en algun moment que no hi hagi desnonaments previstos, com a l'Agost que Jutjats tanca. Seran hores retribuïdes en concepte de formació orientada millorar la coordinació i l'harmonia entre les persones que treballen cada dia en una tasca difícil.

CONCLUSIONS

La guia ha basat el seu desenvolupament amb les observacions recopilades de totes les fonts i gràcies a un estudi previ fonamental que parteix dels següents criteris:

- No es coneix de l'existència d'estudis que reflexionin i avaluin a la pràctica el disseny i funcionament dels circuits i actuacions d'emergència de forma integral, més enllà d'un conjunt d'actuacions aïllades o no sistematitzades
- La guia intenta sistematitzar la qüestió com a plantejament base a partir de la qual es poden dissenyar de forma específica i a través de la prova i error, i millora dels circuits municipals.
- L'atenció a l'emergència s'ha de consolidar com un servei permanent en el temps, ja que les mesures estructurals tardaran anys a donar resultats i l'habitatge vehiculat pel mercat genera segregació i expulsions periòdiques.
- Serà a través de les experiències pràctiques consolidades i dissenyades amb participació dels professionals de l'estructura municipal com es podrà acumular evidències basades en circuits eficaços i funcionals.
- L'atenció a l'emergència està vinculada a polítiques públiques estructurals que defineixen l'equip municipal i les vies d'augment del parc social i assequible.
- Els equips han d'estar en contacte permanent amb la realitat i detectar amb un marge de temps nous fenòmens d'exclusió residencial per tal d'avaluar adaptacions i noves línies d'actuació o millora.
- Les lliçons extretes de l'estudi de les millors experiències i pràctiques són informació clau sobre la innovació en el camp de les polítiques públiques d'habitatge. La resposta dels ajuntaments a l'emergència conté elements indubtables d'innovació en les polítiques públiques de drets.
- La guia vol col·laborar al debat professional i social sobre aquest tipus d'actuacions de protecció efectiva del dret a l'habitatge a la pràctica i cal continuar un diàleg de màxim interès per les reflexions i aportacions que suggereixi la seva lectura.

A partir d'aquests criteris s'han deduït recomanacions estructurals sobre la situació social en la qual ens trobem que, tot i haver mencionat extensament a la guia, cal recollir en una anàlisi sintètica:

- Si bé l'exclusió residencial és un procés de segregació residencial o inclús d'expulsió dels habitatges on habiten les classes amb menys ingressos, hi ha diferents eixos socials que augmenten el risc de pèrdua de la llar: l'exclusió residencial s'encreua amb la discriminació cap als consumidors, la violència masclista o les situacions d'infrahabitatge, etc.
- Per combatre-ho cal considerar la coordinació amb altres administracions públiques, els operadors privats d'habitatge i entitats sense ànim de lucre, les plataformes i els sindicats.
- La permanència residencial de les llars evita els perills d'una mobilitat residencial excessiva, impulsa la cohesió social i conté la volatilitat del mercat de l'habitatge. Adreçar-se al subjecte actiu en una reclamació de l'habitatge, la propietat, ha permès contenir l'emergència.

- L'Oficina Local d'Habitatge ha d'intervenir per resoldre un conflicte que portarà al llançament, però és notori el fet que no hi ha una regulació autonòmica o estatal sobre el dimensionament de l'estructura mínima de l'atenció ciutadana en habitatge que faci homogènia a tot el territori aquesta actuació essencial i recomanada. Es requereix una atenció pública i específica sobre el terreny i equips multidisciplinaris i altament coordinats per garantir l'efectivitat. També cal assolir una comprensió holística dels eixos socials que travessen l'emergència en l'habitatge i crear un protocol per actuar en cas que es trobi un desallotjament d'emergència i assegurar els drets de les persones i el possible reallotjament temporal.
- Cal una inversió adequada en el reallotjament que doni resposta als problemes locals i també dimensionar el volum d'habitatges a assolir pel reallotjament o els nivells d'habitatge per a funcions socials segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge. És possible dur a terme una actuació municipal efectiva si es concerta amb els grans tenidors la contenció dels conflictes. Eventualment, el risc de pèrdua de la llar es resol mitjançant una adquisició pública de l'habitatge. De totes maneres, crear centres d'acollida en immobles de titularitat pública o avançar les rendes de 18 mesos amb el programa Reallotgem són mesures efectives per allotjar. La borsa de mediació, orientada a l'allotjament definitiu, no aprofundeix en la desmercantilització i és de naturalesa reversible, això deriva en situacions de vulnerabilitat una vegada finalitzen els contractes que requeriran un altre reallotjament. Si l'ajuntament no dimensiona correctament la borsa, es produiran moltes dificultats bé per cobrir un alt cost o bé perquè no hi ha prou habitatges a la borsa. En cas que un municipi no tingui experiència en la captació d'un parc social, pot externalitzar a una entitat del Tercer Sector aquesta responsabilitat.
- Les intervencions de rehabilitació comunitàries fomentaran la implicació de la ciutadania, la cooperació interadministrativa, l'avaluació dels resultats i el lideratge públic en la gestió de les transformacions. L'exclusió residencial pot ser el punt de partida cap al cooperativisme, l'autogestió de l'espai residencial i un cost baix per l'habitatge. Construir aquestes comunitats cohesionades davant el risc de pèrdua de la llar és sostenible i contribueix a assolir els paràmetres del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.
- Les subvencions de l'Agència de l'Habitatge i línies d'ajuts a la promoció i adquisició de l'Institut Català de Finances ajudaran a fer una política de promoció d'habitatge. La restricció de l'endeutament de les administracions públiques fa necessari comptar amb l'aportació de capital privat per la promoció d'habitatge. La constitució de societats publicoprivades destinades a promoure habitatge social —sota l'impuls i el lideratge públic— ha estat una opció a considerar, sobretot davant la recent creació d'Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB)⁹³

Res de tot això serà possible si no hi ha un impuls de tota la ciutadania i entitats agrupades per pactes i normatives que facilitin un gran pla d'actuació en habitatge orientat a la crisi que vivim, amb responsabilitat col·lectiva i consciència del problema que suposa la política d'habitatge per la columna vertebral de les societats:

- Cal trobar acords amb els grans tenidors, particulars o empreses, per treballar sobre un marc de pacificació de la penalització i la reclamació dels seus béns.
- També cal actualitzar el protocol judicial de 2013 a les necessitats de 2021, unificar la notificació de mediacions i llançaments en un sol protocol del Departament de Justícia, fer una negociació directa amb els jutjats del municipi i corregir les disfuncions

93 <https://www.amb.cat/s/es/web/habitatge/habitatge/hmb.html>

del torn d'ofici. Com a novetat es proposa redactar un protocol del dret a defensa entre PAH, Sindicat de Llogateres i ICAB per reunir-se en el tractament de la justícia gratuïta i les actuacions tipificades.

- La Mesa Local d'Emergència permet una interlocució estable amb entitats que reallotgen i evitarà la Mesa d'Emergència de la Generalitat, que deixa fora a molta gent sense ingressos mínims o requisits d'empadronament que exclouen i discriminen la població.
- Com a novetat, la Taula Local d'Habitatge, permetrà la participació d'entitats en defensa del dret a l'habitatge, promotors d'habitatge públic, cooperatiu o de comunitats ja establertes. Es tracta d'un espai per exposar oportunitats i projectes amb necessitat d'intervenció pública-comunitària.

La recopilació que s'ha fet en aquest document no seria possible sense la participació activa i la generositat de centenars de persones que treballen als ajuntaments de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, els Consells Comarcals, la Diputació i la Generalitat de Catalunya, amb empena i esperança per transformar els problemes socials en respostes que millorin la vida urbana. De la mateixa manera que aquesta guia presta indicadors d'una bona gestió en el risc de pèrdua de la llar, cada municipi ha demostrat una i una altra vegada que estan disposats a mantenir un àmbit de treball d'avaluació i judici crític sobre l'aplicació d'aquestes i altres bones pràctiques.

