

El dret a l'habitatge

The right to housing

Esther Toran Puig¹ i Verònica Vives i Garcia²

Resum

El dret a l'habitatge és un tema que ha adquirit una rellevància notable a partir del canvi de paradigma i la nova situació de l'habitatge. A partir de l'exposició de com s'ha abordat el tema, en quin punt ens trobem i de quins recursos disposem, es pretén donar una visió general de la situació viscuda aquests últims anys des de la crisi del 2008, per tal de plantejar-nos quins reptes se'ns presenten des del Treball Social.

Paraules clau: Desnonaments, exclusió residencial, inclusió social, paradigma, treball social, drets socials.

Abstract

The right to housing is an issue that has gained considerable importance from the paradigm shift and new housing situation. From the exhibition of how the issue has been tackled, at what point we are and what resources we have, this article aims at providing an overview of the situation experienced this past year since the 2008 crisis, to consider what challenges Social Work may have to face.

Key words: Evictions, residential exclusion, social inclusion, paradigm, social work, social rights.

Per citar l'article: TORAN PUIG, Esther i VIVES i GARCIA, Verònica. El dret a l'habitatge. *Revista de Treball Social*. Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya, desembre 2016, n. 209, pàgines 71-82. ISSN 0212-7210.

¹ Diplomada en Treball Social (UB), Diploma d'Especialització Professional Universitària en Gestió i Promoció del Voluntariat i la Participació Ciutadana (Universitat de València), i Postgraduada en Agents de Desenvolupament Internacional (SETEM-UPC). Treballadora social de la mesa d'emergències de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. etoranp@gencat.cat

² Diplomada en Treball Social (UB), Màster en Polítiques Socials i Mediació Comunitària (UAB). Treballadora Social d'ajut d'especial urgència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. vvivesg@gencat.cat

El dret a l'habitatge ha estat un tema candent en aquests últims anys, cal que ens situem com s'ha arribat en el moment actual, fent referència a la crisi econòmica del 2008, que desencadena tot un seguit de conseqüències cap a l'exclusió social, i per tant caldrà ser conscients del canvi de model que es produeix. Aquest canvi porta a l'anàlisi de com han evolucionat els dos models més habituals d'accés a l'habitatge: des del préstec hipotecari i des del contracte de lloguer.

L'habitatge social també és un recurs d'inclusió social, que majoritàriament es treballa des d'entitats del Tercer Sector Social, aquest sector també s'ha vist afectat per la crisi econòmica i la dificultat d'accés a l'habitatge.

Les últimes lleis que regulen l'habitatge social i el dret a l'habitatge, i els recursos dels que disposem, ens porten inevitablement a fer una anàlisi de la situació actual del dret a l'habitatge des d'una perspectiva del treball social. Primer doncs, i després d'aquesta breu introducció, passem a situar-nos en l'habitatge abans de fer-ne l'anàlisi.

Canvi de paradigma en l'habitatge

És important tenir en compte el canvi de paradigma que ha viscut l'habitatge arran de la crisi econòmica del 2008.

És important tenir en compte el canvi de paradigma que ha viscut l'habitatge arran de la crisi econòmica del 2008. L'esclat de la bombolla immobiliària és un dels motius de la crisi econòmica i afecta de forma directa al model i patrons d'entendre, d'accedir i procedir en l'habitatge.

Proposem un exercici que podem fer tots, per tal de viure en nosaltres mateixos aquest canvi de paradigma. Feu-vos les següent pregunta: què us evoca la paraula habitatge actualment? I, què us evocava abans del 2008? Segur que surten molts conceptes. Us en fem un recull, segur que coincidim en alguns. Fins al 2008 el concepte d'habitatge ens portava a pensar en: construcció, llocs de feina, inversió segura, estabilitat familiar, bé inamovible, immobiliàries, notaris, comprar, riquesa, etc. A partir del 2008 el concepte d'habitatge ens porta a pensar en: exclusió social, atur, pèrdua d'inversions, impagaments, desnonaments, dació en pagament, habitatge social, lloguer, inseguretat, lligam, emergència social, etc.

Tots aquests canvis socials també s'han fet evidents en les necessitats i drets socials. A més de totes les connotacions relacionades amb la crisi econòmica, el dret a l'habitatge ha estat una de les necessitats socials més demandades. La crisi econòmica fa créixer l'índex d'atur, com a conseqüència el treballador en atur deixa de pagar les quotes del préstec hipotecari, o bé la renda de lloguer.

Socialment, i en especial en el territori de Catalunya i la resta de l'Estat Espanyol, ha estat més impactant la pèrdua de l'habitatge en compra que no pas en el lloguer. Tradicionalment la compra d'un habitatge, més enllà d'una necessitat i

un dret social, es vivia com un valor segur, on mai es perdia, en canvi l'habitatge de lloguer sempre s'ha vist com fet transitori, d'economies inestables o de pobresa. Aquests fets exposats i les plataformes ciutadanes han donat una rellevància a la pèrdua de l'habitatge en compra que ha propiciat més protecció cap el comprador-hipotecat a nivell de lleis i regulacions, que no pas al llogater d'un habitatge habitual i permanent, on també hi ha una necessitat social.

Prèviament a la crisi del 2008, la facilitat d'accés a l'habitatge no va permetre que es fes visible la manca de polítiques socials en relació a aquest àmbit. La necessitat social d'habitatges, referint-nos als habitatges, de domicili habitual, sempre s'associava a col·lectius concrets amb risc d'exclusió social i amb exclusió residencial. La crisi econòmica canvia aquesta tendència i la necessitat social d'habitatge passa a ser una necessitat ciutadana associada a mancances econòmiques, sobretot en casos d'atur, que pot desembocar en un risc d'exclusió social.

L'Administració Pública davant d'aquesta situació exposada, no té una capacitat de reacció. Aquest fet, entre d'altres, crea molta lentitud i incapacitat per avançar-se a les necessitats socials, que van creixent amb rapidesa.

L'Administració Pública ha de garantir que es compleixi la llei, tot i que tenint en compte que els recursos socials són universals, no tots podem optar a la totalitat dels recursos. Per a accedir-hi cal complir uns determinats requisits, tal com està estructurat en el nostre model d'Estat del Benestar (ADELANTADO, J. 2013).

El fet de justificar uns requisits determinats fa molt feixucs els tràmits de gestió de recursos, amb uns protocols poc àgils i antiquats.

No és d'estranyar que, davant la manca de recursos per cobrir les necessitats socials, la ciutadania s'organitzi. És important veure la incidència que tenen les accions cíviques i els moviments socials en l'agilització dels processos de l'administració pública davant de la pèrdua d'habitatge per part de la població afectada per la crisi econòmica. En el cas d'habitatge, la PAH n'és un exemple clar que pot il·lustrar moltes altres iniciatives potser no tan mediàtiques. Aquest fet ha revitalitzat les iniciatives populars, i el poder que té la ciutadania de posicionar-se davant del dret a l'habitatge i davant de les diferents necessitats que es presenten.

El propi afectat, i des de l'acció cívica, aporta una nova visió a l'hora de tractar la necessitat social d'habitatge, que ve condicionada per les actuacions de l'administració pública, caracteritzada pels tempos lents i feixucs, i amb l'objectiu no sempre centrat en la part més vulnerable del procés. L'acció cívica promou que les actuacions de l'administració pública siguin més concretes i àgils. I en el cas d'habitatge, que no arribin ni tan insuficients ni tan tard, com inevitablement acos-

Prèviament a la crisi del 2008, la facilitat d'accés a l'habitatge no va permetre que es fes visible la manca de polítiques socials en relació a aquest àmbit.

L'acció cívica promou que les actuacions de l'administració pública siguin més concretes i àgils.

tuma a passar, ja que assumeix l'emergència de la situació i el compromís amb la ciutadania, davant de la seva pressió. Aquesta situació ha d'encoratjar la participació ciutadana a través d'organitzacions civils.

Actuacions i lleis per pal·liar la necessitat d'habitatge: lloguer versus hipoteca

Per tal d'exposar les diferents situacions i actuacions que s'han realitzat, les dividirem en dos grups: en relació a l'habitatge de compra a través d'un préstec hipotecari, i en relació a l'habitatge de lloguer a través d'un contracte d'arrendament.

En relació a l'habitatge de compra, davant la impossibilitat de pagar les quotes del préstec hipotecari per part del ciutadà hipotecat, l'entitat bancària fa una demanda d'execució hipotecària, per tal de cobrar-se el deute a través de l'habitatge hipotecat. L'esclat de la bombolla immobiliària provoca una baixada de preus, de tal manera que l'habitatge hipotecat no cobreix el deute pendent amb l'entitat bancària. Per tant, tot i la posterior subhasta del bé immoble, el ciutadà segueix responsable d'un deute, a part de quedar-se sense habitatge. En el cas d'avaladors, aquests també han de respondre del deute amb els seus propis bens i, d'aquesta manera, l'impagament de les quotes hipotecàries va esquitxant a familiars i amics, que es van prestar a ser avaladors seguint la idea que l'habitatge era un valor segur.

La proposta de la dació en pagament permet liquidar el deute del préstec hipotecari amb l'entrega de l'habitatge. En relació a aquest concepte tan utilitzat, caldria valorar cada cas individualment, ja que pot ser un benefici per aquell que amb la subhasta de l'habitatge no queda cobert el deute, i un perjudici per aquell que ja té pràcticament tot el préstec hipotecari amortitzat.

En un primer moment de la crisi les entitats bancàries no van facilitar cap pacte amb els seus clients deutors, són entitats privades amb ànim de lucre, que no es responsabilitzen de les necessitats socials ni del dret a l'habitatge. Davant d'aquesta situació, que planteja un escenari que en cap cas es va preveure, els afectats per l'impagament de les hipoteques s'organitzen i creen una forta pressió social, fan visible la situació, i reclamen solucions per la seva situació. Diferents organitzacions civils inicien la ILP (Iniciativa Legislativa Popular) hipotecària, i aquests fets aporten i sensibilitzen a la societat de la necessitat d'habitatge i de dret a l'habitatge. El Real Decreto del 6/2013 de 9 de març "medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos" conegut com un codi de bones pràctiques, és una primera mesura benvinguda per les dues parts: per la part del comprador hipotecat, aquest es veu una mica empoderat i amb possibilitats de poder negociar la

Planteja un escenari que en cap cas es va preveure, els afectats per l'impagament de les hipoteques s'organitzen i creen una forta pressió social, fan visible la situació, i reclamen solucions per la seva situació

seva situació, i per la part de l'entitat bancària, aquesta veu una sortida a tots els pisos buits que no pot administrar i que estan sent ocupats en bona part pels propis clients que han perdut l'habitatge.

En relació a l'habitatge llogat, el llogater que es troba davant la impossibilitat de fer front al pagament de les rendes de lloguer, genera un deute que el propietari/administrador li reclamaran judicialment a través d'una demanda de desnonament. En un primer moment, el jutjat el citarà per realitzar una vista, on podrà enervar l'acció judicial si liquida el deute pendent fins aquell moment (només es pot enervar per dret un cop), o bé es fixarà una data de llançament per tal de desnonar-lo de l'habitatge.

Aquest fet no és tan visible socialment. És cert que el percentatge del lloguer d'habitatge habitual i permanent actualment és d'un 21,2%³ en relació a l'habitatge de compra, però la incidència en desnonaments és més alta per impagament de rendes de lloguer que no pas per impagament de quotes de préstec hipotecari. Per tant, ha estat una situació silenciada i no tant visible. Manquen pisos de lloguer per cobrir-ne la demanda actual i, per tal de donar seguretat i tranquil·litat als propietaris d'habitatges, s'aprova la "Ley 37/2011, de 10 de octubre, "de medidas de agilización procesal", que el que facilita és l'anomenat "Desnonament exprés", que agilitza els tràmits per tal de desnonar un llogater que no paga.

Per tant a grans trets els canvis més significatius són els següents: només que es degui una renda de lloguer, el propietari pot iniciar la demanda. Per altra banda el demandat només té 10 dies per enervar l'acció judicial, entregar les claus o bé formular oposició, que és l'única opció d'anar a la vista judicial (anar a judici).

Aquestes mesures d'agilització processal ajusten molt el temps per poder negociar un pacte, per sol·licitar un ajut social, o perquè el propi demandat pugui liquidar el deute. En aquest cas, és d'aquells pocs moments en que la sobresaturació de la justícia permet al demandat guanyar una mica de temps que li és beneficiós, en contra del propietari que, tot i que fa negoci amb bé de primera necessitat, no té perquè fer-se càrrec de les mancances de recursos socials en matèria d'habitatge. Posteriorment la LAU (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), té una reforma que protegeix al propietari de nou, "Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas". Un dels canvis és el temps de durada dels contractes, que passen a ser de 5 anys a 3 anys, entre d'altres canvis.

³ L'oficina d'estadística Eurostat, ens indica que abans de la crisi del 2008 hi havia un 80,60% de ciutadans que vivien en cases de propietat, actualment és un 78,80%. Per tant, tot i que el lloguer segueix sent baix, ha guanya terreny situant-se en un 21,20%, però encara lluny del 30% de la mitjana europea.

Tot i la diferent evolució de les dues formes més habituals d'accedir a l'habitatge, a l'estiu passat es publicà una llei a Catalunya que treballa el sobreendeutament relacionat amb l'habitatge habitual tant de lloguer com de compra. És la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. El desplegament d'aquesta llei ha de permetre establir mecanismes destinats a resoldre les situacions de sobreendeutament de persones físiques i familiars, per causes sobrevingudes, especialment pel que fa als deutes derivats de l'habitatge habitual. Una llei àmplia i encoratjadora, promoguda per la societat civil, mitjançant una ILP, però mancada de recursos a hores d'ara.

Tercer sector: la reinserció social des de l'habitatge

Un cop tractat l'habitatge com a domicili habitual i el canvi de paradigma des de la crisi econòmica del 2008, no s'ha de perdre de vista tot el sector d'exclusió social que necessita d'habitatge per complementar el seu treball d'inserció social. Per tant també caldrà veure l'afectació en habitatge social relacionada amb el tercer sector.

Bona part de les estratègies d'integració social al tercer sector estan basades en l'accés a l'habitatge i l'atenció comunitària, aquesta estratègia s'origina a partir de les mancances que mostra el model d'atenció residencial.

Bona part de les estratègies d'integració social al tercer sector estan basades en l'accés a l'habitatge i l'atenció comunitària. Aquesta estratègia s'origina a partir de les mancances que mostra el model d'atenció residencial. Les mancances en el model residencial les trobem en la qualitat de vida i els serveis. En el model residencial la persona s'ha d'adaptar a una manera de viure on no hi tenen cabuda els interessos individuals, així com els gustos, o bé la dificultat de personalitzar les actuacions. Els serveis pel model residencial ja no formen part dels serveis que rebia la persona en la seva comunitat (serveis sanitaris, socials, psicològics, etc.), per exemple l'hora estricta en les residències i l'alimentació, entre d'altres. Cal una sensibilització sobre el dret de viure de forma independent i en comunitat. El model comunitari ens ha de permetre no perdre l'autonomia de les persones, per exemple poder entrar a la cuina per preparar un entrepà, viure en parella, entre d'altres.

Els darrers anys, la tendència en diferents països, així com a Catalunya, ha estat impulsar un procés de transició cap al model d'atenció comunitària.

Les persones que es troben en una situació d'exclusió social, de dependència són ateses principalment des del tercer sector a través de residències (model residencial). Aquest model es considera obsolet en determinades situacions i col·lectius, ja que les persones queden segregades socialment de la resta de la població, i la integració social es fa difícil.

La clara insuficiència de l'actual parc d'habitatges del tercer sector fa difícil que es puguin seguir impulsant processos pioners i exitosos de transició cap al model comunitari.⁴

Davant d'aquestes mancances de parc d'habitatges socials, cal remarcar la iniciativa de la Taula del Tercer Sector. En aquest cas recordem que es tracta de sector privat sense ànim de lucre, que l'any 2014 impulsa la Fundació Habitat3, amb l'objectiu de donar resposta col·lectiva i conjunta del tercer sector social a les necessitats existents en l'àmbit d'habitatge, entre els col·lectius de persones amb dificultats greus de diferents àmbits com: salut mental, discapacitat, infància, gent gran, addiccions, sense sostre, persones que han perdut l'habitatge per causes purament econòmiques, etc. Habitat3 és una eina de gestió d'habitatges de lloguer social a disposició dels projectes d'inclusió social de les entitats del tercer sector social que requereixen d'habitatge, però també és una eina de gestió d'habitatge a disposició de l'administració pública, desbordada per la insuficiència d'habitatge de parc públic.

Mapa de recursos actuals

No podem negar que aquest canvi de paradigma, i alhora crisi o oportunitat, ha fet augmentar de forma considerable els recursos i les prestacions destinades a cobrir les necessitats vinculades al dret a l'habitatge, però que en molts casos, donada la complexitat i augment de casos, no han estat ni són suficients.

Creiem interessant poder fotografiar un mapa de recursos actual, en que es pugui veure, per una banda, els recursos existents i, per l'altra, com la nova situació obliga a molts professionals a formar-se en dret hipotecari, noves prestacions i noves metodologies per fer front a aquesta emergència habitacional (Figura 1: Quadre mapa de recursos, pàgina següent).

La nova situació obliga a molts professionals a formar-se en dret hipotecari, noves prestacions i noves metodologies per fer front a aquesta emergència habitacional

⁴ Un exemple d'actuació és el Housing First.

Figura 1. Quadre mapa de recursos. (Elaboració pròpia)

Nom del recurs/ajut/prestació	Definició	Població destinatària
Prestacions econòmiques d'urgència especial, per atendre impagats de quotes de lloguer, de quotes hipotecàries, desnonaments.	Són prestacions econòmiques d'especial urgència, per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge. La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies, per prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent.	Dirigides a persones físiques residents a Catalunya, amb uns ingressos de la unitat de convivència que no superin els límits establerts a les bases de la convocatòria i que es trobin en risc d'exclusió social residencial per: – Deutes d'impagament de: - Rendes de lloguer - Quotes hipotecàries. – A persones que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària.
Prestacions per al pagament del lloguer	Són ajuts a fons perdut per fer front al pagament del lloguer de les unitats de convivència que tinguin ingressos baixos o moderats, a qui el cost de l'habitatge pot situar en risc d'exclusió social residencial.	Actualment només poden accedir a aquestes prestacions les persones que ja van sol·licitar l'ajut. Per a renovació de la prestació ja atorgada, s'hi poden acollir les persones que ja en van ser beneficiàries a l'exercici 2015, d'acord amb l'Ordre MAH/402/2009, de 5 d'agost, i les Resolucions TES/1101/2013, de 15 de maig, TES/884/2014 d'11 d'abril i la TES/697/2015, de 2 d'abril.
Ofideute o serveis d'assessorament hipotecari	És un servei gratuït d'informació, assessorament i orientació jurídica que es dona a les persones usuàries del servei sobre els compromisos subscrits en els seus préstecs o crèdits hipotecaris, les possibilitats de negociació i els ajuts de l'Administració. Es respon als dubtes en l'àmbit hipotecari, la qual cosa permet als usuaris tenir un coneixement exacte de la seva situació, una visió de les possibilitats de solució i de les despeses que comporta cada opció. A més, si és pertinent, s'informa a les famílies de les conseqüències de l'impagament i de les responsabilitats davant d'un possible inici de procediment judicial d'execució hipotecària.	Adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre el seu habitatge principal.

Nom del recurs/ajut/prestació	Definició	Població destinatària
<p>Mesa d'emergència de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.</p> <p><i>Hi ha municipis que en tenen de pròpia amb reglament local propi.</i></p>	<p>Òrgan col·legiat tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, competent en la proposta d'adjudicació d'habitatges propietat o gestionats per la mateixa Agència, en casos d'emergència econòmica i social.</p>	<p>Es consideren situacions d'emergència econòmica i social els casos següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El risc de pèrdua de l'habitatge imminent o d'exclusió residencial de persones que estiguin en procés d'esser desnonades de llur habitatge habitual, amb especial atenció en aquelles situacions en què hi hagi menors a càrrec. - Les situacions de persones sense llar d'acord amb l'article 3.m) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. - Dones que es troben en situació de violència masclista - Víctimes d'assetjament immobiliari. - Persones amb discapacitats sobrevingudes. - Situacions derivades d'entitats de la Xarxa d'habitatge d'inserció social. - Qualsevol altra situació justificada socialment per demanda de les administracions locals, segons el que estableixen els articles 95.6 i 104.h de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
<p>Habitatges d'inserció i allotjaments d'acollida.</p> <p>Tercer Sector.</p>	<p>Habitatges d'entitats sense ànim de lucre que tenen com a finalitat atendre la necessitat d'habitatge de persones en situació de risc d'exclusió i/o que necessiten una tutela o un seguiment especial. També hi ha serveis socials municipals que gestionen directament habitatges tutelats.</p>	<p>Cada entitat o ajuntament fa la selecció segons tipologia o normativa d'ingrés pròpia.</p>
<p>Xarxa de mediació per al lloguer social</p>	<p>La Xarxa és un sistema de mediació en el mercat immobiliari que vol augmentar l'oferta de lloguer a preus moderats i, al mateix temps, mobilitzar el parc de pisos desocupats.</p>	<p>S'adreça a persones i unitats de convivència amb ingressos de fins a 4 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya). Es nodreix d'habitatges nous o de segona mà, que estan buits i es posen al mercat mitjançant la gestió de les borses d'habitatge. Les borses gestionen els programes socials d'habitatge en el territori i depenen dels ajuntaments, els consells comarcals i les agrupacions de municipis.</p>
<p>Ajuts econòmics municipals, d'entitats o d'altres.</p>	<p>Ajuts a fons perdut d'ajuntaments, entitats o d'altres organismes que estan apostant per al manteniment de l'habitatge i el pagament dels subministraments</p>	<p>Cada entitat o ajuntament fa la selecció segons tipologia o normativa d'ingrés pròpia.</p>

Conclusions i anàlisi del dret a l'habitatge⁵

Podem afirmar que el canvi de paradigma en l'habitatge ha fet canviar el replantejament de lleis i recursos. Això ha afavorit un augment d'iniciatives socials arran de les demandes en matèria d'habitatge, que lluiten per la inclusió residencial de la ciutadania.

Què esperem de l'habitatge social? Cap a on volem anar? Hi ha diferents opcions i experiències en relació a polítiques socials d'habitatge. La mateixa opció en diferents territoris no funciona igual. Per tant, més que discutir per quina actuació apostar, caldrà situar el focus en determinar les necessitats reals d'habitatge des de l'àmbit nacional i local d'una forma transversal, per tal de detectar-les i prevenir-les en la mesura del possible, i alhora poder determinar on és prioritari l'habitatge. És a dir determinar on hi ha una demanda d'habitatge i, si és així, caldrà veure quin tipus de demanda i necessitat hi ha. Aquesta diagnosi s'ha de fer principalment i tenint molt en compte l'àmbit local.

Per tant cal una entesa entre els poders públics, privats, del tercer sector i moviments socials, ja que és entre tots que es trobarà la millor opció en benefici de la ciutadania.

És important mantenir una mirada crítica cap al tractament de les necessitats socials i en concret la necessitat d'habitatge. La necessitat, la desesperació i el drama particular d'un ciutadà no ens ha de distorsionar el model de polítiques socials en matèria d'habitatge que desitgem per la ciutadania, i així evitar caure en el populisme. No menystinguem que és cabdal per una família disposar d'un habitatge per poder desenvolupar-se en societat i no quedar-ne exclòs, però també és important plantejar-nos quin tipus de model d'habitatge volem.

Abans de definir quin model d'habitatge volem ens hem de plantejar diferents qüestions: volem que l'accés a l'habitatge es potenciï des del lloguer?, o bé des de la compra? La construcció de blocs d'habitatge socials en règim de compra? o en règim de lloguer? Potser recuperar pisos buits ja existents en les poblacions i, així, evitar els blocs de pisos en règim d'habitatge de protecció oficial, que acostumen a estar localitzats i estigmatitzats, i acaben representant focus d'exclusió social. Cal ser respectuós amb el medi ambient i no abusar de la construcció. Participar de forma conjunta les entitats involucrades

Caldrà situar el focus en determinar les necessitats reals d'habitatge des de l'àmbit nacional i local d'una forma transversal

Cal una entesa entre els poders públics, privats, del tercer sector i moviments socials, ja que és entre tots que es trobarà la millor opció en benefici de la ciutadania.

Abans de definir quin model d'habitatge volem ens hem de plantejar diferents qüestions

⁵ Assemblea General de les Nacions Unides, Declaració Universal dels Drets Humans (Resolució 217 A (III), de 10 de desembre de 1948) L'article 25 de la *Declaració Universal dels Drets Humans* reconeix el dret a l'habitatge com a part del dret a un nivell de vida adequat: "Article 25.1. Tota persona té dret a un nivell de vida que asseguri, per a ell i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduïtat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat."

en un territori determinat, per tal de personalitzar les actuacions i optimitzar al màxim els pocs recursos dels que disposem. Tampoc cal oblidar que són necessàries les actuacions d'àmbit nacional que permetin resoldre part de les necessitats socials d'habitatge en l'àmbit local, ja que aquest no disposa dels recursos necessaris per si sol. És evident que l'àmbit local no pot ni ha d'assumir totes les actuacions en matèria d'habitatge. Fer actuacions directives o participatives? quan convé una o convé l'altra? recordar què suposa cada una en qüestió de temps, d'implicació, de garantir drets. Tots aquests plantejaments són interessants i ens han de permetre repensar contínuament quina pot ser la millor opció.

Des del Treball Social hem de donar èmfasis a la nostra professió, no en clau de gestió de recursos, sinó com especialistes en inclusió social. Malgrat la sobrecàrrega de feina, i la manca de recursos humans que aquesta crisi també ha fet evident, podem entendre aquesta situació com una oportunitat de creixement professional i revalorar la nostra tasca. No defugir dels reptes que ens interpel·len actualment, explorar totes les possibilitats que aporta el Treball Social a la societat en tots els àmbits i en aquest cas el d'Habitatge.

Aquest article està dedicat al Sr. Joan Batlle i Bastardas, per la seva aportació en l'àmbit d'Habitatge Social de Catalunya.

Bibliografia

- ADELANTADO, J. *Cambios cuantitativos y cualitativos en los Estados del Bienestar. Recortes y ¿cambio de paradigma? El caso de España (1995-2012)*. Grupo de investigación GEPS (Globalización, Educación y Política Social). Departamento de Sociología (UAB). Barcelona: UAB. 2013. Consultat 16/03/2017. <https://perspectiva.ccoo.cat/cambios-cuantitativos-y-cualitativos-en-los-estados-del-bienestar-recortes-y-cambio-de-paradigma-el-caso-de-espana-1995-2012/>
- VILÀ, Antoni (2005) *Els serveis socials. Una visió històrica*. Girona: Diputació de Girona. II Part. Cap. 1 Antecedents històrics. pp 103-170. ISBN: 84-95187-72-8
- *La contribució del Tercer Sector al lloguer social*. Debats Catalunya Social Propostes des del Tercer Sector. Núm. 44 gener del 2016. Barcelona. Taula d'Entitats del Tercer Sector de Catalunya, 2016. DL B 2350 – 2016. Consultat 16/03/2017. http://habitat3.cat/sites/default/files/dossier_habitatge_social_web_0.pdf

Legislació:

- España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE, de 25 de noviembre de 1994, núm. 282. Consultat 16/03/2017. <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>
- España. Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. BOE, de 11 de octubre de 2011, núm. 245, páginas 106726 a 106744 (19 págs.). Consultat 16/03/2017. http://www.gabinetealmagro.com/Archivos/Agilizacion_Procesal.pdf
- España. Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. BOE, de 10 de marzo de 2012, núm. 60. Consultat 16/03/2017. http://www.garrigues.com/sites/default/files/docs/Novedades_Mercantil_Procesal_2012_0.pdf
- España. Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE, de 5 de junio de 2013, núm. 34, páginas 42244 a 42256 (13 págs.). Consultat 16/03/2017. http://www.garrigues.com/sites/default/files/docs/Novedades-Mercantil-Litigacion-2-2013_0.pdf
- Catalunya. Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. DOGC, de 5 d'agost de 2015, núm. 6928. Consultat 16/03/2017. http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/llei_242015_pobresa_energetica.pdf

Webgrafia

- www.agenciahabitatge.cat/ (febrer 2016)
- www.habitat3.cat (febrer 2016)
- <https://barrisicrisi.wordpress.com/> (febrer 2016)

