

alimara

COL·LECCIÓ «IMAS»

Innovació i Metodologia en Afers Socials

Núm. 60. Gener 2019

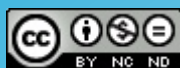
ISSN: 2659-5273

La realitat de l'habitatge a Palma. Resposta municipal

Catalina Juan Garau

Cap de la Secció de Serveis d'Inclusió
Regidoria de Benestar i Drets Socials

Ajuntament de Palma



Resum

La problemàtica de l'habitatge ha passat d'afectar tan sols persones en situació d'exclusió social a incidir en un nombre important de persones i famílies que actualment es troben en situació de vulnerabilitat social, precisament per les dificultats d'accés a l'habitatge. Davant aquesta problemàtica l'Ajuntament de Palma ha intentat ajustar els dispositius a les demandes i a les necessitats socials de la ciutadania en situació de vulnerabilitat social.

Paraules clau

Habitatge social, exclusió social, vulnerabilitat social.

La realitat de l'habitatge a Palma. Resposta municipal

Al llarg de la darrera dècada, hem assistit a la incorporació social de conceptes nous pel que fa a l'habitatge: desnonament, dació en pagament, inseguretat, manca d'habitatges, pèrdua d'habitatge... abans eren desconeguts pel conjunt de la societat. La problemàtica de l'habitatge ha passat d'afectar tan sols persones en situació d'exclusió social a incidir en un nombre important de persones i famílies que actualment es troben en situació de vulnerabilitat social, precisament per les dificultats d'accés a l'habitatge.

La crisi econòmica de 2008, motivada en part per la bombolla immobiliària, ha incidit directament en la manera d'entendre l'habitatge i la seva relació amb l'exclusió social.

En aquest context, s'ha produït el fenomen de l'elitització a moltes zones de la ciutat, el qual ha tingut com a conseqüència que la població tradicional es desplaci a d'altres indrets i que un nombre important dels habitatges s'explotin per a ús turístic. Aquest fet n'ha provocat l'encariment i ha fet molt difícil per a la ciutadania en situació de vulnerabilitat social accedir a cases de lloguer. El diari *Última Hora* del 13 de novembre de 2018 explicava que les Illes Balears són la comunitat autònoma amb una major pujada dels preus de lloguer en la darrera dècada: s'ha encarat un 9% des del 2007.¹

Paral·lelament, les administracions han recollit un increment molt important de les demandes socials d'allotjament i habitatge. En aquest moment, l'accés a l'habitatge és un dels problemes més importants a moltes ciutats i també a la nostra, malgrat que la Constitució de 1978 reconeix, en l'article 47, el dret de la ciutadania a disposar d'un habitatge digne i adequat, un dret que a dia d'avui no sembla accessible per a una part important de la població.

Els darrers anys, la minva de la crisi econòmica ha tingut com a conseqüència una disminució important de l'atur, que no ha vingut acompanyada, però, d'un augment dels salaris ajustats al cost de la vida ni d'una estabilitat contractual al mercat laboral. Aquests fets, lligats als fenò-

1 Dades del Boletín especial de alquiler residencial 2018 del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

mens esmentats de l'elitització i dels usos turístics dels habitatges de bona part de la ciutat, han incrementat la vulnerabilitat social de molts de sectors de la població a Palma.

Així les coses, moltes persones soles o famílies han hagut d'optar per llogar habitacions o per compartir habitatges, amb la situació de vulnerabilitat que això genera, atesa la convivència amb persones sense relacions familiars, l'ús restringit de certs espais de l'habitatge, la manca de garanties jurídiques i d'estabilitat... circumstàncies que defineixen models allunyats de la convivència tradicional de la família nuclear en un domicili.

En aquest marc socioeconòmic, l'Ajuntament de Palma ha intentat ajustar els dispositius a les demandes i a les necessitats socials de la ciutadania en situació de vulnerabilitat social.

L'any 2013 es va definir un protocol d'actuació per al fons d'habitatge social municipal. Aquest fons destina els habitatges a persones en situació de vulnerabilitat per insolvència sobrevinguda, afectades per desnonaments, i és gestionat pel Patronat Municipal de l'Habitatge, amb la col·laboració del personal tècnic de la Regidoria de Benestar i Drets Socials i de l'Oficina Antidesnonaments. Els centres municipals de serveis socials, tenint en compte les condicions definides en el protocol, presenten els casos a la comissió tècnica, sempre acompanyats d'un pla de feina, que implica un seguiment de l'assoliment d'objectius. Del 2013 al 2017, s'han adjudicat vuitanta-nou habitatges socials i s'han atès cent trenta demandes.

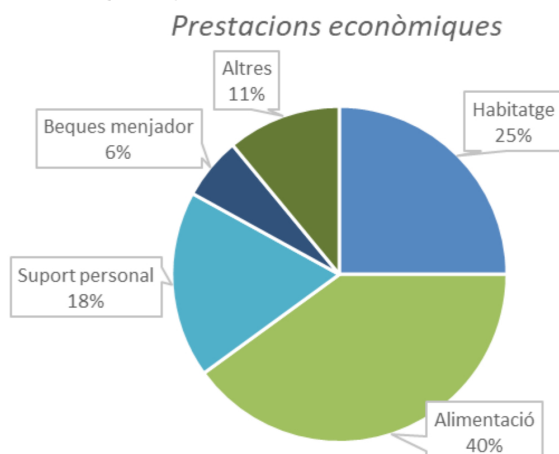
L'any 2014 es va publicar en el BOIB el Reglament municipal de prestacions econòmiques, que recull les ajudes per cobrir necessitats bàsiques i les defineix com «un recolzament a la intervenció social» i s'adrecen a cobrir puntualment les necessitats bàsiques de les persones i/o nuclis familiars mancats de recursos econòmics suficients per fer front a despeses específiques necessàries per prevenir, evitar o pal·liar situacions d'exclusió social (article 3.2). La cartera municipal de serveis socials estableix que la seva funció és «donar un suport econòmic puntual a persones i/o famílies en greu situació de dificultat, **com a part d'un procés d'intervenció i d'integració social**».

Per tant, les prestacions econòmiques no són mai un fi en si mateixes, sinó un mitjà per a la intervenció social.

Les ajudes econòmiques tenen com a prioritat cobrir necessitats bàsiques: alimentació i habitatge.

Del gràfic 1, cal destacar que les ajudes relacionades amb l'habitatge representen un 25 % del total de les concedides fins al mes d'octubre de 2018. La quantia total d'aquestes ajudes ha estat d'1.088.604,99 €.

Gràfic 1. Percentatge d'ajudes econòmiques relacionades amb l'habitatge



Les ajudes d'habitatge presenten la distribució següent:

Famílies

TIPOLOGIA D'AJUDA	NRE. AJUDES	QUANTIA
Entrades de lloguer	83	53.946,35
Habitació/pensió	203	64.246,30
Rebuts (llum, aigua, gas...)	820	104.147,62
Rebuts pendents de lloguer	1.209	553.495,38
Altres	4	509,83
TOTAL	2.319	776.345,48

Persones soles

TIPOLOGIA D'AJUDA	NRE. AJUDES	QUANTIA
Entrades de lloguer	19	8009,00
Habitació/pensió	388	100.603,34
Rebuts (llum, aigua, gas...)	192	22.597,41
Rebuts pendents de lloguer	271	91.321,73
Residència gent gran	48	81.176,95
Sinistres	1	349,10
Altres	2	201,98
TOTAL	921	304.259,51

En aquest cas, les prestacions econòmiques tenen com a finalitat evitar la pèrdua de l'habitatge i mantenir la família/persona en l'entorn habitual de vida.

L'any 2015 es va crear l'Oficina Antidesnonaments amb la finalitat d'evitar el nombre més alt de desnonaments possibles. La seva missió és treballar la mediació per evitar els procediments d'execució.

Els dispositius d'acolliment municipal —servei d'acolliment familiar de curta estada (SAM CE), servei d'acolliment familiar de llarga estada (SAM LLE) i Centre Residencial d'Atenció Temporal, adreçat a persones adultes (CRAT)— han incrementat l'oferta de places en un 40 % els darrers anys.

Els serveis d'acolliment tenen com a finalitat servir de pont per a persones en diverses situacions: soles o sense fills, de 18 a 65 anys; o famílies amb fills, empadronades i que resideixen habitualment a Palma que es troben en situació de dificultat social puntual, per manca de recursos econòmics, laborals i suport familiar, però mantenen factors de protecció social, capacitat d'inserció laboral i necessiten un allotjament.

El 2017 els serveis d'acolliment han atès:

Dispositius d'acolliment	Homes	Dones	Nins	Nines	TOTAL
CRAT	105	46			151
SAM CE	13	33	27	25	99
SAM LLE	11	43	40	36	130
TOTAL	129	122	67	61	380

El SAM de curta estada ha atès 34 famílies i el de llarga estada, 43. El 74 % de les famílies han estat monoparentals.

La dificultat principal d'aquestes famílies per tornar a la quotidianitat, un cop superada la situació de risc, és l'accés a l'habitatge.

La preocupació social en relació amb les dificultats per accedir a un habitatge digne els darrers anys ha tingut ressò en el Consell Municipal de Serveis Socials i s'hi ha creat la Comissió d'Habitatge. Aquesta comissió té com a objectiu analitzar la situació de les persones vulnerables i/o en situació de risc que tenen dificultats per accedir a un habitatge.

Formen part de la comissió les institucions i les entitats privades que han demostrat interès per les dificultats d'accés a l'habitatge a la nostra ciutat. Així, hi han participat la Fundació Sant Joan de Déu, la Creu Roja, el Col·legi Oficial de Psicòlegs, CCOO, Prosocial i el Col·legi de Treball Social.

Es va convidar la Fundació Mambré de Barcelona i el Patronat Municipal de l'Habitatge de l'Ajuntament de Palma perquè explicàs a la comissió les seves iniciatives per facilitar l'accés a l'habitatge de persones en situació de vulnerabilitat. Un cop analitzada la situació, la comissió va decidir elevar al Consell Municipal les propostes següents:

- Rescatar construccions amb vinculació social.
- Preparar la Xarxa d'Inclusió per als perfils nous.
- Promoure la creació d'una fundació gestora d'alternatives d'habitatge.
- Millorar la coordinació interinstitucional.
- Donar suport al cohabitatge.
- Evitar la massificació de l'habitatge públic.
- Oferir alternatives a l'habitatge tradicional.

Les propostes volen aportar solucions a les dificultats d'accés a l'habitatge d'un nombre important de persones i famílies.

El BOIB núm. 112, d'11 de setembre de 2018, recull la convocatòria, aprovada el 25 de juliol, de subvencions per a l'accés i la permanència en un habitatge en règim de lloguer al col·lectiu de persones joves del municipi de Palma.

L'Ajuntament de Palma ha aprovat per al 2019 l'adquisició d'habitatges destinats a allotjament familiar per valor de 598.000 €.

La preocupació social i institucional per les dificultats d'habitatge es reflecteix també en el nombre important de jornades, iniciatives i propostes que s'han duit a terme per intentar resoldre aquestes dificultats.

La premsa s'ha fet ressò de diferents iniciatives de les institucions en aquest. El periòdic *Ara Balears* del 8 de novembre publicava la notícia següent:

La Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat destinarà el pròxim 2019 un total de 59,6 milions d'euros a polítiques d'habitatge, segons ha informat aquest dijous el conseller de Territori, Energia i Mobilitat, Marc Pons, durant la compareixença al Par-

lament per explicar els pressupostos de 2019. La xifra suposa que l'Institut Balear d'Habitatge (IBAVI) gestionarà un 62 % més de finançament que enguany.

L'actuació en política d'habitatge se centra en tres pilars: construcció de nous habitatges de protecció oficial (HPO), recuperació d'habitatges buits dels grans tenidors per posar-los a disposició dels ciutadans i ajudes per a l'accés a l'habitatge.

D'altra banda, *El País* —edició de Catalunya— del 28 d'octubre recull el preacord sobre els pressupostos del Govern espanyol que varen signar el president Pedro Sánchez i el líder de Podemos, Pablo Iglesias, en què es preveu que els ajuntaments puguin limitar les pujades del preu del lloguer.

Segons aquest preacord s'habilitarà els ajuntaments i les comunitats autònomes perquè elaborin índexs de referència de preus de lloguer. I és aquí on Barcelona du avantatge, perquè ja els té: la Generalitat els va elaborar a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl. A més, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge, impulsat per Ada Colau, està afinant els índexs perquè reflecteixin amb més fidelitat el mercat. La idea bàsica és que el document de les fiances inclogui característiques de l'habitatge (si té ascensor, si està reformat, si disposa de terrassa...).

El següent pas és que els ajuntaments declarin de manera «temporal i excepcional» zones de mercat tensat «quan s'hagi produït un increment abusiu de les rendes de lloguer d'habitatge habitual que obstaculitzi l'accés a l'habitatge». Aquestes zones es declararan a partir de l'índex de preus i també de dades socioeconòmiques de cada barri: renda, salaris, atur, esforç que les famílies fan per a pagar l'habitatge, percentatge de pisos buits, etc.

Burón i Montaner expliquen que, en el cas de Barcelona, es podrien fixar límits d'augment de les rendes per barris i en percentatges diferents. Els responsables d'habitatge no avancen en quin percentatge màxim es permetria augmentar els lloguers. A París, recorden, la limitació afecta tot el centre i el topall de les pujades és del 20 %; a Berlín, del 10 %.

Una altra mesura, proposada per la batlessa Ada Colau, és que les noves construccions dediquin un 30 % a habitatges socials, independentment del barri.

Fent una reflexió en relació amb la nostra ciutat podem sintetitzar les dificultats, especialment intenses per a la població en situació de vulnerabilitat, en els aspectes següents: els darrers anys no s'ha construït habitatge públic, l'encariment constant dels lloguers fa molt difícil l'accés a l'habitatge i l'exigència de requisits per accedir als habitatges no s'ajusta a les noves realitats del mercat de treball. Aquesta anàlisi és compartida per altres ciutats europees, tal com hem vist en les notícies de premsa.

Aquesta reflexió ha impulsat el desenvolupament legislatiu a la nostra comunitat, basat en la Llei 5/2018, de 19 de juny, d'habitatge i la regulació del lloguer turístic i zonificació de Palma emmarcada per la Llei 6/2017.

La Llei d'habitatge situa les persones en el centre de les seves propostes i assegura un sistema d'habitatge públic que freni l'especulació. A més, crea un registre de grans tenidors i habitatges buits per garantir el lloguer social, que no pot superar el 30 % dels ingressos familiars. Quan aquestes propietats estiguin buides més de dos anys s'hauran de dedicar al lloguer social. Assegura també que no quedi cap família sense subministrament bàsic.

La regulació del lloguer turístic té com a objectiu permetre l'activitat on pot suposar una oportunitat de negoci i la prohibeix on pot crear problemes de convivència. D'altra banda, la zonificació de la ciutat de Palma es proposa:

1. Garantir l'accés a l'habitatge. Els darrers anys els lloguers a Palma han pujat fins a preus inaccessibles per a moltes famílies. Les darreres dades indiquen que les famílies destinen quasi un 40 % dels ingressos a pagar el lloguer.
2. Combatre l'economia especulativa. El lloguer turístic desregulat ha distorsionat el mercat d'habitatge, a més de generar una tensió social innecessària.
3. Complir la primera iniciativa popular presentada a l'Ajuntament per la Federació d'Associacions de Veïns i altres entitats (juliol de 2017).
4. Relacionar les polítiques d'habitatge, model de ciutat i turisme.
5. Assumir un dels majors reptes actuals: garantir un model de turisme responsable i sostenible tant des del punt de vista social com ambiental.

Les qüestions plantejades posen de manifest tant la complexitat perquè part de sectors amplis de població accedeixin a un habitatge digne, com l'esforç de les administracions per adequar els dispositius d'atenció social a les noves realitats i per regular-les normativament, sempre pensant en les persones primer.