

Lloguer social: negoci privat o servei públic de qualitat?

La manca d'un veritable parc d'habitatge públic de lloguer l'ha reduït a un calaix de malendreços

El menysteniment d'aquest model ha estat una constant durant dècades.

Pisos buits, edificis en mal estat, finques mal administrades i l'aplicació dura de la LAU han estat els mals endèmics.

La cultura patrimonialista dels gestors, de dreta o esquerra, ha estat l'ADN d'una gestió opaca fins ara.



Una declaració de principis.

Avui una tercera part de les llars de Catalunya viu al límit. No poden fer front a cap despesa extra que no sigui menjar o vestir i fins i tot això és complicat. No fa falta donar gaires dades. L'anomenat precariat, aquells ciutadans o llars que viuen en menys de 1000€ són majoritaris als carrers de pobles i ciutats de Catalunya.

De tots els drets robats en nom de la crisi, potser un dels importants és l'habitatge. Sense ell no hi ha projecte de vida (el 75% dels joves viuen amb els pares). Majoritàriament el nou precariat ja no viu en habitatges en propietat o el perdrà en els propers temps. En el mercat de lloguer la relació ingressos/ renda de lloguer ja fa temps que no guarda relació en una estructura salarial en espiral deflacionista. No és

d'estranyar que el 70% dels desnonaments a Barcelona siguin per impagament de la quota del lloguer. Quan això succeïx cau sobre el llogater tot el pes dictatorial de la LAU (Llei d'Arrendaments Urbans). Una de les lleis més regressives d'Europa.

El mercat del lloguer és quasi 100% privat, controlat pel lobby del totxo, bancs i els API, que mantenen preus per sobre de la realitat social xuclant la sang als més pobres. Contradictòriament tots busquen “el lloguer segur” pescant en aigües turbulentes. Una contradicció insoluble en el mercat que acaba ajuntant als pitjor situats: els petits propietaris enfrontats a famílies en precari impossibilitades de pagar rebuts que superen el 50% de la renda disponible. En aquesta guerra entre pobres la LAU resol a favor de la propietat. És un contracte privat, suposadament de lliure concurrència, on les lleis i la justícia fan prevaler la propietat sobre el dret a l'habitatge.

El dret de propietat immobiliari exerceix una fèrria dictadura sobre el dret a un habitatge digne i assequible i sumeix en un fosc futur a una societat incapaç d'imposar-se a la dictadura patrimonialista del lobby financer-immobiliari. Si la Justícia, que es jutge i part, imposa les condicions del forts, l'Administració mira cap a l'altra costat adduint que en els contractes privats no si fiquen. Abans l'equip de Govern de l'alcalde Trias i ara l'equip de Colau saben que hi havia i hi ha un problema amb els desnonaments de lloguer a la ciutat comtal.

... El dret de propietat immobiliari exerceix una fèrria dictadura sobre el dret a un habitatge digne i assequible i sumeix en un fosc futur a una societat incapaç d'imposar-se a la dictadura patrimonialista del lobby financer-immobiliari.

Algú té una solució habitacional estable pel precariat?

Les dades de la Taula del Tercer Sector, avalades per la mateixa Administració, indiquen que 70.000 llars a Barcelona necessiten un contracte estable de lloguer que no superi els 100€ de renda mensual. Tot inclòs. Aquest hauria d'esser l'abast mínim d'un parc d'habitatge públic a Barcelona que no existeix. Però que no existeixi no vol dir que avui 300.000 persones de la nostre ciutat esperen una solució malvivint mentre hi ha milers de pisos buits. **Estem parlant doncs de 70.000 habitatges d'emergència social** o, dit d'una altre manera, de lloguer molt assequible.

Els tenim, però no estan accessibles perquè interessos molt poderosos controlen el mercat. Guanyar el debat a l'opinió pública sobre la necessitat d'aquest parc d'habitatge no pot quedar circumscrit només a un problema de beneficència. Aquesta reducció en portaria a construir guettos als quals apartaríem als perdedors d'aquesta injusta societat.

No, nosaltres parlem d'habitatge públic de lloguer com un dret de qualsevol ciutadà, tant guany molt o poc, a un habitatge digne i assequible a les seves possibilitats raonades entorn del 20 al 30% de la renda disponible. Tothom paga impostos i tothom se'n beneficia dels drets ciutadans. Aquest és el debat necessari per a una opció estable econòmica, legislativa, jurídica i socialment. Senzillament és posar l'habitatge al marge del mercat.

Però necessitem una segona condició. No acceptem una aplicació restrictiva amb contractes temporals als quals estan subjectes actualment els llogaters, fruit de les modificacions legislatives del PPsoe a la LAU, que han convertit el lloguer en la particular dictadura de l'arrendador. **No és possible un projecte estable de vida amb contractes de 3 anys renovables any a any.**

Dret o beneficència. Habitatge protegit i llogater desamparat.

Barcelona té ara un parc d'habitatge social que en prou feina supera els 10.000 habitatges i ara sí que està ple. Alguns habitatges dotacionals de joves fins i tot han estat venuts a fons d'inversió privats (SOCIMI). En aquest petit parc d'habitatge el paper de l'Administració, en el nostre cas, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona ha estat nefast durant dècades.

Lluny de ser un model, el parc d'habitatge ha patit [com mals endèmics els pisos buits, edificis en mal estat i finques mal administrades](#). La cultura patrimonialista dels gestors, de dreta o esquerra, ha estat l'ADN d'una gestió opaca que ha primat la lògica del mercat privat, altres cops la beneficència i [l'aplicació dura de la LAU](#).

El menysteniment del parc d'habitatges ha estat una constant durant dècades per part dels gestors públics. Aquests habitatges eren una molesta càrrega de la que calia desempallegar-se. I els llogaters eren beneficiaris, no d'un dret, sinó de beneficència i per tant sempre sospitosos d'enganyar. Hem arribat a situacions inversemblants amb habitatges buits per llargues temporades tapiats amb portes de ferro o, per contra, quotes de lloguer que han superat fins i tot al mercat privat. Les irregularitats en els cobraments dels extres o del manteniment han igualat al Consorci amb les pràctiques més dubtoses del mercat privat.

Molts cops l'habitatge públic s'ha convertit en una mena de barraquisme vertical on s'han ajuntat problemàtiques socials amb atur, famílies desestructurades, etc que reforçava d'una banda el caràcter exclusivament assistencial i, per un altre costat, una opinió pública en contra. Si l'habitatge social era mal vist, com un malbaratament de recursos, l'opció neoliberal, l'opció patrimonialista d'accés a l'habitatge es

reforçava i reforçava encara més la bombolla immobiliària, que a fi de comptes era el que interessava

L'aposta del Govern Trias a l'Ajuntament de Barcelona i de la Generalitat des de sempre va ser donar un paper dominant en l'habitatge social a les entitats del tercer sector i especialment a Càritas, organització catòlica en mans del Bisbat de la ciutat, reforçaran el caràcter assistencial del lloguer social i públic allunyant-lo encara més del seu caràcter de dret social bàsic. No és casualitat, que Càritas, rebi donacions de pisos dels bancs enlloc de cedir-los a l'Estat que els hem salvat amb els diners de tots. És un apropament cada cop més descarat al model anglosaxo i tatcherià. Per aquesta raó, nosaltres reivindiquem l'habitatge públic com un dret fonamental dels ciutadans i per tant un dret exigible a l'Estat. **Té un nom: lloguer social universal.**

... Aquests contractes de lloguer públic per tant no serien de naturalesa estrictament civil i patrimonial, sinó que les seves condicions i les quotes a satisfer serien part de la prestació del servei públic.

(*) Caminem cap a un altre model possible...

Dins del marc legal actual, diversos advocats i urbanistes, així com sentències europees i estatals permetrien modificar els paràmetres en el que es mou la gestió de l'habitatge públic i social tant a la ciutat com al país. La Disposició Adicional Primera de la LAU permet establir un règim diferenciat als contractes de lloguer dels habitatges en alguna de les modalitats de promoció pública. Aquests contractes podrien no estar subjectes a la legislació en matèria civil i patrimonial.

En primer lloc, la seva adjudicació està subjecta a un procediment de concurs transparent en base a uns criteris preestablerts. En segon lloc, les rendes venen marcades per llei i finalment les condicions no són objecte de la suposada llibertat contractual civil. El lloguer públic s'aproparia més a la prestació d'un servei públic i, per tant, seria el desenvolupament d'una competència de l'Administració en matèria d'habitatge que donaria servei mitjançant els contractes subscrits amb els seus llogaters. Aquests contractes per tant no serien de naturalesa estrictament civil i patrimonial, sinó que les seves condicions i les quotes a satisfer serien part de la prestació del servei públic.

Això és important, perquè en la venda a fons voltors del parc d'habitatge a Madrid o Barcelona, caldria preguntar si les garanties als llogaters no haurien d'haver estat incloses en els plecs de condicions de la venda. Aquest matis és fonamental doncs els concursos de compravenda no solament han estat [mancats de transparència i concurrència en el cas de Barcelona](#), sinó que les condicions de prestació del servei públic dels habitatges socials estan avui en dubte. En el cas dels habitatges de joves, considerats equipaments dotacionals, afegirien encara més llenya a la discussió.

D'altra banda, els contractes de lloguer social estarien determinats per les lleis de protecció del consumidor en aquest cas d'un bé fonamental com és l'habitatge. El Tribunal de Justícia de l'Unió Europea (TJEU) ha legislat profusament sobre la matèria en clàusules abusives com la revisió unilateral de les condicions dels contractes de lloguer social que podrien causar la pèrdua de l'habitatge habitual. Aquesta qüestió es podria judicialitzar en tant la revisió unilateral de les condicions podria resultar una posició d'indefensió del llogater. Aquesta circumstància ja ha succeït a l'edifici privatitzat de pg Urrutia. No són paraules doncs una sentència contra Alokabide ha permès aturar un desnonament per negar-se aquest a revisar una quota abusiva.

... Lloguer Social Universal.

Podria ser la signatura de nous contractes de lloguer objecte d'abús? S'han mantingut les condicions anteriors? La resposta en el cas de Colon Viviendas a Barcelona és no. Des del punt de vista de la jurisprudència actual seria discutible que les condicions dels contractes de lloguer, en prestació d'un servei públic, només es limitessin a la vigència dels contractes. Ha estat molt més greu encara que s'hagi obligat als llogaters a subscriure nous contractes amb les condicions canviades i això podria ser objecte controvertible davant tribunals de justícia civil.

Dit d'una altra manera, en el moment de compra-venda a un tercer, el rellevant no és només l'anàlisi del preu pagat per la venda en l'expedient patrimonial de la Fundació Pisos de Lloguer (i per tant el Consell Comarcal del Barcelonès, REGESA) sinó també les repercussions que aquesta venda tindrà sobre els contractes de lloguer. Per tant seria imputable a Regesa i a la seva subsidiaria Pisos de Lloguer la manca de transparència en tot el procés en un sector com és el de pisos per a joves que hauria de tenir la consideració de regulat.

Aquesta discussió és extensible a tots els habitatges que avui gestiona l'Agència Catalana de l'Habitatge com al Consorci de l'Habitatge de Barcelona amb tots els pisos d'emergència que està concedint. **I és una lluita declarada pel lloguer social universal.**

(*) Una part dels raonaments d'aquest article han estat inspirats als webs de [Leólo](#) i [Urbaniker](#).

article actualitzat sobre el publicat a habitatgepublic.prouespeculacio.org el 29/12/2014