



## **PROPOSTES D'INTERVENCIÓ DAVANT LA SITUACIÓ D'EMERGÈNCIA D'HABITATGE A RUBÍ I PER TAL DE GARANTIR L'ACCÉS A L'HABITATGE**

La nostra ciutat arrossega un dèficit històric en relació a les polítiques d'Habitatge. Les institucions públiques no han realitzat una tasca de planificació seriosa per tal de garantir l'accés a un dret fonamental i reconegut com és l'habitatge. En primer lloc, Rubí té un dèficit important de promoció pública d'habitatge, un fet que cronifica i condemna a la precarització i vulnerabilitat de la ciutadania, provocat per un mercat privat que es caracteritza pel seu valor especulatiu. Aquest valor especulatiu crea situacions de barrera d'accés, ja que el cost de l'habitatge és inassumible per un nombre significatiu de famílies. El mercat actual expulsa les rendes més desfavorides, i precaritza la situació de sostenibilitat de famílies – i individus – que veuen que han de destinar una gran part dels seus ingressos en el pagament de l'habitatge.

Davant d'aquesta situació des de l'AUP considerem que cal realitzar un treball tant a llarg i mig termini com immediat, per tal de fer front, i amb garanties, a la situació actual i trencar una dinàmica que pot esdevenir inassumible socialment i econòmicament.

# 1. Propostes estructurals i a llarg termini

**1.1. PROURSA:** per tal d'articular aquesta ampliació del parc d'habitatge cal potenciar una eina fonamental com PROURSA. Una eina per coordinar, planificar i gestionar l'habitatge a la ciutat. **Cal transformar PROURSA en un actiu de dinamització social**, i que no torni a esdevenir una simple promotora immobiliària. Cal dotar aquesta eina amb recursos econòmics, materials i tècnics suficients per tal que des d'allà es puguin impulsar polítiques actives d'habitatge. Per tant, s'ha de reforçar no només l'aspecte tècnic centrat en la construcció, sinó també – i en especial – la seva vessant social, per donar-li aquesta nova orientació. És imprescindible un treball interprofessional, i una vinculació estreta amb Serveis Socials per tal de col·laborar en la planificació, execució i adjudicació d'obra pública.

**1.2. Parc d'habitatge públic:** la primera demanda que fem al Govern municipal és l'ampliació del **parc d'habitatge públic**. Aquest parc s'ha de crear de manera progressiva, ja sigui construint o adquirint habitatge. Aquesta promoció d'obra pública és imprescindible, ja no només per fer front a la situació d'emergència d'habitatge, sinó també per fer pressió en els preus. L'objectiu seria arribar a un 30% d'habitatge públic a tota la ciutat en els propers 15 anys: una feina a mig/llarg termini que necessita planificació i determinació si es vol resoldre el problema estructural de problemes d'accés a l'habitatge, immers en un sistema de mercat desregularitzat. Sense una intervenció d'aquest tipus, estem condemnades a cronificar i agreujar la situació d'emergència d'habitatge actual.

Entenem que aquest habitatge públic s'hauria d'oferir en règim de cessió d'ús. Mai en règim de compra, evitant així pràctiques especulatives. La cessió d'ús garanteix un cert control de l'administració envers els actius immobiliaris. És important que des del paper central de l'administració s'aprofundeixi en la concepció de l'habitatge com un actiu d'ús i no com un actiu especulatiu.

**1.3. Adquisició d'habitatge construït:** Actualment Rubí té un important estoc d'habitatge, aproximadament 3000 habitatges, en desús. Explorar la via de l'adquisició d'habitatge construït, per una qüestió d'optimització de recursos (econòmics, temporals i mediambientals), fa que aquesta hagi de ser una línia prioritària dins la planificació i execució d'ampliació del parc públic d'habitatge. Per a realitzar aquestes adquisicions el consistori ha de recórrer a tots els mitjans i

totes les eines regulades pel Parlament de Catalunya, aplicant polítiques de pressió i bonificació per tal d'evitar retirades d'actius per motius especulatius, per exemple.

**1.4. Prospeccions del perfil de necessitat:** cal realitzar prospeccions del perfil de necessitat per adequar i optimitzar les accions a realitzar. Cal destacar que, segons la Memòria Social del POUM, «els sol·licitants d'HPO de Rubí són, igualment, persones joves d'entre 18 i 34 anys, però amb 1,7 persones per llar de mitjana i amb uns ingressos familiars mensuals nets al voltant dels 1.000€» (cal dir que el perfil tipus de demandant de mercat lliure té uns ingressos lleugerament superiors als 1.600€, i 2,4 persones per llar de mitjana). Cal una anàlisi continuada i dinàmica del perfil de demandant, per tal d'ajustar al màxim l'oferta amb la necessitat.

## 2. Propostes a curt i mig termini

**2.1. Compra o expropiació d'habitatge construït:** per tal de fer front a l'emergència d'habitatge proposem la compra o expropiació d'habitatge construït. L'actual situació del mercat d'habitatge fa que sigui absolutament imprescindible i urgent que l'Ajuntament adquireixi actius, de manera immediata, per **disposar d'entre 10 i 15 immobles destinats a l'habitatge d'emergència o rotació**. Aquests habitatges han d'estar destinats a estades curtes – un màxim de 3 mesos – per a persones o famílies víctimes de processos de desnonament o d'emergència d'habitatge.

**2.2. Ampliar el parc d'habitatge protegit:** cal habitatge protegit amb un preu de lloguer que no superi mai el 30% dels ingressos familiars. Segons les dades de la Memòria Social del POUM, Rubí disposava a 31/12/2015 de 31.748 habitatges. D'aquests, només uns 300 estarien inclosos en el parc públic d'habitatge de lloguer, una xifra inassumible com administració, sobretot si tenim en compte la situació actual d'emergència d'habitatge. Cal actuar amb celeritat i determinació, establint un **pla de xoc per a l'adquisició d'actius amb una important despesa pressupostària**. Més a mig termini, cal que l'Ajuntament impulsi polítiques i accions destinades a destensar el mercat, i que posi eines a l'abast de la ciutadania per facilitar l'accés a l'habitatge fora del mercat. Es tracta d'eines que no poden esdevenir solucions globals, sinó que només poden servir per intentar mitigar la situació oferint alternatives puntuals. Proposem dues mesures concretes:

**2.2.1. Foment de la masoveria urbana:** en aquest sentit, cal recordar que existeix un acord del Ple municipal, de l'octubre de 2013, a proposta d'Alternativa Ciutadana de Rubí. La masoveria urbana és un contracte en virtut del qual qui té la propietat d'un habitatge en cedeix l'ús per un temps determinat a canvi que les persones llogateres n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment, que poden tenir diverses envergadures o objectius, acordades entre ambdues parts.

L'aplicació d'aquesta mesura al municipi s'hauria de fer mitjançant la promoció, la difusió i l'acompanyament. Cal promoure aquesta forma de contracte, ja que no es troba implementada en grans concentracions urbanes, i per tant és necessari que es realitzi una campanya de difusió i acompanyament per part de l'administració. Cal que l'administració expliqui els avantatges als arrendataris que s'acullin a la fórmula de la masoveria urbana, que es faciliti un contracte model i s'expliquin totes les possibilitats, que es faci difusió sobre les eines a les quals es poden accedir per a la rehabilitació dels habitatges... Però no només això: l'Ajuntament hauria de fer un acompanyament a les persones que s'acullin al règim de masoveria urbana, per exemple, formant les persones interessades per garantir-los uns coneixements mínims i capacitar-les perquè puguin dur a terme la conservació i reparació dels immobles. En aquest sentit, per exemple, des de Rubí Forma es podria engegar una eina de formació i capacitació, fixant com a criteri d'accés a un contracte de masoveria urbana l'obligatorietat de realitzar aquest curs de capacitació professional mínim. L'acompanyament també hauria d'incloure assessorament legal a les dues parts; suport tècnic qualificat per tal de dur a terme un seguiment, amb inspeccions de caràcter periòdic que es podrien promoure des de PROURSA; i podria incloure altres mesures com per exemple la creació de cooperatives de treballadores per realitzar tasques de manteniment i rehabilitació. Finalment, caldria que l'Ajuntament incentivés, mitjançant càrrega fiscal – a través de taxes i penalitzacions – aquells actors immobiliaris que, tenint la possibilitat, no col·laborin en el programa (parlem dels grans tenidors), combinant-les amb bonificacions en l'Impost sobre els Béns Immobles (IBI) per aquelles que s'hi adhireixin.

**2.2.2. Cessió d'ús mitjançant cooperatives:** la cessió d'ús s'estableix mitjançant un contracte pel qual la propietat cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps indefinit – llevat de pacte en contra – mentre que la usuària es compromet a pagar un preu determinat. Es tracta d'un model a cavall entre el lloguer i la compra, ja que ofereix la seguretat d'ús de la compra, en oferir un contracte de llarga

durada o indefinida, però a partir del pagament d'una quota periòdica amb un cost equiparable a un lloguer. La cessió d'ús es pot vehicular a través de cooperatives de cessió d'habitatges, on és la cooperativa qui cedeix l'ús dels habitatges a les seves persones associades.

L'aplicació d'aquesta mesura al municipi hauria de començar per contactar amb les cooperatives d'habitatge existents al Principat, per tal d'**establir convenis de col·laboració**. A continuació, s'hauria d'**elaborar un catàleg de propietats del consistori** que puguin ser cedides a aquestes cooperatives, condicionant la cessió a una reserva mínima per habitatge d'emergència o rotació, o reservat a ús destinat a Serveis Socials. Aquest pas inclouria, també, la negociació amb entitats supramunicipals que puguin cedir els seus terrenys o edificis a aquest tipus de projecte. I en cas que no existeixi sòl de propietat municipal edificable o no s'arribi a un acord amb altres entitats, l'Ajuntament hauria de valorar l'adquisició, compra, expropiació o dret de tanteig de terrenys.

Un cop fets els tràmits per disposar d'aquests edificis, i com en el cas de la masoveria urbana, l'Ajuntament hauria d'impulsar una campanya de difusió i acompanyament a les persones usuàries

**2.3. PROURSA com a recurs de mediació entre particulars i administració:** dins de les seves funcions, PROURSA hauria de disposar de l'eina de la mediació entre particulars i administració, tot vehiculant la cessió de d'actius immobiliaris privats al parc d'habitatge social de manera temporal i determinada. PROURSA hauria de fomentar la sessió d'ús i gestionaria l'actiu, establint pautes de relació beneficioses per ambdós parts: lloguer mínim garantit, realització de manteniment i condicionament a canvi de la sessió d'ús temporal, etc.

**2.4. Consolidar bossa d'habitatge mitjançant reglament de bonificació del IBI:** Constituir un reglament d'aplicació en el recull d'ordenances fiscals pel qual es bonifiqui als propietaris que cedeixin a la bossa d'habitatge de l'ajuntament.

**2.5. Una Oficina Municipal de Taxació de l'Habitatge:** un dels elements clau, entre d'altres, de la bombolla immobiliària va ser la dinàmica de sobretaxació dels habitatges per part de les entitats bancàries a través de taxadors privats subordinats als seus interessos. L'Ajuntament hauria de **garantir una taxació justa i justificada dels habitatges del municipi** a qualsevol ciutadà o ciutadana, mitjançant la creació de l'Oficina Municipal de Taxació de l'Habitatge (OMTH). Aquesta

oficina no només serviria en el cas de compra – molt minoritària en el context actual – sinó que podria ser consultada en cas de voler signar un contracte de lloguer, i podria servir per regir els preus de referència per al possible lloguer. Per tant, es podria establir un sistema de bonificacions per als arrendataris que respectin aquests preus de referència, o crear una bonificació progressiva de l'IBI a aquells que ofereixin l'habitatge per sota del preu de referència. Un cop establerts els preus de referència, caldria que l'Ajuntament fes visible aquelles entitats o grans tenidors que col·laborin amb l'administració cedint els seus habitatges, i per altra banda condicionés el treball amb determinades entitats bancàries segons la seva política en matèria d'habitatge.

## **2.6. Ocupació il·legal**

L'actual situació de precarietat augmenta la generació de situacions d'ocupació il·legal. Cal que l'administració realitzi un seguiment i acompanyament de les persones que es trobin en una situació d'ocupació il·legal, incloent el seguiment i control de l'accés a subministraments bàsics. Cal vetllar per la convivència entre persones en regim d'ocupació i propietaris o llogaters, potenciant la figura del mediador social.