



Un any posant l'habitatge al centre

Durant aquest primer any de legislatura, des de la CUP de Figueres hem impulsat mocions en relació a l'habitatge i la pobresa energètica. La nostra prioritat ha estat l'aplicació de la Llei 24/2015.



Idees generals de les actuacions

- **La Taula Coordinadora com una eina per incentivar polítiques municipals en relació a l'habitatge, per coordinar tots els agents implicats i per detectar necessitats**
- **L'aplicació de les mesures urgents vigents de la Llei 24/2015 i la utilització dels mecanismes contemplats a la Llei 18/2007 de l'Habitatge de Catalunya**
- **La compra de pisos per a polítiques d'habitatge a través del Patrimoni Municipal del Sòl i la via de la cessió de pisos en desús propietat d'entitats bancàries i financeres**
- **L'impuls de programes per a l'eficiència i l'estalvi energètic a les llars i en els edificis i equipaments municipals**
- **La creació d'una taula de mediació que lideri els processos de negociació amb les entitats bancàries i financeres i empreses subministradores implicades en els diferents casos: cessió d'habitatges per a ús municipal, concreció de lloguers accessibles per a unitats familiars ocupants en risc d'exclusió residencial, protocols per evitar talls de subministraments, negociacions per dació en pagament, desnonaments per impagament de lloguer o hipoteca,..**
- **La sanció, tal com contempen els mecanismes legals, com una eina imprescindible per fer efectives les lleis si aquestes es vulneren en perjudici de garantir el dret a l'habitatge digne dels figuerencs**

És necessari definir una Taula Coordinadora que prengui la iniciativa de gestionar i atendre les diferents necessitats entorn de l'habitatge i la pobresa energètica, amb representants del govern, dels grups de l'oposició, tècnics de Serveis Socials, tècnics d'Urbanisme, responsables de dret municipal de l'Ajuntament, advocats especialitzats en dret hipotecari i habitatge, representants dels Jutjats de Figueres, del Col·legi d'Advocats, de l'Ofideute, l'Oficina Local d'Habitatge, la Mesa d'Emergència de Catalunya i de plataformes i entitats.

Aquesta coordinadora hauria de fer valoracions periòdiques de la situació de Figueres en aquest àmbit (tant en relació a les situacions d'emergència residencial com a les polítiques generals en l'àmbit de l'habitatge), segons les sinergies rebudes pels diferents agents i professionals implicats i proposar

Actuacions per fer front a la manca d'habitatges municipals destinats a polítiques socials

Sanció dels immobles permanentment desocupats propietat d'entitats financeres i altres grans empreses

Per crear un parc d'habitatges municipal destinat a polítiques socials és necessari mobilitzar els pisos buits a través de la imposició de multes, tal com està estipulat a la Llei 18/2007 (i el Decret 1/2015), i tal com va aprovar el ple municipal a la moció presentada el gener de 2014. S'han d'obrir expedients sancionadors amb urgència, començant pels habitatges i propietaris que estan obligats a pagar l'impost i tots aquells que els Ajuntaments ja tenen identificats a través del llistat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. L'obertura de processos sancionadors per habitatge buit ha resultat per a molts ajuntaments (encapçalats per l'Ajuntament de Terrassa) com la via més efectiva perquè les entitats bancàries i financeres acceptin negociar les cessions. El principi de solidaritat urbana de la Llei 18/2007 contempla ampliar el parc públic de lloguer social, és a dir, fins a disposar d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges.

L'article 41 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya (LDHC) estableix com a utilització anòmla d'un habitatge la seva desocupació permanent i injustificada. Així mateix, en el seu punt tercer, disposa que en aquests supòsits l'administració competent haurà d'obrir un expedient administratiu per realitzar els actes d'instrucció necessaris per determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els que haurà de dictar una resolució.

L'article 42 del mateix text legislatiu enumera diverses mesures que les administracions han d'adoptar per a evitar la desocupació permanent dels immo-





bles. Tals com: l'aprovació de programes d'inspecció, realitzar un cens per detectar tots els habitatges que no estan complint amb la funció social tal i com estipula la Llei 18/2007 per tal de poder actuar en conseqüència i activar-la; la facilitació de garanties als propietaris d'immobles buits sobre el cobrament de les rendes i la reparació de desperfectes; l'impuls de polítiques de foment de la rehabilitació d'habitatges en mal estat; la possibilitat de cedir els immobles a l'Administració Pública perquè els gestioni en règim de lloguer; i l'adopció de mesures de caràcter fiscal, tant de foment com penalitzadores. En aquest sentit, seria recomenable la redacció d'una ordenança municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits.

Alhora, l'article 123.1.h de la LDHC tipifica com a infracció molt greu en matèria de qualitat del parc immobiliari mantenir l'habitatge desocupat un cop l'administració hagi adoptat les mesures de foment contemplades al precepte 42. Segons els articles 118.1 i 131 del mateix text normatiu, aquesta actuació pot ser sancionada amb multes de fins a 900.000 euros. Cal destacar que d'acord amb el que estableix l'article 119 de la LDHC, les quantitats obtingudes s'hauran de destinar al finançament de polítiques públiques destinades a garantir el dret a l'habitatge.

Compra de pisos per a destinar-los a polítiques socials a través del fons de Patrimoni Sòl

Llei 1/2015, de mesures extraordinàries per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, preveu que els ajuntaments (els 72 de més forta demanda) tinguin el dret preferent de tanteig i retracte per adquirir aquests habitatges i destinar-los a atendre l'accés al dret a l'habitatge. En el cas de Figueres, aquests habitatges no poden superar els 80.000 euros (+ impostos) més l'import de les obres d'acondicionament, segons un paràmetre fixats.

El Ple municipal en la sessió de data 1 d'octubre de 2015 va acordar disposar dels fons dineraris afectats al Patrimoni municipal del sòl i l'habitatge per a l'exercici dels drets d'adquisició preferents d'habitatges que preveu el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Fora bo que la propera Taula Coordinadora de l'Habitatge s'encarregués de valorar les ofertes de dret i tempteig i els informes de l'aparellador d'aquest tipus de compra de forma periòdica. Aquests habitatges s'adquiririen amb els fons del Patrimoni municipal del Sòl, que tenen com a finalitat fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

Actuacions per fer front a l'emergència residencial

Aplicació dels articles vigents de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

Tot i la suspensió cautelar de la major part dels articles que integra la Llei 24/2015, continuen vigents els articles que fan referència a l'obligatorietat de l'Administració a un real·lotjament adequat, els ajuts per evitar els desnonaments, al pagament del lloguer en casos de petits tenidors d'habitatge i tota la part que fa referència a la pobresa energètica.

Pel que fa als articles de la Llei 24/2015 referents a la pobresa energètica, s'ha de signar de manera immediata els convenis amb les companyies subministradores per tal que facin les aportacions de diners a fons perdut i s'ha d'establir un protocol per detectar una manca de pagament del servei. De la mateixa manera, sancionar a les subministradores per tots aquells talls que executin sense haver aplicat rigorosament el principi de precaució, amb actuació d'ofici i sense esperar les denúncies formals de les famílies que pateixen talls, com s'ha fet fins ara, temps en què s'ha presumit que tothom coneix els seus drets quan des de l'Administració no s'ha informat prou a la ciutadania de l'existència de la Llei 24/2015 i els drets que confereix.

Incorporació dels reglaments, criteris, etc. de la Llei 24/2015

Malgrat la suspensió, es poden implementar sense cap problema els reglaments contemplats a la llei en els protocols tècnics de l'Ajuntament de Figueres. Aquesta actuació passa per incorporar i/o mantenir als reglaments de la Mesa d'Emergència com a requisits d'accés, els criteris d'exclusió residencial de la Llei 24/2015 (art. 5.10), per a totes les persones en risc de patir qualsevol procediment de desnonament:

S'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti



el risc d'exclusió residencial.

També es poden incorporar als barems tècnics de l'Ajuntament de Figueres el del càlcul del preu del lloguer en els real·lotjaments segons els percentatges límit que marca la Llei 24/2015 (art.5.7), fent efectiu alhora l'art. 8, el qual no ha estat impugnat:

Als efectes del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ésser considerada de lloguer social ha de complir els requisits següents:

- a) Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.
- b) Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.
- c) Ha d'ésser per a un període de com a mínim tres anys.



Actuacions per fer front a la vulnerabilitat de les persones ocupants en risc d'exclusió residencial

L'actual crisi ha impactat de manera dramàtica en la vida de milers de persones, que a causa de dificultats econòmiques sobrevingudes no poden cobrir les seves necessitats més bàsiques. Aquesta situació ha portat a moltes famílies a accedir a un habitatge amb especial risc, com és el cas de les ocupacions. A Figueres, segons l'Agència Catalana de l'Habitatge, 86 unitats familiars es troben en aquesta situació. Es fa necessari, doncs, establir un protocol d'actuació perquè aquestes persones regularitzin la seva situació de precarietat.

L'Ajuntament de Figueres establirà un protocol d'actuació per regularitzar la situació de precarietat de les unitats familiars ocupants en risc d'exclusió residencial. Juntament amb el Col·legi d'Advocats i el Servei d'assessorament jurídic en cas de desnonaments, així com un servei d'intermediació hipotecària, col·laborarà en la negociació amb les entitats bancàries i els grans tenidors d'habitatges per regularitzar un lloguer social a partir dels ingressos de la unitat familiar ocupant, recuperant el reglament de la Llei 24/2015:

El lloguer no ha de superar el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC. Aquests habitatges s'incorporaran al parc municipal d'habitatges destinats a polítiques socials.

L'Ajuntament de Figueres col·laborarà en la negociació amb les empreses subministradores de llum, gas i establirà un conveni amb aquestes empreses perquè facilitin ajuts a fons perduts i descomptes a les unitats de convivència ocupants en risc d'exclusió residencial. Amb l'objectiu de vetllar pel dret a un habitatge digne, no es produirà cap desallotjament quan no hi hagi una ordre judicial o un cas de delictes flagrant. En el cas d'ordre judicial o delictes flagrant, les famílies ocupants en exclusió residencial desnonades seran real·lotjades adequadament per part de l'Ajuntament de Figueres. També empadronarà els membres de les famílies ocupants, per assegurar assistència mèdica en el Centre d'Atenció Primària més proper al domicili i per permetre l'escolarització d'infants si fos el cas.

Actuacions per fer front a la pobresa energètica

A banda d'aplicar els protocols que contempla la Llei 24/2015 sobre aquest àmbit, tant per la garantia dels drets com per les sancions en cas de vulneració d'aquests drets, existeixen altres mesures que es podem emprendre en l'àmbit municipal. Per una banda, la creació de programes d'assessorament i inspecció en relació a l'eficiència i l'estalvi energètics de les llars (especialment per a aquelles llars vulnerables), que permetin reduir els costos dels subministraments bàsics de les llars i també fomentar-ne un ús responsable amb el medi ambient.

Estretament relacionada amb l'anterior mesura, es pot impulsar la creació d'un programa per prendre mesures de control i racionalització dels consums energètics a tots els edificis i equipaments municipals que incorpori mesures tals com: la comptabilitat energètica i racionalització de les pòlisses contractades a la companyia elèctrica, la substitució de bombetes i làmpades per altres de menor consum, la instal·lació de reguladors de flux o el monitoratge de consums energètics dels diferents punts de consum. Aquests programes, a banda de reduir el consum d'energia dels equipaments públics, ha suposat per ajuntaments com el de Rubí (municipi impulsor del projecte Rubí Brilla) una reducció important de les despeses en el pagament dels subministraments bàsics. Aquesta disminució pot produir una liquiditat extra per fer front a polítiques en l'àmbit de la pobresa energètica del municipi.

Per últim, és interessant efectuar una revisió dels plecs de condicions dels contractes municipals amb les empreses subministradores per incloure clàusules que permetin la sanció en cas de faltes en la garantia dels drets als subministraments bàsics. Es poden tipificar diverses faltes lleus, greus i molt greus i establir un mecanisme per multar a les empreses subministradores que incompleixin les clàusules o, en cas de vulneració sistemàtica i constant, fins i tot rescindir el contracte.



Altres actuacions

Recuperació de l'Oficina Local d'Habitatge

Cal recuperar L'Oficina Local d'Habitatge, que actualment depèn del Consell Comarcal. Aquesta actuació respon a la voluntat de fer responsable l'Ajuntament de Figueres del funcionament i les necessitats d'aquest servei i, a la vegada, centralitzar-ne la gestió juntament amb els altres serveis i actors municipals implicats en les polítiques d'habitatge. En cas contrari, l'OLH acaba sent un recurs de tramitació, sense una direcció que proposi iniciatives polítiques en l'àmbit de l'habitatge. Cal recuperar-la, també, per coordinar-la amb els diferents agents implicats.

Redacció d'un nou Pla Local d'Habitatge

L'anterior Pla Local d'Habitatge caducava el 2015 i encara no s'han fet els primers passos per redactar-ne un de nou ni per valorar-ne l'anterior. El nou PLH ha de realitzar una diagnosi de la situació actual i ha de definir estratègies i concretar actuacions a desenvolupar amb l'objectiu de fomentar l'assoliment del dret dels ciutadans a gaudir d'un habitatge digne en condicions assequibles. Aquest nou pla ha de garantir les actuacions anunciades anteriorment, amb la finalitat de cobrir totes les necessitats específiques del municipi en relació a l'àmbit de l'Habitatge.

Ha de definir, també, un organisme coordinador que prengui la iniciativa de fer propostes concretes i periòdiques per crear polítiques d'habitatge, segons les necessitats socials de cada moment.

Actualització dels barems tècnics per a ajudes

Segons els tècnics de Serveis Socials, actualment no existeixen uns barems tècnics consensuats pel ple municipal. Es tracta, només, de documents interns. Cal elaborar-ne de nous, juntament amb els tècnics de Serveis Socials que són els professionals que més coneixen la realitat i les necessitats dels usuaris. A més, s'han d'elaborar uns barems en funció de les situacions de les unitats familiars i les despeses que ocasionen aquestes situacions dels usuaris (menors a càrrec, necessitats especials de mobilitat, malalties), no només en funció dels ingressos.

A banda d'aquesta aprovació dels barems, aquests, s'han de revisar periòdicament segons les necessitats detectades per la feina diària dels tècnics de Serveis Socials.



Taula de mediació

Cal crear un espai de professionals i altres agents amb experiència en la mediació amb entitats bancàries i financeres que donin suport permanent als tècnics de Serveis Socials (advocats especialitzats en dret hipotecari i lloguers, mediadors amb experiència). Pels casos concrets d'urgència (els desnonaments imminents, tant per execució hipotecària com per desnonament exprés de lloguer, les negociacions de dacions en pagament o lloguer social, etc.); per mobilitzar habitatge en desús propietat d'entitats bancàries i financeres; per negociar un lloguer social per a unitats familiars ocupants en risc d'exclusió residencial. Convindria organitzar sessions de formació amb entitats per a conèixer les eines i els protocols per fer aquest tipus de mediació.

Cal que aquesta taula sigui independent de la tasca dels tècnics de Serveis Socials per a no sobrecarregar la seva feina diària, però que atengui a les necessitats que aquests professionals els traslladin.