

MAPA DE CONTINGUTS

I. HABITATGE



Primer bloc: L'HABITATGE COM UN DRET I FACTOR D'INTEGRACIÓ

- Tema 1:** Els immigrants tenen dret a l'habitatge en els mateixos termes que els ciutadans espanyols?
- Tema 2:** Quines conseqüències socials i d'integració tenen les dificultats d'accés a l'habitatge per a la població immigrant?

Segon bloc: INTERVENCIÓ PÚBLICA EN L'ACCÉS A L'HABITATGE

- Tema 3:** La gestió del sòl per part de l'Administració cerca l'interès públic?
- Tema 4:** Ha d'intervenir l'Administració en el preu dels habitatges del sector privat?
- Tema 5:** Són suficients els canals d'ajuda a col·lectius amb dificultats especials?
- Tema 6:** L'habitatge social cobreix les necessitats específiques dels immigrants regulars i irregulars?

Tercer bloc: L'HABITATGE DE LLOGUER

- Tema 7:** El mercat públic de lloguer és significatiu a l'Estat espanyol?
- Tema 8:** Existeixen les condicions perquè un immigrant llogui i les garanties perquè un propietari decideixi llogar?

Quart bloc: L'IMPACTE SOCIAL I URBANÍSTIC

- Tema 9:** Ens encaminem cap a uns barris ordenats per nacionalitats: equatorians, xinesos, etc.?

Primer bloc:

L'HABITATGE COM UN DRET I UN FACTOR D'INTEGRACIÓ

Tema 1: Els immigrants tenen dret a l'habitatge en els mateixos termes que els ciutadans espanyols?

Què està passant?

- 1.1. L'article 47 de la Constitució espanyola consagra el dret de tots els ciutadans espanyols a gaudir d'un habitatge digne. Els poders públics han de promoure les accions necessàries per fer efectiu aquest dret. De la mateixa manera, la Llei orgànica 4/2000, d'11 de gener, sobre drets i llibertats dels estrangers a l'Estat espanyol i la seva integració social, estableix en l'article 3, que els estrangers gaudiran a l'Estat dels drets i de les llibertats reconeguts en el títol I de la Constitució (en què s'inclou l'article 47). A més, es precisa que s'entendrà que els estrangers exerciran els seus drets en condicions d'igualtat amb els espanyols. Tot i així, això no es reflecteix en la realitat perquè l'habitatge no té ja la consideració de bé "social" sinó d'objecte d'inversió.
- 1.2. Les polítiques d'habitatge han anat dirigides fonamentalment a subvencionar la compra d'habitatge per a la classe mitjana, amb escassa planificació en habitatge social per als sectors amb menys recursos, entre els quals es troben més de dos milions d'immigrants. Els irregulars no compten a l'hora de sol·licitar un habitatge social.

PROPOSTES

- 1.A. Desenvolupar l'article 47 de la Constitució mitjançant una llei d'habitatge que garanteixi i concreti el dret a un allotjament digne esforçant-se a coordinar les diferents decisions sectorials (fiscals, pressupostàries, etc.), per aconseguir una política d'habitatge homogeni.
- 1.B. Reconèixer en pla d'igualtat la necessitat objectiva d'habitatge de les persones, amb independència de la seva situació administrativa, de la mateixa manera que succeeix amb l'educació i la salut.

Tema 2: Quines conseqüències socials i d'integració tenen les dificultats d'accés a l'habitatge per a la població immigrant?

Què està passant

- 2.1.** A la complicada situació actual d'habitatge en què es troben els immigrants, s'hi afegixen dificultats que són conseqüència directa de la seva inestabilitat, tant administrativa com laboral. A més es constata que s'endeuten enormement per arribar a l'Estat espanyol i envien la major part dels seus ingressos als seus familiars. Viuen amb enorme cruïra el desarrelament ja que desconeixen igualment els codis culturals i pateixen la manca d'una mínima infraestructura familiar que els doni suport.
- 2.2.** Ara com ara, els immigrants ocupen aquells nínxols d'habitatge que han quedat buits. Així, es veuen abocats a viure en infrahabitatges o en zones degradades de les ciutats, llogant habitacions i fins i tot llits en condicions insalubres. En les zones rurals habiten zones aïllades i insalubres. Aquesta situació té com a conseqüència l'entrada en processos d'exclusió.

PROPOSTES

- 2.A.** L'Administració ha d'assumir projectes d'integració que tinguin en compte les dificultats reals i objectives d'aquests col·lectius, i descentralitzar els recursos per tal que les comunitats autònomes i els ajuntaments (més propers al ciutadà) els gestionin coordinadament.
- 2.B.** Adaptar i facilitar el requisit de l'empadronament de tots els ciutadans estrangers (regulars i irregulars) per a l'accés a determinats serveis socials.

Segon bloc:

INTERVENCIÓ PÚBLICA EN L'ACCÉS A L'HABITATGE

Tema 3: La gestió del sòl per part de l'Administració està buscant l'interès públic?

Què està passant

- 3.1. Actualment l'habitatge no es contempla des de l'òptica de l'interès públic, i consegüentment, les polítiques de sòl tendeixen a liberalitzar-lo i treure'l a concurs per a habitatge lliure en comptes de consolidar i augmentar el patrimoni públic. L'enorme demanda d'habitatge ha suposat un increment brutal del preu del sòl que, en definitiva, encareix el preu final de l'habitatge.
- 3.2. Quan és l'Estat el que actua com a constructor, incompleix els terminis i quan subcontracta no exerceix els controls pertinents per garantir una gestió transparent.

PROPOSTES

- 3.A. Modificació de la Llei del sòl per evitar la dilapidació del sòl públic (que ha d'anar destinat a altres funcions socials), exigint reserves obligatòries per a un habitatge social.
- 3.B. Garantir mitjans de finançament dels locals perquè no busquin fons en la venda del seu sòl.
- 3.C. Reduir els tràmits administratius per agilitzar l'acció constructora de l'Estat i augmentar els controls sobre les subcontractacions.

Tema 4: Ha d'intervenir l'Administració en el preu dels habitatges del sector privat?

Què està passant

- 4.1.** Al 2003 el preu de l'habitatge de propietat va augmentar un 17% i l'habitatge de lloguer un 4.3% i la tendència és a l'alça. Un dels factors que influeixen és l'augment de la demanda per part de la població immigrant que, a més d'afectar el preu, satura l'oferta d'habitatges assequibles i treu al mercat immobiliari unitats d'allotjament molt precàries, no només per la seva estructura, sinó també per la manca d'infraestructures i la situació de deteriorament que pateix l'entorn en què es troben (això és molt més greu en les zones rurals).
- 4.2.** Les administracions rebutgen actuar en un mercat en què han entrat de ple per autofinçar-se. Les polítiques d'habitatge estan descoordinades i es regeixen més aviat per qüestions polítiques que no pas per criteris de llarg termini. La falta de previsió d'ordenació i l'augment del parc d'habitatges afecta a més, de manera directa, els nacionals que planten cara amb enorme esforç al pagament d'una hipoteca.

PROPOSTES

- 4.A.** La intervenció directa de l'Administració per regularitzar el mercat lliure d'habitatge, actuant també pel que fa a la rehabilitació o remodelació de les zones més deprimides perquè puguin sortir al mercat de venda i per evitar la degradació de zones completes a les grans ciutats.
- 4.B.** Incentivar mesures que fomentin la posada en ús de l'habitatge desocupat i mesures de penalització per a qui especuli amb aquestes.

Tema 5: Són suficients els canals d'ajuda a col·lectius amb dificultats especials?

Què està passant	PROPOSTES
<p>5.1. Entre les múltiples necessitats d'habitatge social, les administracions no han tingut en compte situacions específiques i intermèdies entre allotjament d'emergència (albergs, pensions) i lloguer a llarg termini. Els recursos són insuficients i poc flexibles davant la multiplicitat de situacions (dones soles o amb nens, expesos, temporers agrícoles, etc.). En aquests supòsits es xifra un percentatge molt alt dels immigrants.</p>	<p>5.A. Els programes d'habitatge social han d'anar acompanyats d'estudis concrets sobre les places reals i les necessitats objectives, i estar vinculats a un acompanyament social buscant alternatives noves per donar resposta a les necessitats (albergs intergeneracionals, allotjaments per a menors tutelats, llars per a dones maltractades, etc.).</p> <p>5.B. Articular aquesta opció amb el tercer sector i fins i tot amb la iniciativa privada per fomentar l'oferta de places en pisos d'acollida.</p>

Tema 6: L'habitatge social cobreix les necessitats específiques dels immigrants regulars i irregulars?

Què està passant	PROPOSTES
<p>6.1. En termes generals, l'habitatge social no ha complert la seva funció de facilitar l'accés als sectors més desfavorits, ja que l'oferta pública ha estat pràcticament nul·la. A més a més els barems que s'utilitzen exclouen molts dels supòsits en què es troben els immigrants, tant regulars com irregulars.</p> <p>6.2. Tal com està plantejat el sistema de l'habitatge de protecció oficial, l'adjudicació d'aquest esdevé pràcticament una loteria. Això sumat al control insuficient d'adjudicacions fa que s'hagin convertit en fonts de finançament de segones residències o bé de pura especulació.</p>	<p>6.A. Vincular l'adjudicació d'habitatge social a un estudi previ de les necessitats reals i a un acompanyament social durant el procés, el qual es revisarà en el moment de l'adjudicació.</p> <p>6.B. Exercir de manera efectiva les sancions recollides a la Llei i arribar fins i tot a exercir el retracte, sol·licitant la devolució de l'habitatge a l'Administració.</p> <p>6.C. Involucrar l'Agència Tributària i el Col·legi de Notaris en la transmissió d'habitatge de protecció oficial.</p>

Tema 7: El mercat públic de lloguer és significatiu a l'Estat espanyol?

Què està passant

- 7.1. L'Estat espanyol és un dels països d'Europa amb la taxa més baixa d'habitatge social de lloguer, a l'entorn de 10 habitatges per 1000 habitants, i no és, ara com ara, una oferta seriosa i efectiva en comparació a la creixent demanda.
- 7.2. Aquesta opció de lloguer social resulta molt complicada de gestionar per a l'Administració que ha d'invertir de manera constant en el manteniment dels edificis, té dificultats per cobrar, etc. Tampoc no resulta atractiva per al sector privat que busca una inversió rendible a curt termini.

PROPOSTES

- 7.A. Increment de l'habitatge ofert en lloguer vinculat sempre a un acompanyament social i implementació de mesures que facin atractiva aquesta opció al sector privat.
- 7.B. Gestionar els lloguers públics mitjançant empreses mixtes, proposant a l'inquilí que se'n responsabilitzi del manteniment a canvi d'un preu taxat.

Tema 8: **Existeixen les condicions perquè un immigrant llogui i les garanties perquè un propietari decideixi llogar?**

Què està passant

- 8.1.** Tradicionalment a l'Estat espanyol el mercat de lloguer ha estat sempre una segona opció enfront de la compra. No obstant això, l'arribada d'immigrants ha disparat la demanda d'habitatge de lloguer. Tot i que molts immigrants tenen capacitat econòmica per llogar es troben amb enormes traves i recels per part dels propietaris, de les immobiliàries, etc., que exigeixen condicions gairebé impossibles de complir per garantir el cobrament i no haver d'acudir a una via judicial costosa i lenta. Per descomptat aquestes dificultats afecten més directament els irregulars que tot i tenir possibilitat econòmica no tenen documentació que ho acrediti.
- 8.2.** Això té com a conseqüència directa la recerca d'alternatives per part de l'estranger, com ara el subarrendament d'habitacions i fins i tot de llits en condicions de precarietat i insalubritat. Aquesta situació s'agreuja en l'entorn rural on se suma l'aïllament físic i les dures condicions d'habitabilitat.

PROPOSTES

- 8.A.** Emprendre accions d'informació i mediació, tant per a inquilins com per a propietaris, amb expressió de drets i deures, i acompanyats de mesures de garantia (que donin confiança al propietari) i de finançament per a aquells col·lectius amb dificultats especials.
- 8.B.** Coordinar entre les diferents administracions les borses d'habitatge i exigir la cèdula d'habitabilitat per comprovar les places i el compliment de requisits mínims.
- 8.C.** Regular el lloguer d'habitacions en habitatges compartits per evitar l'amuntegament en espais insuficients.

Tema 9: Ens encaminem cap a barris ordenats per nacionalitats: equatorians, xinesos, etc.?

Què està passant	PROPOSTES
<p>9.1. La falta d'un marc polític comú sobre l'habitatge, l'augment de la demanda per part dels immigrants, la falta d'habitatge social, la impossibilitat de llogar té com a conseqüència que els immigrants s'aglutinin en zones concretes de les ciutats. Aquest fenomen és molt més evident en les zones rurals on es produeix amb una divisió clara entre els autòctons i els estrangers.</p> <p>9.2. Això ha produït dos fenòmens: la concentració i la segregació. La concentració té molts avantatges per als grups minoritaris, afavoreix la seva organització política, educativa i religiosa, genera riquesa cultural i desenvolupament econòmic i pot suposar un primer pas en el camí cap a la integració. No obstant això, si a la concentració hi unim la segregació (que suposa la falta de convivència i contacte amb altres grups i amb els autòctons) es fomenten estereotips i prejudicis, cosa que genera actituds xenòfores i racistes.</p>	<p>9.A. Promulgar una llei d'habitatge que garanteixi el dret a un allotjament propi, i que faciliti el lloguer i castigui les pràctiques abusives, amb polítiques de coordinació entre els diferents organismes responsables.</p> <p>9.B. Potenciar campanyes de sensibilització i creació d'espais comuns que permetin enderrocar tòpics entre veïns.</p> <p>9.C. Articular mecanismes de denúncia i control que permetin castigar els que abusen de la situació d'indefensió en què es troben molts immigrants.</p>