



## ACTA DE LA SESSIÓ DE DEBAT SOBRE LA REGULACIÓ DELS LLOGUERS DEL 17 DE JULIOL DE 2018 A LA CASA ELIZALDE

La Sessió de Debat celebrada a la Casa Elizalde el 17 de juliol de 2018, a les 19h, va estar convocada per 8 entitats o associacions del Districte de l'Eixample, per tractar de forma urgent la necessitat d'una REGULACIÓ DEL PREU DELS LLOGUERS davant d'una situació que està generant en el centre de la ciutat, increments desmesurats dels lloguers, desnonaments i la expulsió del veïnat.

La Taula del Debat estava formada per:

**Francesc Hurtado**, de la Plataforma d'afectats per la Hipoteca PAH.

**Joan Balañach**, de la Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona FAVB.

**Irene Sabaté**, del Sindicat de Llogateres, que va excusar la seva presència per un cas d'urgència.

**Toni Mora**, del Sindicat de Comissions Obreres CCOO

El públic format per una quarantena de persones, comptava amb representants de les AVV de Sagrada Família, AVV de Fort Pienc, AVV de Sant Antoni, AVV de Esquerra de l'Eixample, AVV de la Dreta de l'Eixample, AVV i Amics del Passeig de Sant Joan, AVV Eixample Sostenible, Casal de Joves de la Dreta de l'Eixample. Entre el públic hi havia també veïns afectats de blocs com el de Roger de Flor 209 i Bailèn 61, a més de representants d'alguns dels partits polítics i de la Conselleria del Districte de l'Eixample.

L'obertura del Debat la va realitzar el president de l'AVV de la Dreta de l'Eixample enumerant les entitats o col·lectius d'afectats que s'han creat des del 2008, per presentar resistència a totes les problemàtiques lligades al Dret a l'Habitatge:

**2008\_ creació de l'Associació 500x20**

**2009\_ creació de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH)**

**2014\_ creació de la plataforma #BarcelonaNoEstàEnVenda**

**2017\_ creació del Sindicat de Llogateres**

**2008\_2018 Creació de nombrosos col·lectius en defensa del llogater:**

Cohabitem Sarrià, Grup d'habitatge de Sants, Akhelarre, SomSantaEulalia, NoMesBlocs, XhabitatgEE, AssembleaMarina+L'Engranatge+XSMZF, FemSantAntoni, Sindicatdebarriopoblesec, AsbleaRaval+REA, Resistim al Gòtic, bcnetadiuprou + Plataforma en Defensa de la Barceloneta + ComAiBssTISó d'habitatge de la Barceloneta, EnsPlantemP9, Observatori d'Habitatge i Turisme Clot Camp de l'Arpa, Sindicat de Llogaters de Gràcia, noensfaranfora, Habitatge Vallcarca, Oficina d'Habitatge de Gràcia, Gràcia cap a on vas?, Grup d'Habitatge de la Salut, AVV Ciutat Meridiana, Hospitalet gentrificat @lh\_gentrificat, Fem Front al Turisme, Som Paral·lel, Salvem Les Drassanes, Sindicat d'habitatge de Sant Andreu, la PAH, Sindicat de Llogaters, Sindicat de llogaters de Sant Cugat, la FAVB -> Comissió d'habitatge, 500x20, Obra Social, Ciutat Vella No Està En Venda, Bcn ens ofega, Plataforma Afectats per la Crisi Badalona, Plataforma Dret No ser Prostituídes, Observatori DESC...

**2017\_2018 Creació de Confluències i coordinacions amb la Plataforma #BarcelonaNoEstàEnVenda:**

Manifestació 28 de gener de 2017 a les 11h a la Rambla de Canaletes.

Mudances de Protesta, inici el 23 de maig de 2018

Jornada Coordinem-nos, 10 de març de 2018

Manifestació 12 de maig de 2018 als Jardins de Gràcia.

#AturenLaSubhasta 5 de juliol 2018

La presentació va finalitzar amb el plantejament de tres preguntes dirigides als membres de la taula i que serviran de guió per a la segona part de Debat amb el públic:

## TRES PREGUNTES:

1. **Quin és l'estat actual de totes les iniciatives per afrontar la crisi de l'habitatge?**
2. **Quin ha de ser el model d'habitatge públic i a qui s'ha de dirigir?**
3. **Es possible regular els preus dels lloguers?**

### 1. Sobre l'estat actual de totes les iniciatives per afrontar la crisi de l'habitatge

Els membres de la taula varen començar enumerant les accions portades a terme i la necessitat de l'apoderament dels afectats per presentar resistència i la necessitat de crear organitzacions que puguin conduir totes les lluites. Principalment el treball de paralització dels desnonaments, que actualment ja són en un 70% producte de impagament i increments dels lloguers, així com la denúncia de noves formes de mobbing immobiliari, i pressions exercides pels poders econòmics com és el "desnonament obert", és a dir sense data, mecanisme considerat il·legal per l'Associació 500x20. A més de l'activitat pròpia de l'entitat, la PAH va explicar dues Iniciatives Legislatives Populares, una presentada el 2013 però que va ser rebutjada en el Congrés de Diputats de Madrid, i una segona del 2015 aprovada en el Parlament però suspesa pel tribunal Constitucional, expressant la voluntat de tornar-les a recuperar i a presentar de nou així que es produeixi una nova oportunitat:

#### **2013\_ILP (Iniciativa Legislativa popular) presentada per la PAH i l'Observatori Desc.**

*Recollia tres mesures de mínims com la dació en pagament retroactiu, la moratòria dels desnonaments i el lloguer social. Aquesta ILP va obtenir un gran recolzament de la ciutadania, amb un milió i mig de signatures, però finalment no va prosperar a causa de la majoria absoluta del Partit Popular en el Congrés de Diputats. REBUTJADA.*

#### **2015\_ILP (Iniciativa Legislativa popular) Llei 24/2015 del 29 de juliol, presentada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i l'Associació contra la Pobresa Energètica (APE).**

*Entrada en vigor: 06.08.2015, aprovada pel Parlament de Catalunya, amb l'objectiu d'implantar mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Finalment va ser suspesa per un recurs de inconstitucionalitat per part de l'Estat espanyol. SUSPESA PEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.*

El representant de la FAVB va explicar les iniciatives que porta aquesta Federació impulsant la creació de la Comissió d'Habitatge de la FAVB a nivell de ciutat i les activitats de coordinació amb altres col·lectius a través de la plataforma #BarcelonaNoEstàEnVenda que donà lloc a dues manifestacions de protesta els anys 2017 i 2018 i les recents accions contra la SUBHASTA de béns intestats de la Generalitat. A continuació es va fer referència a les actuacions municipals més destacables, com l'aprovació el 2016 del Pla Pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, on s'anomenen noves mesures urbanístiques. Una d'elles és la que va ser presentada per la PAH, Sindicat de Llogaters, Observatori DESC i ABTS i aprovada el mes de juny de 2018, la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) que regularà les operacions de més de 600 m2 hagin de dotar-se d'un 30% destinat a habitatge protegit.

#### **2016\_Pla Pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona.**

*Aprovat amb els vots de BEC, PSC, CiU i Ciutadans i en contra ERC, PP i CUP. APROVAT*

#### **2018\_06\_18 MPGM (Modificació del Pla General Metropolità).**

*Iniciativa de la PAH, Sindicat de Llogaters, Observatori Desc i ABTS, que obliga a que les operacions de més de 600 m2 hagin de dotar-se d'un 30% destinat a habitatge protegit aprovada inicialment amb els vots dels grups municipals de BEC, PSC, ERC i CUP. APROVADA INICIALMENT, actualment en període d'AL·LEGACIONS.*

Finalment es van citar dues iniciatives legislatives presentades al Congrés de Diputats per diferents formacions polítiques amb l'objectiu de reformar la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), els terminis dels contractes i Regular els preus dels lloguers, totes dues actualment estan pendents de debat parlamentari, però és d'esperar que, amb el recent canvi de govern es puguin accelerar. Aquests dues iniciatives són:

**2018\_03\_15 Proposició de Reforma de la LAU.**

*Presentada al Congrés de Diputats pel Grup Parlamentari Socialista. REGISTRADA i pendent de debat parlamentari*

**2018\_04\_13 Proposició de Llei per a la Regulació dels preus abusius dels lloguers.**

*Presentada pel Grup Parlamentari Confederal d'Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea. REGISTRADA i pendent de debat parlamentari*

Finalment expressar les grans esperances dipositades pels afectats per la crisi de l'Habitatge, col·lectius i associacions, de que amb la nova conjuntura política, en els propers mesos es puguin veure tramitades i aprovades aquestes reformes, conscients de que si finalment s'aconsegueix, haurà estat el resultat de les pressions dels col·lectius i moviments veïnals i de les resistències presentades pels afectats.

## **2. Sobre quin ha de ser el model d'habitatge públic i a qui s'ha de dirigir**

Es evident, i així ho reconeix el mateix Pla de l'Habitatge, que una altra de les formes per fer front als increments dels lloguers és poder disposar d'un Parc Públic d'Habitatge amb un pes suficient per contrarestar els desequilibris del mercat. Actualment el Parc d'Habitatge Públic a Barcelona només és un 1,5% del conjunt dels habitatges, xifra ridícula comparativament amb altres ciutats europees que disposen com a mínim d'un 20 o un 25%.

Històricament, al nostre país es pot afirmar que mai s'ha realitzat una política d'habitatge coherent. Sempre ha tingut un caràcter de reallotjament del barraquisme, damnificats o be dirigit a les famílies sense recursos no exempt de certs clientelismes. Si més no els darrers anys la tendència ha estat pràcticament la de deixar de produir habitatge públic i el poc existent vendre'l als residents i així desprendre's de complexitat de la gestió d'un Parc d'Habitatge públic. I si parlem d'habitatge públic de lloguer, aquests seria pràcticament inexistent.

Està prou clar que el model d'habitatge públic ha de ser principalment de lloguer i ha d'estar dirigit a la població en general, inclosa la classe mitja empobrida i a tots aquells sectors amplis que han estat castigats per la crisi, de manera que permetin la creació d'un stock suficient d'habitatge, per situar-nos a nivell europeu, intervenir en el centre i generar noves àrees urbanes de qualitat.

## **3. Sobre si es possible regular els preus dels lloguers**

Sovint, el discurs dels nostres polítics més neo-liberals ha estat el d'argumentar que la economia de mercat no es pot regular. Actualment tots sabem que la construcció dels preus dels lloguers és una estratègia dirigida a la recuperació del centre per part de les classes més poderoses, que alimentades per la crisi veuen com incrementar encara més els seus beneficis. No es cert que els preus dels lloguers no han estat mai regulats, de fet, fins a la Llei Boyer, Decret Llei 2/1985 de liberalització dels lloguers, aquests havien estat sempre regulats pel IPC i per una sistema de contractes estables.

Des de la AVV de la Dreta de l'Eixample, s'ha llençat una nova iniciativa URGENT i possiblement d'aplicació immediata a Catalunya, que anomenem **PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS\_2018**, que te per objectiu presentar en el Parlament de Catalunya una modificació puntual de la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, per tal de transformar el Índex de Preus del Lloguer, de caràcter orientatiu a caràcter vinculant, una pràctica que s'està portant a terme en altres ciutats europees. Aquesta mesura, en el cas de ser aprovada en el Parlament permetria una aplicació immediata de la intervenció de l'administració en el mercat del lloguer. Aquest document que ja compta amb el suport de la FAVB i del Sindicat de Comissions Obreres, s'ha tramés a totes les AVV de l'Eixample aquí representades, per tal de generar debat intern i complicitats col·lectives.

## CONCLUSIONS I DEMANDES DEL DEBAT PÚBLIC:

Recollim en aquest apartat les Conclusions i demandes expressades pel Debat públic, creiem que el més fidel possible a la realitat:

### 1. Necessitat de mantenir una coordinació de les AVV a nivell del Districte de l'Eixample

Degut a l'interès demostrat per la sessió de Debat, s'ha evidenciat la necessitat d'activar la Comissió d'Habitatge de l'Eixample a nivell de les AVV i entitats per tal de coordinar accions i objectius. En concret per pressionar a l'administració competent pel compliment dels acords amb l'Ajuntament de Barcelona i el seguiment de la Taula d'Habitatge, per a l'aprovació de mesures urgents per evitar la expulsió del veïnat i la Gentrificació.

### 2. Taula d'Habitatge Oberta a la participació de les AVV del Districte.

La Taula d'Habitatge de l'Eixample és una estructura recentment creada pel Districte, va nàixer fa aproximadament uns vuit mesos, dirigida a coordinar tota la problemàtica de l'habitatge amb la participació de consellers, serveis tècnics, oficina de l'habitatge i serveis socials. La intervenció del president de l'AVV de Sagrada Família, va anar en la direcció d'exigir que les Taules d'Habitatge fossin obertes a les AVV i que es rendissin comptes de les actuacions que s'han portat a terme. Unes de les dades essencials que reclamen les AVV és poder fer públic el nombre de famílies del Districte de l'Eixample i de cada barri, inscrites al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, al Registre de Lloguer assequible, nombre de sol·licitants d'ajudes al lloguer... etc.

### 3. Utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007

El balanç d'algunes Associacions i afectats de l'Eixample, que han pogut realitzar aquests darrers mesos, sobre el paper jugat per la Oficina de l'Habitatge en l'atenció als casos d'increments de lloguer i de mobbing immobiliari no és precisament molt positiu. La queixa general es de que els serveis jurídics responen amb les limitacions que interpreten de la LAU actualment vigent. També en línies generals els afectats no poden accedir als ajuts en el pagament del lloguer ja que el sostre del preu es de 800 euros al mes, un lloguer pràcticament inexistent o limitat només a determinades rendes antigues. Tampoc poden accedir als ajuts en matèria de pobresa energètica i en general tampoc entren en el Registre d'Habitatge de lloguer assequible de la ciutat a causa dels límits d'ingressos pel fet de formar part de les classes mitges.

Per altra banda, els col·lectius i entitats afectats per la crisi de l'Habitatge, fa temps que porten reclamant una interpretació molt diferent de la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007 i una major implicació de les administracions. En primer lloc **el desplegament dels articles de la LDH 2007 que permeten a les administracions locals personar-se en les causes administratives** com a part implicada. En segon lloc la **imposició de sancions** molt importants a les actuacions qualificables de "mobbing immobiliari", tema sobre el qual el mateix Ajuntament ha reconegut que es podia haver actuat abans. I finalment la LDH 2007 preveu supòsits d'actuació especial, delimitació d'àrees de tempteig i retracte i fins i tot en casos d'emergència, possibilitat de recórrer a la expropiació. Aquests instruments, ja han començat a donar els primers fruits i han permès a l'Ajuntament de Barcelona efectuar l'adquisició de dues finques a la Dreta de l'Eixample, als carrers de Còrsega 394 i Aragó 317, amb un total de 45 habitatges comprats al districte de l'Eixample per a ser destinats a habitatge de lloguer protegit.

### 4. Cens de pisos buits per ampliar el parc de lloguer protegit

Una de les intervencions des del públic va fer referència a una mesura que encara no s'ha complimentat, malgrat estar prevista a la LDH 2007, és el Cens de pisos buits i les accions que pot fer l'administració local per incorporar aquets pisos buits al Parc de lloguer assequible. Malgrat que encara no han finalitzat els estudis, l'Ajuntament ha situat el nombre dels pisos buits de 17 barris de la ciutat, en un percentatge del 1,5% del total, on seria possible una actuació segons la LDH 2007. Les darreres xifres municipals de pisos buits que localitzats a tres barris de l'Eixample són les següents: 379 a la Dreta, 347 a la Nova Esquerra i 306 a Sant Antoni.

## 5. Reclamar la formació d'una Oficina Anti-mobbing

Fins a aquest moment les denúncies presentades per assetjament i mobbing immobiliari han entrat a través de les Oficines d'Habitatge de cada Districte. Donades les experiències anteriors i el fet de que aquests oficines no han estat creades per aquesta funció, com ja s'ha insistit en altres ocasions creiem molt interessant la idea de la creació d'una **Oficina Anti-mobbing**, dotada de prou autonomia i recursos per sancionar, prendre part en les causes i donar resposta administrativa a un problema que afecta al conjunt de la ciutat. Segurament un organisme centralitzat, amb un cert grau d'independència de la estructura municipal i plenipotenciari, seria la figura més adequada.

## 6. Modificació de la Ordenança que regula la concessió de llicències d'obres

Actualment una de les problemàtiques més greus, es la possibilitat que tenen els propietaris d'afrontar reformes importants de les finques a partir de la simple presentació d'un "assabentat", que és un document originàriament utilitzat per a les llicències d'obres menors. Habitualment la presentació de diversos "assabentats" poden camuflar una reforma integral d'una finca i eludir les obligacions envers els llogaters residents. La recent modificació de la ORPIMO del mes de juliol, ha introduït per primer cop el **Pla de Reallotjament dels afectats** per les obres i el **Informe previ d'Habitatge**.

## 7. Regulació urgent dels preus dels lloguers, per un Índex de Preus Vinculant (IPV).

La iniciativa URGENT, i per a una aplicació immediata a Catalunya, que anomenem PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS\_2018, te per objectiu presentar en el Parlament de Catalunya una modificació puntual de la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, que permetrien dotar d'atribucions als ajuntaments per tal de transformar el Índex de Preus del Lloguer, de caràcter orientatiu a caràcter vinculant. Aquest document es proposa fer-lo extensiu a la Comissió d'Habitatge de l'Eixample, és a dir a les demés AVV del Districte a fi de participar en el seguiment, campanyes i/o en les iniciatives que es puguin acordar sota la idea d'establir un **Índex de Preus Vinculant (IPV)**.

Trametem aquesta acta als assistents a la sessió de Debat, a les Associacions de Veïns representades, als partits polítics i a la Regidoria del Districte de l'Eixample.

Casa Elizalde, 17 de juliol de 2018