

Aina Calderó Sicart

**LA MASOVERIA: UNA ALTERNATIVA A LA PROBLEMÀTICA DE
L'HABITATGE**

TREBALL DE FI DE GRAU

dirigit pel Sr. Jordi Navarro Lliberato

Grau de Treball Social



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2014

Motivació del tema abordat al Treball Final de Grau i vinculació a assignatures del Grau

La motivació per tractar el tema de la masoveria com una alternativa a la problemàtica de l'habitatge ve donada principalment per les experiències que he viscut a nivell personal. Fa aproximadament cinc anys es va intentar dur a terme un projecte de centre social autogestionat al barri del Carme de Reus, a un edifici abandonat des de fa més de 25 anys propietat del Diari de Tarragona. El projecte no va tirar endavant per diversos motius, entre ells: la negativa a negociar qualsevol tipus de contracte per part dels propietaris, la manca d'implicació dels mateixos membres del projecte, i la falta de col·laboració del veïnat. Després d'aquesta experiència, vam intentar amb un grup d'amics més reduït, arreglar una caseta de fusta a Castellvell del Camp, però el contacte amb els propietaris no va prosperar com esperàvem, de manera que tampoc ho vam acabar tirant endavant.

Finalment fa dos anys, juntament amb dues persones més, vam realitzar un contracte de lloguer d'una finca d'oliveres a Montbrió del Camp. El contracte, tot i que no està especificat així, és de masoveria, ja que l'intercanvi amb la propietària no és monetari sinó amb una part de la collita de cada any, i també estem realitzant obres de rehabilitació a la casa que hi ha a la mateixa finca.

A part d'aquesta motivació clarament personal, vinculada a la manca de suficients recursos econòmics per independitzar-me i per creure que és un model més just d'accedir a un habitatge, aquesta temàtica i les dificultats que tenen moltes persones per pagar el lloguer o les pròpies despeses que genera l'habitatge són temes recurrents al meu voltant, tant per part d'amics que volen emancipar-se i no poden perquè o bé no troben feina o tenen una feina poc remunerada que no els permet marxar de casa els pares, com a nivell familiar o de persones conegudes que sovint comenten les dificultats per les que estan passant a nivell econòmic i que els repercuteix directament en l'habitatge.

D'altra banda, he de dir que mai he pogut entendre, com moltes altres persones, com hi poden haver tantes cases abandonades i persones vivint i dormint al carrer... és un tema d'injustícia social que, en ple segle XXI penso que hauria i podria estar solucionat.

Pel que fa a la vinculació a les assignatures de grau, cal esmentar l'assignatura d'Estructura dels Serveis Socials, on vam poder veure les ajudes en matèria d'habitatge a través de la Cartera de Serveis Socials, així com les dificultats i necessitats de les famílies en relació a l'habitatge. El dret a l'habitatge digne també el vam veure a l'assignatura de Dret Constitucional, així com a l'assignatura de Drets Socials i a Sistemes de Benestar Social, on vam veure l'evolució de les diferents polítiques socials d'habitatge a l'Estat Espanyol i a Catalunya.

Resum

Donada la complexitat del problema de l'habitatge a la nostra societat, la descripció de la situació actual és necessària per tal d'emmarcar la masoveria com a instrument de les polítiques d'habitatge a Catalunya. El present article d'estructura en cinc parts: al primer apartat s'aborda el concepte i el reconeixement del dret a un habitatge digne, al segon s'exposen i analitzen alguns dels problemes socials relacionats amb l'habitatge, les conseqüències de la crisi econòmica en aquesta matèria i els col·lectius que més els està afectant. Al tercer apartat es descriuen i valoren les diferents polítiques d'habitatge a Catalunya, centrant-nos en les polítiques socials d'habitatge actuals. La quarta part es centra en la masoveria, principalment la urbana, veurem quins projectes s'han dut a terme a Catalunya en els últims anys i la seva viabilitat com a alternativa real. Finalment, a l'últim apartat s'exposen les conclusions sobre els temes tractats en aquest article.

Paraules clau: masoveria, habitatge digne, crisi econòmica, política d'habitatge, problema de l'habitatge.

Abstract

Considering the complexity of the housing problem in our society, the description of the current situation is necessary to provide the setting for farming as an instrument of the housing policies in Catalonia. The current article is structured in five sections: The first part is about the conception and the recognition of having an appropriate accommodation. In the second part, some of the social problems concerning to housing

are exposed and analysed, as well as the consequences of the economic crisis in this subject and in the most affected collectives by this crisis. In the third part, the different policies of housing in Catalonia are described and evaluated, concentrating in the current social housing policies. The fourth part is focused on the farming, especially in the urban farming, we are going to see which projects have been carried out the last years in Catalonia and its viability as a real alternative. Finally, in the last part we explain the conclusions about the subjects we have dealt with in this article.

Key words: farming, appropriate housing, economic crisis, housing policy, housing problems.

LA MASOVERIA: UNA ALTERNATIVA A LA PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE

Aina Calderó Sicart

Introducció

La problemàtica entorn l'habitatge és un tema que des de sempre ha preocupat tant als professionals i agents socials que treballen diàriament amb persones afectades per aquest problema, com a la societat en general, donada la seva complexitat i cronicitat en el temps; ja que encara no hem estat capaços de fer-li front malgrat les diferents polítiques d'habitatge que s'han dut a terme en els darrers anys. La situació actual entorn l'habitatge, agreujada a causa de la crisi econòmica, fa necessari un anàlisi sobre les circumstàncies actuals per tal d'entendre l'abast del problema i poder oferir alternatives a les actuals polítiques socials d'habitatge. El cas de la masoveria no és nou, però sí que ho és com a instrument en les polítiques socials d'habitatge a Catalunya. L'objectiu d'aquest article és aproximar-nos a la masoveria urbana com una nova estratègia per fer front als problemes relacionats amb l'habitatge; pel que fa a l'accés i al manteniment d'aquest, que cada vegada afecta més al conjunt de la nostra societat.

Per tal d'explicar el perquè de la necessitat de buscar altres vies d'accés a un habitatge de les tradicionals (lloguer i propietat), cal descriure la realitat que ens envolta en aquesta matèria i les problemàtiques actuals que ens afecten per evidenciar la necessitat de buscar solucions imaginatives com és la masoveria, encara que en aquest cas es tracti de recuperar velles tradicions¹.

En el present article abordarem primerament el concepte del dret a un habitatge digne i el seu reconeixement en el dret internacional, estatal i autonòmic; veurem de què es tracta el problema de l'habitatge, quines són les seves causes i com hem arribat a la situació actual; analitzarem les conseqüències que ha tingut la crisi econòmica i financera en matèria d'habitatge i com ha afectat (i segueix afectant) a bona part de la població i especialment a certs col·lectius amb necessitats específiques; com ara la gent gran, el jovent, i les persones nouvingudes. Veurem el paper de l'administració catalana en matèria d'habitatge, quines polítiques s'estan duent a terme i fins a quin punt són i han estat efectives durant els darrers anys, per tal d'evidenciar la necessitat d'establir altres mecanismes d'accés i manteniment dels nostres habitatges.

1. El dret a un habitatge digne

El dret a l'habitatge no s'entén només pel fet de no tenir un lloc on dormir, un sostre. Una llar és més que això: és un espai que ens permet guardar les nostres pertinençes, ens aporta seguretat i ens permet desenvolupar relacions personals i socials.

Quan parlem de la problemàtica de l'habitatge ens referim, tal com descriuen Bosch i Gibaja (2004), a la impossibilitat o dificultat per accedir a un habitatge digne, que és aquell que compleix les condicions sanitàries, de seguretat i d'estabilitat necessàries permetent el ple desenvolupament de les persones en la societat, configurant-se així en una eina de participació i integració en tots els aspectes culturals, polítics, econòmics i socials. Segons el Comitè DESC (Drets Econòmics Socials i Culturals) un habitatge adequat ha d'incloure, almenys, un règim segur de tinença, disposar de serveis i infraestructures suficients, despeses assimilables, condicions adequades d'habitabilitat i accessibilitat física, una ubicació raonable i l'adequació de l'habitatge a les necessitats culturals dels seus destinataris. Pisarello (2009) afirma que la vulneració del dret a l'habitatge perjudica la integritat física i mental de les persones i la seva vida familiar i

personal. La manca d'un habitatge digne afecta també a la salut, i dificulta l'accés al dret a l'educació, al treball, a la participació i a l'exercici ple de ciutadania. Aquesta importància del dret a l'habitatge com a portal d'accés a altres drets socials fonamentals explica el reconeixement que té en el dret modern, i la seva consideració com a dret constitucional passa per entendre'l com una necessitat bàsica imprescindible per tenir una vida digna, amb seguretat per desenvolupar-nos com a persones i, fins i tot, per participar en els assumptes públics. La Constitució de Weimar ja en el 1919 contempla aquesta importància de l'habitatge en el seu article 155, instant a l'Estat a assegurar un habitatge sa i adequat a les necessitats de les famílies alemanyes, a la vegada que cita el bé general de la propietat en l'article 153. Però la primera vegada que es reconeix el dret a l'habitatge com una de les necessitats bàsiques que possibiliten una vida digna és al 1948 amb la Declaració Universal dels Drets Humans, que en l'article 25.1 estableix que "Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a ell i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris...". Així, a nivell europeu, la Carta dels Drets Fonamentals aprovada l'any 2000 exposa en l'article 34.4 que "amb l'objectiu de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a una ajuda social i a una ajuda d'habitatge per tal de garantir una existència digna a tots aquells que no disposin de recursos suficients (...)". També en l'article 31 de la Carta Social Europea apareix el dret de tot ciutadà a un habitatge, i insta als estats membres a comprometre's a destinar mesures per afavorir l'accés a un habitatge "d'un nivell suficient", a prevenir i pal·liar la situació de carència d'habitatges i a fer assequible el preu per les persones que no disposin d'ajudes suficients.

A Espanya el dret a l'habitatge el trobem reconegut en l'article 47 de la Constitució de 1978, el qual considera que tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, i que són els poders públics els que han d'establir les normes per tal que es faci efectiu el compliment d'aquest dret, regulant la utilització del sòl per l'interès general per impedir l'especulació. De manera molt similar el trobem reconegut en l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de l'any 2006, que considera que les persones que no disposen de recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, i també insta als poders públics a fer efectiu aquest dret a través de diferents mesures. A Catalunya l'any 2007 es va aprovar la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Aquesta llei disposa de dos articles que mostren un canvi en la perspectiva

del dret a l'habitatge: l'article 4, que defineix l'habitatge com un servei d'interès general i l'article 6, que fa referència a la possibilitat d'exigir el dret a un habitatge vers els òrgans administratius i la jurisdicció contenciosa. Cal esmentar també la llei 12/2007 de Serveis socials, que inclou com a necessitats a les que han de donar resposta les relacionades amb matèria d'habitatge.

2. La problemàtica de l'habitatge

Com hem vist, el dret a l'habitatge teòricament està reconegut tant a nivell internacional com estatal i autonòmic, però a la pràctica no està garantit i segueix sent un dels problemes socials més greus de la societat moderna, ja que, tal com descriu Castellà (2013) la realitat així ho demostra: les dificultats econòmiques de moltes famílies que han de tornar a casa els avis, la incapacitat d'emancipació de molts joves –i no tant joves–, els desnonaments, entre altres processos d'exclusió residencial, “fenòmens molts d'ells antics i altres creixents dins el context de crisi, que reflecteixen la vulneració absoluta que continua patint aquest dret bàsic”.

En aquest sentit Urban (2007) afirma que l'habitatge no és un problema nou ni contemporani per a les classes populars, les més pobres de la societat que sempre han tingut dificultats per accedir a un habitatge amb condicions dignes i sovint per fer front a les despeses de manteniment; aigua, electricitat, gas, etc.

L'habitatge, tot i ser entès com un dret social, és un bé que està subjecte a l'economia i, per tant, per accedir-hi s'ha de disposar d'uns mínims recursos econòmics. Així, el problema de l'habitatge sempre havia quedat relegat a les capes més pobres de la població, les que tenen més dificultats econòmiques. Tal i com afirma Colom (2012) a l'Estat Espanyol l'economia es va basar, sobretot durant la primera dècada del 2000 en el sector immobiliari. D'aquesta manera, l'habitatge es va convertir progressivament en un mitjà per generar ocupació i creixement, en un procés de mercantilització dels habitatges gestionats majoritàriament pel mercat immobiliari. Aquest procés és conegut com a bombolla immobiliària, i es va iniciar aproximadament l'any 1997 per acabar esclatant entre els anys 2007-2008. Durant aquest procés, l'habitatge va esdevenir un bé d'inversió en detriment de la seva funció social, facilitant l'especulació immobiliària i produint una fort augment dels preus en el mercat immobiliari espanyol.

En aquest context d'encariment dels habitatges, a l'Estat Espanyol se'n van construir més que mai, però això no va donar lloc, tal com afirmen Colau i Alemany (2012), a una major accessibilitat, sinó a un augment constant dels preus. Aquest augment va situar Espanya en un dels països de la Unió Europea on accedir a un habitatge resultava més car. Tal i com es descriu al Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, mentre el preu dels salaris va augmentar durant aquests anys un 41%, els preus mitjans dels habitatges a Catalunya van pujar un 400%. Aquesta desigualtat entre els salaris i els preus dels habitatges va comportar encara més dificultats per accedir a un habitatge per part de moltes persones i famílies. És en aquest context quan l'Estat propicia la confusió del dret a un habitatge amb l'accés al crèdit a través de bancs i caixes que van oferir grans facilitats per als crèdits hipotecaris, propiciant préstecs molt elevats amb terminis de retorn llargs amb baixos tipus d'interès, impulsant així la propietat privada com a forma de tinença majoritària front el lloguer, a la vegada que es va empènyer a bona part de la població al sobre endeutament. Tal com afirma Riba (2010) les valoracions especulatives del mercat immobiliari espanyol, acompanyades d'una acusada liberalització de tots els sectors de la indústria immobiliària van propiciar la bombolla i a la conseqüent crisi financera.

2.2 La crisi econòmica i les conseqüències en matèria d'habitatge

Muñoz (2011) també fa referència a aquests anys de dinamisme del sector de l'habitatge, alimentats en bona part per aquesta millora de les condicions financeres, i senyala les conseqüències que ha portat aquest període d'auge en l'economia espanyola, com són; l'augment dels preus dels habitatges i l'elevat endeutament de les famílies, així com els canvis produïts a nivell econòmic; la destrucció de llocs de feina, que comporta la davallada de la renda i menys capacitat de despesa de les famílies. Així doncs, amb l'esclat de la crisi financera la problemàtica entorn l'habitatge s'ha generalitzat d'una manera preocupant en els últims anys. En una societat on l'accés a l'habitatge es presenta per a la majoria de persones com una meta a la vida intrínsecament lligada a l'obtenció i manteniment d'un treball remunerat, la situació actual del mercat laboral no afavoreix en absolut l'accés i el manteniment d'un habitatge, tant per als que sempre havien tingut dificultats com pels que no n'havien tingut mai perquè mai els havia faltat la feina.

Amb l'augment desmesurat dels preus dels habitatges, tant de lloguer² com de propietat a causa de la bombolla immobiliària, al problema de l'accés si ha sumat, i si segueix sumant dia rere dia, la pèrdua dels habitatges de moltíssimes persones que per la manca de feina o a causa de cobrar salaris o pensions baixes no poden pagar els elevats preus dels lloguers o les hipoteques de casa seva. En aquest sentit, Hernández (2013) destaca que la crisi econòmica dificulta l'accés a l'habitatge dels col·lectius més vulnerables, però no només per la desigualtat entre les condicions laborals i els preus dels habitatges, sinó perquè el mercat és majoritàriament l'única via d'accés, i s'ha demostrat que no és capaç d'adaptar la oferta a les necessitats reals de les famílies, a la vegada que no ha tingut en compte les possibilitats reals d'accés de gran part de la població considerant la situació actual del mercat laboral.

En aquest context, a Catalunya com a la resta de l'Estat Espanyol, d'ençà que es va produir la crisi financera la taxa d'atur no ha parat de créixer, essent actualment d'un 22,3% segons dades de l'últim trimestre de 2013 de l'Enquesta de població activa de l'Idescat. És deduïble que quan una persona perd la feina, perd la font d'ingressos que la sustenta per fer front als múltiples pagaments de la vida quotidiana: el menjar, les despeses de l'aigua, de l'electricitat, del gas... i de l'habitatge. En aquest context, segons l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE del 2013, el 16,9% de les famílies espanyoles manifesta arribar a final de mes amb “molta dificultat”, un 3,4% més que l'any anterior; un 20,5% “amb dificultat” i un 28,5% amb “certa dificultat”. Així, el 40,9% afirma no poder afrontar despeses imprevistes, i el 9,2% de les famílies té retards en els pagaments relacionats amb l'habitatge principal (hipoteca o lloguer, rebuts del gas, electricitat, etc.), un 0,8% més que l'any anterior.

Es va produir un augment progressiu de la despesa relacionada amb la llar durant els anys de bonança econòmica, arribant l'any 2009 a gastar de mitjana 401€ al mes en l'habitatge. És a l'any 2010, quan els efectes de la crisi econòmica es fan més evidents i que cada vegada són més les persones afectades, que la despesa es va reduint tímidament, essent actualment de 382€ al mes. Segons dades de l'Eurostat en el seu informe sobre la situació dels habitatges a Europa l'any 2009, el 12,2% de la població de la UE viu en habitatges el manteniment dels quals és elevat en relació als seus ingressos.

En aquest context de crisi econòmica, on hi ha una pèrdua del treball o bé una precarització d'aquest a causa d'una reducció dels salaris, la conseqüència és la reducció dels ingressos mitjos de les famílies des de l'any 2008³. En aquest sentit, l'informe Habitatge i Col·lectius Vulnerables de l'Observatori de Vulnerabilitat de la Creu Roja reflecteix que 6 de cada 10 usuaris del servei tenen dificultats per fer front al pagament del lloguer o de la hipoteca, i el 41,5% d'aquests acumulen deutes per impagaments. Segons Laparra i Pérez (2012) el resultat de l'escenari de crisi econòmica que estem vivint és un empitjorament de les condicions d'habitabilitat de molts habitatges, situacions que sovint acaben amb embargaments i desallotjaments.

A l'Estat Espanyol, el drama dels desallotjaments es constata en les dades del segon trimestre del 2012 del Consell General del Poder Judicial; d'un total de 18.077 desallotjaments, el 58,23% són per problemes relacionats amb els pagaments del lloguer, i un 36,23% dels casos per no poder fer front al pagament de la hipoteca, el que suposa un total de 40.000 famílies que han perdut el seu habitatge a tot l'Estat. Pel que fa als desnonaments, a nivell estatal se'n van iniciar 67.189 al 2013, el 23,8% a Catalunya. Al preàmbul de la llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social, es descriu la situació actual que travessa Espanya en relació als deutes hipotecaris; esmentant que a raó de les circumstàncies econòmiques que estem vivint, motivades per la crisi econòmica i financera, moltes persones van contractar un préstec hipotecari per adquirir un habitatge i ara tenen dificultats per fer front al deute, cosa que suposa un autèntic drama social pel fet que aquestes persones i famílies poden veure incrementat el seu deute o arribar a perdre la seva llar. En aquest sentit, Colau i Alemany (2012) descriuen les conseqüències que comporta una execució hipotecària: d'una banda, cal tenir en compte que sovint no només afecta a una sola persona, sinó a tota una unitat familiar, i d'altra banda, en un procés d'execució hipotecària solen estar implicats més d'un habitatge, un en forma d'aval, i sovint es tracta de l'habitatge de familiars propers. D'aquesta manera, un sol procés d'execució hipotecària pot comportar la pèrdua de dos o fins i tot tres llars. Aquests autors també senyalen que a la condemna financera que comporta un desnonament, se li suma una condemna a l'exclusió social, ja que "la persona pot ser embargada de per vida (nòmines, comptes bancaris, herències, etc.) i tindrà serioses dificultats per portar una vida digna, atès que aparèixer en el llistat de morosos pot convertir-se en un impediment a l'hora de trobar feina, llogar un habitatge,

contractar una línia telefònica o fins i tot percebre ajudes públiques [...] per suposat, aquesta greu vulneració del dret a l'habitatge implica la vulneració d'altres drets fonamentals interdependents, com és el dret a la salut. L'ansietat davant el desnonament imminent i la mort financera de les famílies causa trastorns psicològics greus, que en ocasions es tradueixen, entre d'altres, en episodis de violència, alcoholisme, desatenció envers els fills, tensions familiars, un increment de la violència de gènere i intents de suïcidi cada cop més freqüents”.

2.3 Els col·lectius més afectats

Com hem vist, la incidència de problemes en relació a l'habitatge, tant pel que fa a l'accés com al manteniment d'aquest, depèn fonamentalment de la classe social i la posició econòmica de l'individu. En aquest sentit, la problemàtica de l'habitatge, que s'ha vist agreujada ens els darrers anys de crisi econòmica, cada vegada afecta a més col·lectius de la nostra societat. El perfil del sense sostre que a tots ens ve al cap quan parlem de persones que tenen dificultats en relació a l'habitatge s'ha anat difuminant amb els anys per donar lloc a una diversitat de persones i col·lectius que presenten mancances en els equipaments de les seves llars, els costa arribar a final de mes perquè han de pagar el lloguer o la hipoteca del seu pis, o bé ja han perdut el seu habitatge.

Cano (2011) fa una descripció de les persones i els grups socials que tenen més dificultats, que són: les persones que no poden accedir a un habitatge per manca de recursos econòmics; persones que viuen en habitatges que no reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat i que no disposen de mitjans per adequar-los a les seves necessitats; i les persones que es troben en situació de vulnerabilitat per risc d'embargament o desallotjament, ja que els recursos dels que disposen són insuficients en relació als preus dels habitatges. També inclou un nou problema social relacionat amb l'habitatge: el produït pel model de creixement econòmic ja explicat, del qual moltes persones s'han vist perjudicades.

Aquest autor distingeix un sèrie de grups amb especials limitacions en relació a l'habitatge, tant per la intensitat com l'especificitat dels seus problemes; són els joves, els immigrants, les persones grans i, en general, totes les persones amb rendes baixes.

Les persones sense sostre són els grans exclosos en matèria d'habitatge, el col·lectiu més visible i popular quan parlem d'exclusió residencial. Tal com defineix Sales (2013) les persones sense llar han passat un procés d'acumulació de diferents situacions d'exclusió social: quedar-se fora del mercat laboral, que desencadena en una dificultat per fer front al cost d'un habitatge, el deteriorament de la xarxa social i familiar de suport i, en alguns casos, patir un trastorn mental, una malaltia i/o una addicció. En el document de bases del Pacte per la Lluita contra la Pobresa a Catalunya se'n desprèn la idea que el perfil de les persones sense sostre està canviant: són cada vegada persones més joves les que es veuen afectades per la impossibilitat d'accedir a un habitatge, es detecta un augment de dones amb aquest perfil, persones immigrants i famílies amb fills a càrrec.

Els factors de vulnerabilitat en matèria d'habitatge que estableix el Comitè Econòmic i Social Europeu, ressaltava que les persones immigrants són especialment vulnerables a patir problemes en l'accés a l'habitatge: la manca de xarxa de suport, tant familiar com social és habitual en la primera etapa d'arribada al país d'origen, així com l'absència del dret de ciutadania per la manca d'una situació administrativa legal. Segons Pereda, Actis i de la Prada (2005) la població nouvinguda es troba en una posició de major debilitat negociadora, degut a diversos factors com la irregularitat jurídica, la manca d'aval i de contractes de treball que els avoca a la inseguretat i escassetat dels seus ingressos. Però el problema de l'habitatge en els immigrants no és tan sols per la situació econòmica i administrativa, sinó en alguns casos també per una situació de discriminació. Segons l'Informe sobre la discriminació a la població immigrada en l'accés a l'habitatge de lloguer a Barcelona l'any 2003, es detecten diverses formes de discriminació que van des de l'exigència d'una nòmina o aval bancari per períodes molt llargs, a la col·locació de rètols que especifiquen explícitament que no es lloga a persones immigrades o no ensenyar l'immoble sota excuses que ja està llogat. Davant d'aquests fets, proliferen situacions com el relloguer d'habitacions⁴, fenòmens com els llits calents, consistents en el lloguer de llits o sofàs per hores i l'amuntegament de persones en habitacions sobreocupades.

Les persones grans són un altre col·lectiu que presenta dificultats en l'accés a l'habitatge i en el pagament de les despeses de manteniment, normalment a causa dels baixos ingressos, ja que, tal com afirma Villalibre (2011) les condicions econòmiques de les persones grans són, en general, inferiors al conjunt de la societat. Bosch i Gibaja (2004)

identifiquen un altre problema de les persones d'avançada edat en relació a l'habitatge: la inadaptació a les seves necessitats, sobretot pel que fa al col·lectiu de persones de 80 anys i més; que sovint viuen en pisos o cases amb barreres arquitectòniques tant a l'interior com a l'exterior de l'habitatge, no hi ha suficient espai per desplaçar-se amb caminadors o amb cadires de rodes, etc. Cal mencionar el reconeixement d'aquesta problemàtica en les persones grans per part del Consell De Drets Humans de les Nacions Unides l'any 2012⁵.

La joventut tampoc s'escapa de les dificultats relacionades amb l'habitatge, en aquest cas sobretot per emancipar-se. Facilitar-ne l'accés és el primer repte del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2010 a Catalunya. Tenint en compte que la taxa d'atur registrada l'últim trimestre del 2013 segons l'INE és del 44,5% entre els joves de 20 a 24 anys, la dificultat per accedir a un habitatge s'agreuja; doncs només el 24,3% dels joves de 16 a 29 anys han marxat de casa segons les dades de l'última Enquesta de Població Activa de 2013.

Segons l'informe Jóvenes y Emancipación en España del 2012, la taxa d'emancipació juvenil va augmentar entre els anys 2004 i 2008 malgrat l'augment dels preus dels habitatges, possiblement a causa dels baixos tipus d'interès i la generalització de les hipoteques a llarg termini en un context de creixement econòmic. Tanmateix, com senyala Gil (2002) les dades sobre emancipació juvenil no es veuen sensiblement afectades en èpoques de reactivació laboral i bonança econòmica com és d'esperar, i es converteix així en un problema “enquistat en el temps”, ja que tot i les lleugeres millores que presenta segons el context econòmic, és un problema que no s'aconsegueix solucionar. Segons aquest autor, les causes de la dificultat d'emancipació entre el jovent són; d'una banda, el treball, tant pel que fa a la desocupació com a la precarietat laboral⁶, així com les baixes retribucions dels seus salaris en comparació als costos que comporta un habitatge propi.

Tal com es descriu en l'últim informe del 2013 de l'Observatori d'Emancipació del Consell de Joventut d'Espanya, el problema de l'habitatge tant per comprar, llogar i per les despeses de manteniment entre el jovent es polaritza entre aquells joves que estan dins el mercat laboral i, tot i tenir generalment un treball precari, poden pagar els costos d'un habitatge, front els altres joves que es troben exclosos del mercat laboral i, en

conseqüència del residencial, i que per tant no tenen suficients recursos econòmics per fer front al pagament d'un lloguer o a les despeses d'un habitatge.

L'enquesta a la joventut de Catalunya de l'any 2012 constata que moltes persones joves s'emancipen tard i quan estan segurs de poder afrontar les despeses d'un habitatge, que alguns joves han hagut de tornar a la llar d'origen i que l'habitatge és una prioritat per aquest col·lectiu, essent la primera despesa a pagar. Aquesta enquesta reflecteix la vulnerabilitat del jovent en relació a la situació econòmica sobretot si la persona jove és d'origen estranger -ell/a o els progenitors- o si té un origen social baix. En aquesta línia Gentile (2013) considera que el problema de l'habitatge entre el jovent és una situació que es va anar desenvolupant abans de la crisi i que amb les actuals dificultats econòmiques s'ha intensificat, i afirma que la gent jove es troba en una situació especialment crítica i difícil en relació a l'habitatge. Així, la idea d'accedir a un habitatge en propietat queda ben lluny de la realitat actual del jovent.

Bosch i Gibaja (2004) identifiquen altres col·lectius que tenen dificultats econòmiques o que es troben en situació d'exclusió social i que això els repercuteix directament en l'habitatge: les famílies amb greus dificultats econòmiques, sovint amb fills o persones dependents a càrrec, ja que els caps de família estan a l'atur o bé tenen treballs precaris i poc remunerats; famílies monoparentals; dones víctimes de violència domèstica sense recursos ni treball; persones majors de cinquanta anys que es troben a l'atur i tenen un nivell formatiu baix; i persones amb problemes sobretot d'accessibilitat i per limitacions en l'autonomia personal, com són les persones grans amb pensions baixes i sobretot les persones amb dificultat funcional física i/o psíquica, amb una forta dependència.

3. Polítiques d'habitatge a Catalunya: és suficient el què s'està fent per pal·liar aquesta situació?

Per tal de descriure el que s'està fent des de l'administració pública en matèria d'habitatge, cal analitzar el marc autonòmic de referència, en aquest cas de Catalunya, ja que a l'Estat Espanyol la política pública d'habitatge està descentralitzada a les Comunitats Autònomes des de l'any 1985, tret de les polítiques econòmiques que pot adoptar l'Estat en matèria fiscal o de regulació del sòl⁷.

Tal com es descriu al Decret del Pla d'habitatge de Catalunya 2009-2012, les fórmules tradicionals de la política d'habitatge es centren en la promoció d'habitatge protegit i el foment de la rehabilitació d'edificis i habitatges. Aquestes línies d'actuació, però, s'han vist obligades a adaptar-se a la nova realitat caracteritzada per l'aparició de noves problemàtiques i per l'empitjorament de les que ja existien. En aquesta línia sorgeix el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, document que recull els compromisos de tots els agents econòmics, socials i institucionals implicats per fer front als reptes de l'habitatge, centrats en millorar l'accés a l'habitatge i les condicions del parc d'habitatges, prevenir l'exclusió residencial i assegurar un habitatge digne i adequat a tota la població. Al mateix any es publica la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que reflecteix el que Riba (2010) descriu com una "nova sensibilitat social" al posar com a objectiu central les necessitats de les persones.

Podem afirmar que el Pla d'habitatge, el Pacte nacional i la llei del dret a l'habitatge es constitueixen com els tres pilars de la política d'habitatge a Catalunya. Els dos eixos d'actuació de la política d'habitatge són: el social; que es materialitza amb els programes socials d'habitatge, adreçats a facilitar l'accés a la ciutadania i evitar l'exclusió social residencial, i l'econòmic; consistent en els programes d'habitatges protegits i programes de rehabilitació; que tenen per objectiu incentivar l'activitat del sector de l'habitatge per recuperar l'ocupació.

Pel que fa a la part social, el Pla pel dret a l'habitatge destaca la implantació de mesures per evitar la pèrdua de l'habitatge i la prioritització dels recursos en els col·lectius amb risc d'exclusió residencial. Existeix el programa d'ajuts per al pagament de l'habitatge, el programa de mediació per al lloguer social, la xarxa d'habitatges d'inserció i allotjaments d'acollida, el programa Ofideute (petició d'assessorament sobre el deute hipotecari), prestacions econòmiques; pels usuaris del parc públic d'habitatge, i d'urgència especial per a persones amb risc de desnonament o desnonades i per persones amb deute de lloguer o d'amortització del préstec hipotecari, així com la Renda Bàsica d'Emancipació adreçada als joves i l'ajut d'habitatge per a persones amb atur de llarga durada.

En primer lloc, cal tenir present que a l'Estat Espanyol el dret a tenir un habitatge digne es deixa en mans del mercat (Alabart, 2007), i, tal com afirma Riba (2010), tot i que la llei del dret a l'habitatge i els darrers desplegaments normatius i estratègics siguin el

signe d'una nova sensibilitat social amb la problemàtica de l'habitatge, les bases del lliure mercat segueixen intactes, i "...continuen prevalent les accions pal·liatives en lloc d'una veritable acció estructural destinada a evitar l'especulació en el mercat immobiliari" i afegeix que si es volen oferir solucions a les necessitats de la població, "s'ha de concebre una nova política estructural que modifiqui les bases d'un mercat d'orientació economicista".

Després d'analitzar breument les diferents polítiques d'habitatge a Catalunya, podem considerar que el paper de l'Administració és subsidiari, ja que la seva actuació es basa en ajudes econòmiques per urgències socials o per ajudar a la demanda amb dificultats econòmiques a accedir a un habitatge. D'aquesta manera, l'establiment de polítiques d'habitatge sorgeix de la necessitat de corregir les ineficiències i desigualtats del mercat, el qual "ha estat ineficient en el seu objectiu d'atendre a tota la demanda i ha estat inequitatiu en la distribució de la producció". (Trilla, 2005)

Així doncs, la política d'habitatge es constitueix com una ajuda a la demanda exclosa del mercat, entesa en la majoria de Plans Locals d'Habitatge –instruments de planificació de les polítiques locals d'habitatge- com totes aquelles persones i col·lectius amb necessitats d'habitatge assequible donats els baixos ingressos que perceben. En aquest sentit, Brugué (2012) remarca la necessitat d'avançar cap una visió més integral de la política d'habitatge, una política que es centri en les persones i no en la gestió del sòl com s'havia fet fins ara.

Segons el preàmbul de la llei 18/2007 del dret a l'habitatge, a partir de la segona meitat dels anys noranta les polítiques d'habitatge es van convertir en insuficients, ja que es van limitar a la construcció d'habitatges de protecció oficial i a fomentar l'adquisició en el mercat lliure mitjançant les desgravacions fiscals generalitzades per la compra d'un habitatge, i les dades així ho demostren: segons les últimes dades de l'Idescat de l'any 2011, el 74,8% de la població catalana viu en un habitatge en règim de propietat, front un 19,8% en règim de lloguer. Aramburu (2010) fa una aportació interessant en aquest sentit, quan afirma que "des de mitjans del segle XX fins avui, Espanya i Catalunya han passat del predomini del lloguer a un predomini gairebé absolut de la propietat. Aquest autor cita a Trilla i López (2009: 462-464) els quals indiquen que, entre 1950 i 2005, el pes del lloguer sobre el parc total d'habitatges ha passat d'un 52,8% a un 9,2% a Espanya, i d'un 74,3% a un 15,7% a Catalunya. El canvi que s'ha produït en la

distribució de la tinença a Espanya i Catalunya només pot explicar-se fent referència a una política d'habitatge que ha prioritzat la propietat", i que segueix prioritzant la propietat fins i tot en la construcció d'habitatges de protecció oficial; doncs segons les dades de l'Idescat, el passat 2013 es va iniciar la construcció de 678 edificis, dels quals 537 estan adreçats a la venda.

Pisarello (2009) fa una crítica en aquest sentit, quan afirma que el parc de lloguer públic és pràcticament inexistent, en referència als habitatges de protecció oficial, els quals qualifica de poc assequibles, tant pel poc volum d'aquests habitatges com pel fet que han estat concebuts com "un instrument per motoritzar el creixement econòmic, i, de pas, garantir l'habitatge en propietat a sectors mitjos i mitjos alts. El resultat és que s'han convertit en un tipus d'habitatge protegit, però no necessàriament social, que significa que sigui assequible pels col·lectius més vulnerables de la població". En aquesta línia també Castellà (2013) apunta que l'habitatge públic de lloguer a Catalunya tan sols representa l'1% front el 18% de mitjana europea del parc total d'habitatges, i coincideix amb Pisarello amb el fet que s'han centrat en classes mitjanes, a causa dels restrictius requisits per accedir-hi.

A tall de conclusió, cal dir que hi ha moltes problemàtiques d'habitatge que no obtenen la resposta adequada i una solució prou eficient per part de les polítiques públiques tradicionals. (Trilla, 2001)

4. La necessitat de buscar alternatives: el cas de la masoveria

Com hem vist les polítiques actuals d'habitatge són insuficients per fer front a les necessitats de la situació actual; caracteritzada per una generalització de les problemàtiques entorn l'habitatge a més sectors de la població a part dels col·lectius que històricament s'han identificat amb necessitats especials en matèria d'habitatge. En aquest context, i tal com suggereixen la majoria d'autors consultats, és necessari replantejar-se les actuals polítiques públiques d'habitatge i abandonar la tradicional fórmula d'atenció en casos urgents i d'actuació quan ja s'ha arribat en una situació d'emergència⁸, mitjançant ajudes temporals que la realitat demostra ser insuficients, ja que moltes persones en queden excloses. L'administració ha d'abandonar aquesta visió assistencial per donar lloc a un model on l'atenció es basi en la prevenció de les

difficultats i desigualtats de les persones vers l'habitatge i no en pal·liar les conseqüències que genera el propi sistema econòmic i social al entendre l'habitatge exclusivament com un bé d'inversió. En aquesta línia Clavell (2007) assenyala la importància que l'actuació legislativa en matèria d'habitatge incorpori una mirada als factors estructurals del problema, per tal de modificar la lògica d'un mercat que entén l'habitatge únicament pel seu valor econòmic i d'inversió, desatenent totalment la funció de l'habitatge com a espai per acollir i desenvolupar un projecte de vida.

És en aquestes circumstàncies, i amb un parc d'habitatges buits a Catalunya de l'11,6 % (prop de 450.000) l'any 2011 segons dades de l'Idescat, que la masoveria pren importància, però només la masoveria urbana ho fa com a instrument de les polítiques d'habitatge, amb el seu reconeixement per primera vegada a l'esmentada llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

En primer lloc, cal diferenciar la tradicional masoveria rural de la urbana, malgrat que tan sols es diferencia pel context on es desenvolupa. Així, a la masoveria rural s'afegeix, a més de les obres de rehabilitació i manteniment que es puguin fer a l'habitatge, les feines de conservació de la finca, i, en alguns casos, del bestiar que tingui el propietari. En aquest sentit, el terme masoveria urbana s'utilitza en referència als contractes de parceria i masoveria regulats a la llei 1/2008, de 12 de febrer, de contractes de conreu, i s'inspira en la tradicional masoveria que encara s'utilitza en zones rurals.

El contracte de masoveria urbana consisteix, tal com es defineix a l'article 3 de la llei del dret a l'habitatge, en un contracte en virtut del qual el propietari d'un habitatge en cedeix l'ús pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris/masovers n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment. Aquesta llei incorpora la masoveria urbana com a mecanisme per evitar la desocupació permanent dels habitatges i per tal d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació d'aquells que estiguin en mal estat per a ésser llogats (art. 42). L'altra novetat d'aquesta llei en relació als habitatges cedits en règim de masoveria urbana és la seva implantació com a habitatge destinat a polítiques socials (art.74), amb la finalitat de fer efectiu l'objectiu de solidaritat urbana definit a l'article 73 de la mateixa llei, que suposa destinar en un termini de vint anys, un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte el total d'habitatges principals existents.

D'aquesta manera, la masoveria urbana com a eina de les polítiques d'habitatge sorgeix amb un doble objectiu: per una banda, reduir el parc d'habitatges desocupats d'entitats financeres o de petits propietaris, garantint la conservació urbana i la posada en valor del patrimoni construït a través de la rehabilitació, ja que els habitatges en desús es van deteriorant, i d'altra banda, facilitar l'accés a l'habitatge d'una part de la població mitjançant un règim de tinença alternatiu a la propietat o el lloguer, ja que hi ha persones que els suposa un cost massa elevat en comparació als seus ingressos, a la vegada que serveix com a mecanisme per animar als propietaris d'habitatges buits a realitzar les obres de manteniment i rehabilitació sense haver d'intervenir en aquest procés.

En aquesta línia, el Pla pel dret a l'habitatge preveu ajuts econòmics en forma de subvencions i préstecs protegits per a la rehabilitació d'habitatges, ajuts que es podran incrementar un 5% quan es tracti d'habitatges cedits en règim de masoveria urbana.

La masoveria urbana apareix també a l'article 12 del Pla Territorial Sectorial d'habitatge 2010, que insta a l'Administració a establir mesures de foment per promoure el millor ús dels habitatges existents, entre les quals s'esmenta l'establiment de contractes de masoveria urbana. Així mateix, en la disposició addicional cinquena d'aquest Pla s'estableixen els criteris a seguir en els contractes de masoveria urbana, que s'assimilen als contractes de lloguer i als contractes de lloguer social; d'aquesta manera les persones titulars del contracte podran accedir als ajuts pel pagament del lloguer, a les garanties públiques per a llogar habitatges i als ajuts per a la rehabilitació. Aquesta disposició regula també la durada d'aquests contractes, les condicions de l'ocupació de la persona titular de la masoveria, i la obligació que l'habitatge rehabilitat reuneixi les condicions mínimes d'habitabilitat.

Al Pla Nacional de Joventut 2020 també es fa referència a la masoveria urbana com un model d'ús residencial emergent, que ajuda a diversificar les opcions de tria per a l'accés a un habitatge, a la vegada que es dona resposta als reptes actuals en matèria d'habitatge sota una perspectiva de sostenibilitat. Aquest Pla descriu experiències com la masoveria urbana o el cooperativisme d'habitatge⁹ com a noves oportunitats per desenvolupar polítiques d'habitatge que considerin aquest com un dret social invulnerable.

4.1 La masoveria urbana a Catalunya

El fet que poc a poc la masoveria urbana va sent reconeguda a les normatives referents en matèria d'habitatge evidencia una nova visió i concepció del dret a l'habitatge, un major recolzament i una millor regulació per part de l'administració per emprendre projectes d'aquest tipus. A Catalunya se n'han iniciat alguns en els últims anys, i són una mostra de la necessitat de buscar alternatives a la propietat i el lloguer tradicionals.

En primer lloc cal esmentar el cas del col·lectiu Dret a Sostre de Mataró, format per diversos joves d'aquesta ciutat, que l'any 2001 van aconseguir signar, després de tres anys treballant-hi, el primer contracte de masoveria urbana per la creació del seu local social (González, Martí, Peláez, Barranco i Brunet, 2003). És un col·lectiu que va utilitzar la masoveria urbana amb la intenció de crear un centre social, un punt de trobada per als joves de la ciutat, a la vegada que es denunciava l'especulació i l'abandó de molts habitatges, per la qual cosa van reclamar el suport de l'administració. Aquesta en un inici no els va recolzar i es va negar a cedir-los les dades dels habitatges desocupats de la ciutat, però poc a poc va anar donant veu al col·lectiu, primer a través del Consell Local de Joventut i després amb la creació de la Comissió de Seguiment i Diàleg sobre el Moviment Okupa de la Generalitat, augmentant la seva capacitat d'incidència en les polítiques d'habitatge.

A l'any 2010 a Olot s'impulsa des de l'ajuntament, a través de l'Oficina d'Habitatge i Rehabilitació, un projecte de masoveria urbana, que un any després i amb el canvi de govern queda paralitzat a causa de la poca demanda del servei i per la despesa que suposava mantenir-lo.

A Figueró-Montmany, l'any 2011 s'elabora un conveni de col·laboració amb l'associació SostreCívic per la promoció de la cessió d'habitatges en règim de masoveria urbana dintre les polítiques socials, ja que a partir de l'elaboració del Pla Local d'Habitatge per part d'aquesta associació, es va despendre que les preocupacions principals de la ciutadania eren la rehabilitació del parc d'habitatges existent, per la qual cosa es va proposar la masoveria urbana com a mesura innovadora per fer front a aquest problema. En aquest conveni s'estipulen les actuacions de les parts que hauran de dur a terme per afavorir la implantació de la masoveria urbana al municipi. Per part de l'ajuntament són: mesures fiscals; consistents en bonificacions o reduccions de l'impost i les taxes de construccions i obres, així com negociar el pagament de tributs amb els

propietaris deutors que cedeixin els habitatges amb aquest règim, ajudes directes; com ara facilitar la tramitació dels ajuts de rehabilitació que preveu la Generalitat en aquests casos, ajuts a entitats, col·lectius i associacions que treballin per la promoció de la masoveria urbana, ajuts a aquests contractes i avals als masovers que sol·licitin crèdits per a les obres de rehabilitació. Per la seva banda l'associació SostreCívic assessora als usuaris interessats per explicar els drets i deures que tenen, donarà suport i promourà la cessió d'habitatges de masoveria urbana com a model d'accés a l'habitatge assequible.

Un altre exemple de municipi que aposta per la masoveria urbana és Sant Cugat del Vallès, que l'any 2013 anuncia que l'ajuntament oferirà informació i assessorament sobre aquesta forma contractual a través de l'Oficina Local d'Habitatge, que assessora a propietaris i masovers perquè el contracte es formalitzi amb total seguretat jurídica, i, en cas de conflicte, la oficina fa de medidora entre ambdues parts, així com un seguiment per tal que es compleixin les obligacions entre propietaris i masovers. A Lloret de Mar, Figueres i Girona també s'han impulsat projectes de masoveria urbana a través de la Fundació SER.GI (Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social), que utilitza la fórmula de la masoveria urbana en el marc del projecte "Habitem tots! Accions per al manteniment de l'habitatge", que va comptar amb el finançament de la Fundació La Marató de TV3 per pagar el cost de les reformes fins el passat 2013, i pretén garantir el dret a l'habitatge facilitant l'accés i oferint alternatives per tal d'evitar els desnonaments i les situacions de risc provocades pels problemes de sobre endeutament de les famílies, mitjançant el servei d'informació, orientació i negociació amb els propietaris (en casos de lloguers) i amb les entitats financeres (en les hipoteques) per tal d'evitar la pèrdua de l'habitatge, a la vegada que s'intenta proporcionar un habitatge alternatiu i assequible per les persones que no poden conservar-lo, ja sigui en règim de masoveria urbana, habitatge d'inclusió, etc. La Fundació també fa un seguiment dels usuaris, tant per controlar que es compleixi el contracte com per realitzar un suport socioeducatiu i treballar altres problemàtiques socials.

Cal dir que ciutats com Vilafranca del Penedès o Terrassa han mostrat aquest passat 2013 la seva intenció de promoure contractes de masoveria urbana com a estratègia per fer front a les necessitats d'habitatge assequible i per disminuir el parc d'habitatges desocupats. Tanmateix, com hem vist, els projectes de masoveria urbana han estat, en la majoria de casos, impulsats per associacions i col·lectius que treballen pel dret a l'habitatge, i poques vegades pels propis ajuntaments.

En aquesta línia sorgeix l'any 2012 el projecte M.U.L.A (Masoveria Urbana per la Llar Alternativa) creat per un grup de noies cansades dels preus abusius dels lloguers i amb ganes d'independitzar-se. El primer projecte que duen a terme és al xalet Mercedes, al barri de Can Baró de Barcelona, amb el suport de la Cooperativa Integral Catalana (CIC) i de la Cooperativa d'Instal·lacions i Rehabilitacions Integrals (CIRI) ja que donat el valor arquitectònic de la casa hi ha obres que les han de realitzar professionals. L'objectiu és no deixar perdre el patrimoni històric, oferir noves perspectives al problema de l'habitatge i fer partícip del projecte als veïns del barri.

4.2 Punts forts i punts febles de la masoveria com a alternativa real

Primer de tot, cal tenir en compte que hi ha una manca d'informació relativa a la masoveria, tant pel que fa a l'existència de projectes que s'han dut a terme a Catalunya com als seus resultats, cosa que dificulta poder dur a terme un anàlisi de les dificultats i les mancances d'aquests tipus de projectes. Tanmateix, cal dir que les experiències que s'han documentat són relativament recents, per la qual cosa podem afirmar que la masoveria en sí és una estratègia que a Catalunya està en un procés molt germinal.

Malgrat això, basant-nos en la situació actual de la masoveria a Catalunya, podem establir de manera general els punts forts i els punts febles d'aquests projectes.

D'una banda tenim una forta cultura de la propietat, que tal com apunta Aramburu (2010) fa que la consecució d'un habitatge en règim de propietat sigui, per a moltes persones, sinònim d'estabilitat, autonomia, confiança, tranquil·litat, privacitat, i fins i tot ha estat associada a altres factors psicosocials com l'autoestima, la realització personal, l'orgull o la salut mental. En aquest sentit, la cultura de la propietat és un factor que va en contra del que promou la masoveria, que, tal i com passa amb el lloguer, no ofereix aquesta estabilitat que tantes persones desitgen, i això podria explicar una certa reticència a emprendre projectes d'aquest tipus. Tanmateix, el mateix autor assenyala que els significats d'aquests valors estan canviant profundament a causa de la crisi econòmica i immobiliària, que ha canviat la visió que es tenia de la propietat sobretot entre les persones joves, de manera que, amb els anys, la masoveria podria esdevenir una alternativa més generalitzada i real a la nostra societat.

D'altra banda, el fet que l'habitatge estigui entès com un bé del qual se'n pot treure un benefici econòmic i que aquesta hagi estat una pràctica habitual durant la darrera dècada a l'Estat Espanyol, no és un fet que propiciï que els propietaris d'immobles deshabitats els cedeixin si no en poden treure un rendiment econòmic, tot i que amb la masoveria urbana s'estalviïn les despeses de les obres de rehabilitació.

Cal tenir present que normalment en la masoveria, tant urbana com rural, és necessari realitzar obres de rehabilitació, i en funció de l'immoble en requerirà més o menys. Això suposa dos inconvenients: no totes les persones que necessiten un habitatge tenen les condicions físiques, de salut, i els coneixements necessaris per dur a terme aquestes obres, i no tothom pot pagar els materials de construcció i les eines que es necessiten. D'aquesta manera, la masoveria és una estratègia d'accés a l'habitatge òptima per persones relativament joves i/o adultes més que per persones d'avançada edat, a la vegada que requereix d'uns mínims ingressos o estalvis per poder pagar les despeses de la rehabilitació i del manteniment de l'habitatge. En aquesta línia, des del blog del projecte M.U.L.A hi ha tot un seguit d'explicacions de com dur a terme el teu propi projecte, i indiquen que pel que fa als materials necessaris per a la rehabilitació, es contacti amb nuclis de venda de construcció o bricolatge per tal de reciclar material defectuós o per arribar a un acord a bon preu.

D'altra banda, en un context de crisi econòmica que ha fet disminuir els ingressos de gran part de la població, la masoveria es presenta com una eina que possibilita als propietaris rehabilitar els seus habitatges sense que els suposi cap cost econòmic, a la vegada que donen valor a l'immoble.

La creixent demanda d'habitatges de lloguer, i sobretot de lloguer social que s'ha incrementat en els últims anys tal com s'exposa a la pàgina web de l'Agència Catalana de l'Habitatge, així com l'important estoc d'habitatges desocupats en mans d'entitats financeres és el context idoni per implementar la masoveria urbana; ja que es dona utilitat a aquests habitatges per a les persones que més ho necessiten i perquè és un règim de tinença que comporta unes despeses relativament baixes (sempre en funció de l'habitatge).

5. Conclusions

El dret a l'habitatge és un dret que està reconegut a tots els nivells, i concretament a Catalunya ho ha fet de manera especial en els últims anys, sobretot al 2008 amb la llei pel dret a l'habitatge. La legislació vigent en matèria d'habitatge, tant a l'Estat Espanyol com en l'àmbit autonòmic insta a l'administració a intervenir per garantir el dret a l'habitatge de la població i per prevenir l'especulació. Com han apuntat diversos autors i estudis, durant els anys de la bombolla immobiliària i la bonança econòmica generalitzada l'especulació no es va impedir, comportant un augment desmesurat dels preus que va dificultar encara més l'accés a un habitatge i el seu manteniment, tant als col·lectius que sempre havien estat identificats amb necessitats especials d'habitatge, com a bona part de la població que no havien tingut mai problemes per fer front a les despeses de la pròpia llar.

En aquest context, les polítiques d'habitatge han de fer front a l'agreujament de les situacions de necessitat: més desnonaments, sovint de famílies amb fills o persones dependents a càrrec, que per la pèrdua de feina no poden pagar la seva hipoteca, més dificultats d'emancipació juvenil, gent gran amb més dificultats per pagar lloguers massa elevats en comparació amb les seves pensions, i un llarg etcètera. Totes aquestes persones tenen un mateix denominador comú: la manca de suficients recursos econòmics a causa de la pèrdua de la feina o per realitzar un treball precari insuficientment remunerat. En aquest sentit, podem afirmar que la incidència de problemes en relació a l'habitatge depèn en bona mesura de l'economia de l'individu o de la família ja que la via majoritària d'accés és el mercat. Així doncs, el dret a l'habitatge és un factor que està estretament relacionat amb el dret al treball, reconegut també a la Constitució Espanyola a l'article 35, que estableix el deure i el dret de treballar, la lliure elecció de la professió o ofici i una remuneració suficient per tal de satisfer les necessitats pròpies i les de la família. No cal dir que actualment a la pràctica això no es compleix, com passa amb el dret a l'habitatge; només cal observar el nostre entorn. El sorgiment de col·lectius, associacions i plataformes com la PAH (Plataforma d'Afectats per la Hipoteca), V de Vivienda, que reivindiquen el dret a un habitatge digne, així com l'associació SostreCívic o el col·lectiu Dret a Sostre de Mataró, entre d'altres que promouen noves línies d'accés a l'habitatge, demostra el descontentament social que hi ha en relació a l'habitatge i les problemàtiques que l'envolten. Aquesta

mobilització ciutadana és la mostra del problema i de la dificultat de l'administració per resoldre'l.

Com apunten autors com Riba (2010) o Villalibre (2011) entre d'altres, el problema es centra en el mercat immobiliari i financer i en la poca intervenció per part de l'administració per tal de prevenir l'especulació i garantir un parc d'habitatges amb un preu assequible suficient per a tota la població que ho necessita. En aquest sentit, són necessàries polítiques estructurals d'habitatge que eradiquin les pràctiques especulatives i influeixin realment en els preus dels habitatges. Les polítiques d'habitatge de Catalunya, tant pel que fa a la promoció de lloguer social, d'habitatges de protecció oficial o la rehabilitació d'habitatges desocupats, estan molt adreçades a persones i famílies amb uns ingressos baixos i moderats, i no tant a les persones que realment estan en situació d'extrema necessitat per manca d'ingressos, i els requisits així ho demostren. El mateix passa amb les prestacions econòmiques d'habitatge, de caràcter temporal (són generalment d'un any de durada amb un límit de renovacions) i assistencial, ja que estan centrades en pal·liar situacions d'emergència o d'exclusió social i/o residencial; les prestacions permanents pel lloguer on un dels requisits és estar en situació d'exclusió social o el cas de les prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge, adreçades a persones que han contret deutes amb relació a l'habitatge en són un clar exemple. Tanmateix, cal dir que també hi ha una certa voluntat preventiva d'evitar desnonaments i solucionar situacions urgents de les famílies, com en el cas dels ajuts d'habitatge per aturats de llarga durada, malgrat que també és de caràcter temporal (té un any de durada) i també s'han d'acreditar uns ingressos mínims, com en el cas de la Renda Bàsica d'Emancipació o la prestació per pèrdua d'habitatge per desnonament, ja que un dels requisits és estar en condicions de poder pagar el lloguer. En aquest sentit, el dret a l'habitatge s'hauria de garantir a tothom, independentment dels seus ingressos o el seu accés als recursos econòmics, especialment amb l'ajuda de l'administració, perquè el mercat per si mateix no ha pogut ni pot resoldre els problemes d'accessibilitat a un habitatge d'una part de la població amb menys o sense recursos. Cal, doncs, potenciar altres vies d'accés on el requisit econòmic no existeixi o sigui el més mínim possible, com és el cas de la masoveria.

És cert que en els últims anys s'ha impulsat el paper de la masoveria dins les polítiques d'habitatge, sobretot des d'alguns ajuntaments com Sant Cugat del Vallès, Olot, Vilafranca del Penedès o Terrassa, però sovint s'ha entès com un instrument recomanat

per municipis amb un important parc d'habitatges buits i amb necessitats de rehabilitació, i no tant com una estratègia per afavorir l'accés a l'habitatge de les persones amb dificultats en aquets àmbit. Tanmateix és una fórmula que està en un procés inicial i encara cal veure'n els resultats, i cada projecte té una orientació concreta, (en molts casos amb finalitats socials) basada en la creació de centres socials i no només en un habitatge propi.

S'ha potenciat molt la masoveria urbana en detriment de la masoveria rural, i en aquest sentit la recuperació del concepte tradicional de la masoveria -on les obres de rehabilitació no són indispensables per tirar endavant un contracte d'aquest tipus (ara pel que sembla és primordial) sinó que amb el manteniment i el repartiment de la producció n'hi ha suficient-, facilitaria l'accés a l'habitatge de les persones que més ho necessiten, i donaria lloc a poder-s'hi acollir persones que si s'han de fer obres de rehabilitació no tenen les capacitats ni els coneixements per fer-ho.

També cal dir que fa falta una feina de sensibilització als propietaris d'immobles desocupats per part de l'administració i dels agents socials que treballen en aquest àmbit, ja que encara hi ha inseguretats i reticència a cedir els habitatges en règim de masoveria com de lloguer social, d'una banda per la "por" que els facin mal bé l'immoble com per l'afany lucratiu que encara existeix en relació als habitatges i que la masoveria no contempla.

Agraïments

Al meu tutor Jordi Navarro, pel seu suport en l'elaboració d'aquest article, per l'aportació d'idees, per les revisions i sobretot pels ànims que m'ha donat al llarg d'aquest procés.

Bibliografia

Alabart, A. (2007) El mercat de l'habitatge. *Revista ACE: Arquitectura, ciudad y entorno*, nº5. Barcelona: Centre de Política del Sòl i Valoracions- Universitat

Politécnica de Catalunya. Recuperat el 24 de març del 2014 de:

<http://www.upcommons.upc.edu>

Bosch, J. i Gibaja, O. (2004) L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: diagnosi propostes i solucions a un problema creixent. Barcelona: Fundació Carles Pi i Sunyer.

Cano, M. (2011) Análisis del problema de la vivienda en España. *Revista Extoikos* n°3. Recuperat el 4 d'abril del 2014 de: <http://www.extoikos.es>

Càritas Diocesana de Barcelona (2007) *L'habitatge, un factor d'exclusió social*. Barcelona: ESSA, Estructura de Comunicació, S.L. Recuperat el 21 de març del 2014 de: <http://www.caritasbcn.org>

Clavell, D. (2007) Una política de vivienda innovadora: la experiencia de Cataluña. *Revista ACE: Arquitectura, ciudad y entorno*, n°5. Barcelona: Centre de Política del Sòl i Valoracions- Universitat Politècnica de Catalunya. Recuperat el 7 d'abril del 2014 de: <http://www.upcommons.upc.edu>

Colau, A. i Alemany, A. (2012) Vides Hipotecades. Barcelona: Angle Editorial. Recuperat el 10 d'abril del 2014 de: <http://afectadosporlahipoteca.files.wordpress.com>

Colom, A. (2012) La crisis económica Española: orígenes y consecuencias. Una aproximación crítica. Sevilla: Universitat de Barcelona. Recuperat el 25 de març del 2014 de: <http://pendientedemigracion.ucm.es/info/ec/jec13/Ponencias/politica%20economica%20y%20construccion%20europea/La%20crisis%20economica%20espanola.pdf>

Diputació de Barcelona, Observatori local d'habitatge (2012) *Governos locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes. El maleït problema de l'habitatge*. Barcelona: Joaquim Brugué. Recuperat el 2 d'abril del 2014 de: <http://www.diba.cat>

Espanya, Ministeri de Treball i Assumptes Socials. Colectivo IOÉ (2005) *Inmigración y vivienda en España*. Madrid: Pereda, C., Actis, i W. de la Prada. Recuperat el 19 de març del 2014 de: <http://www.colectivoioe.org>

European Union, Statistical Office of the European Communities (2011) Population and social conditions. *Housing Conditions in Europe in 2009*. Luxembourg: Anna Rybkowska i Micha Schneider. Recuperat el 2 d'abril del 2014 de: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-SF-11-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF

- Fundació Rafael Campalans (2014) *Informe social 2013. Atur, pobresa i desigualtats a Catalunya. Desigualtats en habitatge*. Barcelona: Pilar Castellà. Recuperat el 10 d'abril del 2014 de: <http://www.fcampalans.cat>
- Generalitat de Catalunya, Departament de Territori i Sostenibilitat (2010) *La resignificació de la tinença de l'habitatge a Catalunya davant la crisi econòmica: una aproximació a través de grups de discussió*. Barcelona: Miquel Aramburu. Recuperat el 19 d'abril del 2014 de: <http://www20.gencat.cat>
- Generalitat de Catalunya, Departament de Territori i Sostenibilitat, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i Agència de l'Habitatge de Catalunya (2012). *L'allotjament de la població a Catalunya*. Barcelona: Dep Institut. Recuperat el 8 d'abril del 2014 de: <http://www20.gencat.cat>
- Generalitat de Catalunya, Departament de Benestar Social i Família (2012) *Document de Bases del Pacte per la lluita contra la pobresa a Catalunya*. Barcelona: Anna Brescó i Marta Fonseca. Recuperat el 3 d'abril del 2014 de: <http://www20.gencat.cat>
- Gentile, A. (2013) Emancipación juvenil en tiempos de crisis. Un diagnóstico para impulsar la inserción laboral y transición residencial. Madrid: Fundación Alternativas. Recuperat el 3 d'abril del 2014 de: <http://www.falternativas.org>
- Gil, E. (2002) Emancipación tardía y estrategia familiar. *Revista de estudios de juventud*, nº 58. *Monográfico Emancipación y familia*. Recuperat el 20 de març del 2014 de: <http://injuve.es>
- Hernández, M. (2013) Vivienda y exclusión residencial. Murcia: Universidad de Murcia. Recuperat el 2 d'abril del 2014 de: <http://www.libros.um.es>
- Pisarello, G. (2009) El dret a l'habitatge com a dret social: implicacions constitucionals. *Revista Catalana de Dret Públic*, nº38. (pàg. 9) Recuperat el 22 de març de 2014 de: <http://www10.gencat.cat>
- Riba, N. (2010) El dret a l'habitatge. Barcelona: Materials de Pau i Drets Humans (pàg.15)
- Sales, A. (2013) Les persones sense llar a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar. Barcelona: XAPSL. Recuperat el 10 d'abril del 2014 de: <http://www.bcn.cat>
- Solidaritat per al Desenvolupament i la Pau i Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (2003) *Informe sobre la discriminació a la població immigrada en l'accés a l'habitatge de lloguer a Barcelona*. Barcelona: SODEPAU. Recuperat el 17 de març del 2014 de: <http://www.researchgate.net>

- Trilla, C. (2005) Bases de reflexión para una política de vivienda en Cataluña. *Cuadernos de derecho local*, nº7. Recuperat el 15 d'abril del 2014 de: <http://www.urcosos.net>
- Unió Europea, Comitè Econòmic i Social Europeu (2011) *Dictàmen del Comitè Econòmic i Social Europeu sobre el problema de les persones sense llar*. Bruseles: Eugen Lucan. Recuperat el 28 de març de 2014 de: <http://www.arrelsfundacio.org/wp-content/pdf/femxarxa/Dictamen-del-Comite-Economico-y-Social-Europeo-sobre-El-problema-de-las-personas-sin-hogar.pdf>
- Urban, M. (2007, juny) La vivienda, un problema con historia. *Revista Viento Sur*, nº 92. Recuperat el 6 d'abril del 2014 de: <http://www.vientosur.info>
- Velasco, Ò., Sabaté, A. i Millán, P. (2013) *Habitatge i col·lectius vulnerables (Informe núm. 5)* Barcelona: Observatori de la Vulnerabilitat de la Creu Roja a Catalunya. Recuperat el 26 de març del 2014 de: <http://www.creuroja.org>
- Villalibre, V. (2011) El derecho a una vivienda adecuada. Un derecho del siglo XXI. Madrid: Fundación Alternativas. Recuperat el 9 d'abril del 2014 de: <http://www.falterativas.org>

Notes

¹Segons Garrabou, Planas i Sagué (2001) "...encara no es disposa d'una explicació satisfactòria sobre l'ús de la masoveria a través de l'espai i el temps" (pàg.6), tot i que alguns estudis apunten que els seus inicis es remunten al segle XIX, com ara a Sagué, E. i Rico, A. (2010) "La última etapa de la aparcería en Cataluña. Una aproximación singular".

²A través de les dades de l'Idescat sobre l'evolució dels preus dels lloguers dels habitatges es pot observar un augment constant dels preus des del 2001 fins l'esclat de la crisi financera l'any 2008, començant a disminuir els preus dels habitatges a partir de l'any 2009 i fins a dia d'avui.

³Veure l'Enquesta de Condicions de Vida de l'INE, dades provisionals 2013 (pàg.1).

⁴Segons l'Informe de Càritas *l'Habitatge, un factor d'exclusió social*, 2007, el 90% de persones en situació de relloguer són d'origen immigrant (pàg.35).

⁵Veure Informe del Consell de Drets Humans de les Nacions Unides, 2012 (pàg.68) al web: http://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/A.67.53.Add.1_sp.pdf

⁶Segons les dades de l'Observatorio de la Emancipación del novembre del 2013, el 50% de les persones entre 16 i 34 anys tenien un contracte temporal, incloent els joves amb estudis universitaris.

⁷http://www20.gencat.cat/docs/eapc/Home/Publicacions/Temaris/Administracio%20especial/Cos%20de%20titulacio%20superior/docs/VII%20Politiques%20publices%20de%20la%20Generalitat/Tema_24.pdf

⁸Cal tenir en compte que la majoria de polítiques socials d'habitatge estan adreçades a resoldre casos urgents, de forma temporal i quan ja s'ha arribat a una situació de risc d'exclusió social: la prestació per risc de desnonament o per persones desnonades, així com els allotjaments d'acollida, en són alguns exemples.

⁹La cooperativa d'habitatges s'entén com el conjunt de persones que s'uneixen amb l'objectiu de satisfer la necessitat comuna d'adquirir un habitatge, que permet que la persona compradora o adjudicatària sigui sòcia de la cooperativa, i aconsegueixi, mitjançant aquesta cooperativa que actua com a promotora al mercat immobiliari, més representació, transparència i un preu més baix de l'habitatge.

Presentació i justificació de la revista per a publicar

La revista que he escollit és la revista *Trabajo Social Global, revista de investigaciones en intervención social*. És una revista electrònica de la Universitat de Granada que sorgeix l'any 2010 amb la col·laboració de la Universitat de Barcelona. Té una periodicitat semestral i publica articles amb els resultats de les principals investigacions a escala internacional dels temes clau del treball social, el camp d'actuació professional, de formació i investigació centrats en els problemes i en les polítiques socials que aporten perspectives i formes d'intervenció diferenciades d'altres professions.

El descobriment d'aquesta revista va ser a partir de l'article "*Los procesos de exclusión social de las personas sin hogar en la ciudad de Barcelona*" de María Virgina Matulic Domandzic, publicat en aquesta revista. Vaig optar-hi perquè vaig veure que aquest article tractava el mateix tema que el meu: l'habitatge, i perquè segons exposen a la seva pàgina web, esperen treballs que proposin debat polític-social, discussió ètica i filosòfica, així com reflexions sobre la pràctica i en diversos àmbits, problemes i camps del treball social, i sobretot perquè posen especial atenció a les propostes de nous models i perspectives de la pràctica sota valors i filosofies de justícia social. És una revista de treball social oberta a publicar articles, ressenyes de llibres i tesis doctorals

sobre els diferents àmbits del nostre camp de treball, i la temàtica dels articles publicats va des del treball social sanitari, el tractament de la violència de gènere des de la nostra disciplina o la influència de les noves tecnologies de la informació i la comunicació en el treball social, al treball social forense o articles per la promoció del treball social comunitari, entre d'altres.



La masoveria: una alternativa a la problemàtica de l'habitatge by [Calderó Sicart, Aina](#) is licensed under a [Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObrasDerivadas 4.0 Internacional License](#).

Puede hallar permisos más allá de los concedidos con esta licencia en <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.ca>