

1. *Lloguem!* Una introducció

Aquesta sèrie d'articles són el resum de les converses mantingudes amb el Consell Assessor de *Lloguem!* sobre la manera de consolidar i fer créixer el llegat d'aquest projecte a Mataró i altres llocs.

***Lloguem!*, a grans trets**

La iniciativa *Lloguem!* de l'Ajuntament de Mataró (cofinançada pel programa d'Accions Urbanes Innovadores de la Unió Europea, UE) dona suport al dret dels ciutadans a l'habitatge. El projecte aborda dos dels reptes als quals s'enfronten les polítiques d'habitatge locals:

Primer repte

De quina manera es pot fer servir la propietat privada de lloguer — en especial, la que fa temps que està buida o fora del mercat— per generar habitatge assequible?

L'Ajuntament de Mataró encoratja els propietaris a cedir els habitatges que tinguin buits al programa d'habitatge *Lloguem!*, oferint-los, d'una banda, fins a 18.000 euros per sufragar les obres de rehabilitació (entre les quals també s'inclouen les mesures d'estalvi energètic) i, de l'altra, suport organitzatiu per fer-les, un lloguer garantit (tot i que per sota del valor de mercat) i la gestió del pagament del lloguer.

El projecte *Lloguem!* posa en marxa una estructura experimental i innovadora amb l'expectativa de crear un model organitzatiu i econòmic que es pugui reproduir, adreçat a generar un parc d'habitatges assequibles amb la col·laboració pública i cooperativa.

Segon repte

De quina manera podem aprofitar el potencial de les iniciatives i cooperatives de la comunitat per tal de generar i promoure habitatges assequibles juntament amb altres iniciatives similars a *Lloguem!* (habitatge col·laboratiu)?

En l'àmbit de la iniciativa *Lloguem!*, l'Ajuntament de Mataró va posar en marxa la creació de la cooperativa d'arrendataris Bloc Cooperatiu i hi va donar suport, amb l'objectiu d'aprofitar el potencial d'ajuda mútua i empoderament inherent a aquestes estructures. La idea era que el Bloc Cooperatiu esdevingués un actor nou en el mercat de l'habitatge local amb el potencial de reconfigurar l'equilibri de poder entre els arrendadors i els arrendataris.



Som davant un projecte singular, no només al sud d'Europa, sinó també arreu del continent: una cooperativa gestionada pels arrendataris lligada a l'ús de pisos buits mata dos pardals d'un tret.

Sonia Arbaci Sallazzaro, University College
London



Lloquem! demostra que hi ha més opcions, a banda dels habitatges de lloguer —si no et pots permetre pagar-ne un, acabes depenent dels ajuts socials— i del model clàssic de propietat de l'habitatge, que comporta els seus propis riscos.

Michaela Kauer, Ajuntament de Viena



Lloquem! omple un buit posant una cooperativa al capdavant del procés d'intermediació entre els propietaris privats i els arrendataris, un tràmit que solen fer organitzacions únicament amb una funció gestora o tècnica.

Joaquín de Santos, CLT Bruxelles



De Lloquem! em sembla molt interessant aquest fet tan particular de crear una cooperativa. Em fa l'efecte que, en altres models, les associacions funcionen com a intermediàries, però no hi ha aquesta idea d'implicar-hi els inquilins i fer-los participants de la gestió col·lectiva, la qual cosa em sembla molt atractiva i prometedora.

Alice Pittini, Housing Europe

La crisi d'accessibilitat de l'habitatge

L'escassetat d'habitatges assequibles cada vegada s'ha intensificat més, no solament a Mataró, sinó també a tot Europa, i ha afectat molt profundament sobretot les zones metropolitanes.

Un desencadenant fonamental d'aquesta crisi ha estat el descens dràstic de la inversió pública en habitatge registrat en les últimes dècades, que s'ha aguditzat per la crisi econòmica del 2008. Alguns fenòmens més recents, com ara la financerització del mercat de l'habitatge —la prevalença del mercat financer en els mercats de l'habitatge (Aalbers 2017)— i les plataformes de lloguer turístic (Garcia-López et al., 2020), han agreujat encara més aquest problema.

En particular, per als sectors socials amb ingressos mitjans i baixos, la davallada constant d'habitatges de lloguer assequible ha representat que tinguin menys opcions i empitjori la seva posició en el mercat de l'habitatge. Aquesta situació es fa palesa, per exemple, en el percentatge de despeses relacionades amb l'habitatge dels pressupostos domèstics, que, als països de l'OCDE, representen més d'una tercera part per al 20 % de les llars més pobres (OCDE 2020). A la UE, un 25 % dels arrendataris que lloguen a preus de mercat gasten més del 40 % dels ingressos disponibles en despeses per a l'habitatge (Caturianas et al. 2020).

En l'última dècada, la dinàmica de l'accessibilitat a l'habitatge ha estat una tendència a la baixa. Entre 2007 i 2019, els lloguers (mesurats en preus reals) s'han encarit a tota la UE, excepte a Grècia i Xipre. Alguns països, com ara Lituània, Txèquia i Hongria van registrar increments d'entre el 70 i el 100 % (Caturianas et al. 2020). En aquest punt,

és important fer èmfasi que aquestes dades es basen en les mitjanes nacionals, i que a les zones urbanes la crisi d'accessibilitat a l'habitatge acostuma a ser encara més greu.

“Tots els indicadors europeus assenyalen el fet que el sector del lloguer cada vegada concentra més perfils de població amb ingressos baixos. Així mateix, en aquest sector trobem que la gent gasta més en habitatge, proporcionalment als seus ingressos. Per tant, els arrendataris amb rendes baixes han vist que les seves despeses en habitatge han augmentat amb el temps. Paral·lelament, el sector de l'habitatge social ha anat, si no disminuint, podríem dir «no augmentant», en comparació amb les necessitats reals que veiem en la majoria de països. Si combinem aquests dos factors, sens dubte hi ha un problema per resoldre i cal que es mobilitzin tots els recursos possibles per intentar combatre aquest problema de l'accessibilitat..”

Alice Pittini, Housing Europe

En la conjuntura actual, hi ha un ampli consens sobre la necessitat de fer una inversió pública més gran en habitatges socials assequibles. Organitzacions com l'OCDE veuen aquestes inversions no solament com una necessitat de millorar l'accessibilitat a l'habitatge, sinó també com una inversió sòlida en l'àmbit social i mediambiental per a una recuperació sostenible (OCDE 2021). També hi ha consens sobre el fet que cal que actors i instruments polítics de diferents àmbits s'agrupin per invertir la tendència. Sobretot, cal intensificar les mesures relacionades amb l'oferta per augmentar el parc d'habitatge social i assequible que hi ha. La mobilització d'habitatges que fa temps que no s'utilitzen i la creació d'una cooperativa a Lloguem! és una contribució innovadora en aquest sentit.

Aalbers, M.B., 2017. The variegated financialization of housing. *International journal of urban and regional research*, 41(4), pp.542-554.

Garcia-López, M.Á., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R. and Segú, M., 2020. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, p.103278.

OECD 2020, *Housing and Inclusive Growth*

Caturianas, D. et al., *Policies to ensure access to affordable housing*, Publication for the committee on Employment and Social Affairs, Policy Department for Economic, Scientific and Quality of Life Policies, European Parliament, Luxembourg, 2020.

OECD 2021. *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. OECD Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs).

“Crec que hem de continuar dirigint-nos cap a una combinació de les iniciatives privades, l'habitatge social públic, les diferents associacions i les cooperatives per crear un entorn d'habitatge més variat i ric. És important disposar d'una varietat d'opcions que puguin fer funcions diferents en moments diferents.”

Alice Pittini, Housing Europe

La situació de l'habitatge a Mataró

El mercat de l'habitatge a Mataró presenta diversos trets propis de tot Catalunya i Espanya, els quals fan que l'accés a l'habitatge de lloguer assequible sigui especialment difícil.

En general, es caracteritza per estar poc regulat i per les competències limitades de l'Ajuntament. De fet, està format per una gran majoria d'habitatges de propietat (75 %) i un sector d'habitatge social que és totalment desproporcionat respecte de la demanda (aproximadament 260 habitatges a disposició per gairebé 1.400 llars en llista d'espera). Amb només un 19 % del mercat, el segment de lloguer és reduït, poc elàstic i ofereix preus molt volàtils.

El mercat d'habitatge a Mataró en xifres

Habitants de Mataró:	127000
Quota d'habitatges ocupats pels propietaris:	75%
Quota d'habitatges de lloguer:	19%
Habitatges de lloguer social:	265
Llars en llista d'espera per a l'habitatge social:	1345
Pisos buits fora del mercat (estimació):	2759

La crisi financera a Espanya ha provocat molts desnonaments a la ciutat. Una primera onada la van constituir propietaris d'habitatges que no podien

pagar l'hipoteca. Una segona onada es va produir quan els preus dels habitatges i els lloguers es van tornar a incrementar i no es van adaptar a l'evolució dels ingressos.

“Hi ha un problema global d'accés a l'habitatge. El mercat del lloguer està absolutament supeditat al mercat de compravenda d'habitatges i les seves fluctuacions, i als abusos dels administradors de finques que són capaços de dir-te obertament «són tres mesos de fiança». Has de pagar tres mesos de fiança, la fiança de l'Incasòl, el mes del contracte de lloguer; t'has de fer càrrec absolutament de tot. Són contractes abusius; de fet, si tinguéssim possibilitats econòmiques, aniríem al jutjat i ens tombarien aquest contracte per abusiu.”

Lluís Ferrer, Bloc Cooperatiu

En aquesta situació, Lloguem! té com a objectiu que els pisos buits de propietat privada siguin la base d'un nou segment d'habitatge assequible a la ciutat. Per això, ofereix incentius als propietaris perquè cedeixin els seus pisos subvencionant-los la rehabilitació i la gestió del lloguer (vegeu el segon article d'aquesta sèrie per obtenir més detalls sobre com el projecte encoratja els propietaris a fer-ho). Cal destacar que la creació d'una cooperativa amb el suport de l'Ajuntament per gestionar el pis té l'objectiu més ampli de reorganitzar la relació actualment fragmentada entre arrendataris i arrendadors individuals, i fer de la cooperativa un nou actor amb més poder de negociació en el mercat local de l'habitatge.

La fase pilot de *Lloguem!* finançada per la UE ha aconseguit mobilitzar 61 pisos que ara són gestionats per la cooperativa de llogateres Bloc Cooperatiu, fundada arran del projecte.

Aquesta sèrie d'articles reflectiran els reptes plantejats pel projecte Lloguem! i les solucions trobades, i sobretot, mostraran de quina manera es pot consolidar i fer créixer el seu llegat a Mataró i altres zones.

Articles de la sèrie

1. *Lloguem!* Una introducció
2. Ús de la propietat privada buida per generar habitatge assequible
3. Col·laboració pública-cooperativa: una cooperativa d'arrendataris com a instrument per a la coproducció d'habitatge
4. Més enllà d'«un grup selecte»: el funcionament intern d'una cooperativa d'habitatges amb diversitat social
5. Sostenibilitat econòmica i institucional de la iniciativa Lloguem!: el projecte després del projecte

Consell Assessor de Lloguem!

Voldríem donar les gràcies a

- Eduardo González de Molina Soler
Universitat Pompeu Fabra
- Michaela Kauer
Ajuntament de Viena
- Núria Lambea Llop
Universitat Rovira i Virgili
- Alice Pittini
Housing Europe
- Sonia Arbaci Sallazzaro
University College London
- Joaquín de Santos
CLT Bruxelles
- Barbara Steenbergen
International Union of Tenants

per compartir generosament els seus coneixements i experiència amb l'equip de Lloguem!

Col·laboradors de Lloguem!

Mataró City Council

L'Ajuntament de Mataró va engagar i coordinar Lloguem!, amb l'objectiu de millorar les polítiques d'habitatge assequible mitjançant la cooperació entre l'Ajuntament i els ciutadans.

Fundació Unió de Cooperadors

a Fundació Unió de Cooperadors representa la vessant d'economia social del projecte. Una de les tasques d'aquesta organització ha estat donar suport al procés de creació a Mataró d'una cooperativa de llogateres anomenada Bloc Cooperatiu.

IGOP – UAB Barcelona

L'IGOP és un institut de recerca d'affers urbans que ha acompanyat la creació de la cooperativa d'arrendataris en la vessant científica i que ha participat en l'empoderament dels arrendataris.

TecnoCampus Mataró

El TecnoCampus ha avaluat els efectes de la intervenció dirigida per Lloguem! en el seu context de mercat de l'habitatge i ha analitzat qüestions econòmiques bàsiques del projecte, per exemple, aspectes sobre com han funcionat els incentius per als propietaris i en quines condicions el programa de l'habitatge pot ser sostenible des del punt de vista econòmic a llarg termini.

Salesians Sant Jordi

Salesians Sant Jordi és una ONG que va formar joves en risc d'exclusió per a tasques de construcció que van dur a terme en alguns dels pisos que es van mobilitzar amb el projecte Lloguem!

Diputació de Barcelona

L'òrgan provincial és un col·laborador fonamental per a la transferència del model Lloguem! a altres municipis de la província de Barcelona i zones limítrofes.

