

Eva M. Millán Calero

**REHABILITACIÓ PER RENDA I MASOVERIA URBANA A LA BORSA
D'HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE MOLLERUSSA.**

TREBALL DE FI DE POSTGRAU

Dirigit per Rosa Maria Garcia Teruel

Postgrau de polítiques d'habitatge



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Curs: 2020-2021

Agraïments

Vull agrair a la Dra. Rosa Maria Garcia Teruel el seu suport i guia en el present treball; com en una edificació, la Dra. Garcia m'ha facilitat les eines per estructurar l'estudi i assentar-ne els fonaments. Ha estat un honor tenir-la com a tutora.

Agraeixo a l'Helena Rufat Casals la seva predisposició a ajudar-me lingüísticament, ha estat un plaer tenir-la a la meva vora i escoltar les seves correccions.

-Moltes gràcies, Helena, pel teu valuós temps!

També vull donar les gràcies a la Sílvia Torra Trilla, bona coneixedora de la ciutat, treballadora impecable i millor companya de feina, per la seva col·laboració en la realització dels plànols de Mollerussa.

-El plaer ha estat meu, Sílvia!

Vull agrair també al José Manuel, el meu company de viatge, i als meus fills, el Pau, la Laia i l'Isaac, la seva paciència i complicitat en tots els nous reptes que persegueixo. Sou la meva llar i el meu refugi; sense vosaltres, casa nostra només seria un sostre i quatre parets.

Gràcies!

Dedicatòria

Vull encara fer un agraïment i una dedicatòria especials a algú que va aparèixer fugaçment en la meua vida però que, a dia d'avui, amb la perspectiva de l'edat i treballant en el camp de l'habitatge, penso que ha estat com una revelació que ha cobrat sentit amb el pas del temps:

Tanco els ulls. Sóc al bus de la parada de l'avinguda Roma, direcció a una parada del Carrer València per anar cap a la facultat. Trenta anys enrere sóc fàcilment impressionable, però els edificis des de sempre que m'han resultat espectaculars i no sé perquè em criden tant l'atenció. Al llarg del trajecte, tinc el costum d'observar-los amb deteniment: primer l'entrada, després cap amunt, set, vuit, nou pisos... fins que el bus arranca de nou i no em deixa continuar amb el recompte. M'agrada observar els llums que es van encenent a les finestres, qui hi viurà allà dins? Cada matí veig com alguns nens, amb cara de son, uniforme, motxilla i mitjons fins els genolls i dos passos enrere del seu pare surten dels patis dels edificis amb què jo viatjo: a dins, quanta vida hi ha! I penso: és això el que em captiva?

Una ambulància passa ràpid pel nostre costat, a tota velocitat, amb la seva sirena a tot volum. Cotxes i motos de tota classe, furgonetes de mercaderies, la pastisseria on m'agradaria anar... El dia a la ciutat és ple de sorolls i moviment. Decideixo tornar caminant, és per poder acabar els recomptes i observar els detalls de les portalades? Quan passo pel davant de la parada del bus, que obre i tanca de pressa les portes perquè no entri el fred, vostè, que m'impresiona més que qualsevol edifici, encara és allí.

Què hi fa en aquella placeta, cada matí rentant-se a la font? Podria ser ben bé la meua àvia. Cabells blancs, cametes blanques i nues sota l'aixeta. Les seves pertinences deuen ser aquelles que es veuen al costat de la font: un carret de la compra i unes bosses plenes, potser de roba? Al banc encara hi té la manteta de la nit. El banc és casa seva?

Un dia i un altre, a la mateixa hora, hivern o primavera rentant-se a la mateixa font. Em pregunto què li devia passar per no tenir quatre parets i un sostre de nit i de dia, una dutxa, un refugi com la meua àvia. Una llar.

Vaig deixar de veure-la...

He imaginat sempre que trobava un lloc on refugiar-se, on aixoplugar-se una tarda de fred; una habitació amb armari i la roba del carret endreçada, un menjadoret on gaudir de la companyia d'algun ésser estimat, d'algun amic i on, després de veure els estels des d'una finestra, poder dormir tova i en pau.

Resultarà estrany que li dediqui aquest treball a vostè. Només jo sé qui era, tot i que mai vaig saber el seu nom. Tampoc sé on serà ara, de fet, no crec que estigui entre nosaltres. A vostè, senyora, sense sostre, li dedico el temps d'aquest treball.

Resum

El present treball té per finalitat avaluar si la rehabilitació per renda i la masoveria urbana són susceptibles de ser implementades al municipi de Mollerussa, amb el propòsit d'analitzar si aquests mecanismes ajudarien a incrementar l'oferta d'habitatge assequible al municipi, especialment pel col·lectiu més jove i alhora, millorar el seu estat de conservació i evitar la degradació urbana.

Per a aconseguir aquesta finalitat, els objectius principals del treball han estat l'estudi de mesures de foment de la rehabilitació per renda municipals dirigides a propietaris particulars, i el disseny d'un pla pilot de masoveria urbana.

La metodologia utilitzada per dur a terme aquests objectius s'ha basat en l'estudi de les diferents normatives internacionals, nacionals i autonòmiques, principalment, i en bibliografia específica, així com en l'anàlisi de les dades sociodemogràfiques i econòmiques del municipi, aspectes contextualitzats amb la problemàtica de l'accés a l'habitatge i el seu estat.

Paraules clau: habitatge assequible, polítiques d'habitatge, rehabilitació per renda, masoveria urbana.

Agraïments.....	1
Dedicatòria.....	2
Resum.....	3
Índex	4
Introducció.....	6
La problemàtica de l’habitatge i les tinences disponibles.....	6
Objectiu, metodologia i estructura del treball.....	10
1. El dret a l’habitatge.	13
1.1. L’habitatge: un concepte complex.	13
1.2. El reconeixement jurídic de l’habitatge.	15
1.3. Les polítiques d’habitatge.	18
1.4. Les polítiques d’habitatge municipals.....	19
1.4.1. Els plans locals d’habitatge.....	19
2. Mecanismes municipals per incrementar l’oferta d’habitatge assequible.....	21
2.1. Les borses de mediació per al lloguer social i les oficines locals d’habitatge.....	21
2.2. Rehabilitació per renda. Marc normatiu.....	22
2.3. Masoveria urbana. Marc normatiu.	24
2.4. Principals similituds i diferències entre rehabilitació per renda i masoveria urbana.....	27
3. Mecanismes per fomentar la rehabilitació per renda i la masoveria urbana. 29	
3.1. Contextualització: Mollerussa.	29
3.2. Una aproximació a l’estat dels habitatges.....	35
3.2.1. Situació i emplaçament.	37
3.2.2. Situació dels habitatges analitzats.....	38
3.2.3. Carrer Del Molí.....	39
3.2.4. Carrer de Ponent.	41
3.2.5. Carrer D’Urgell.....	43
3.2.6. Grup Jaume D’Urgell.....	45
3.2.7. Carrer De Santa Cristina.	47
4. Aspectes a tenir en compte en crear un pla pilot de masoveria urbana.....	49
4.1. Objectius del pla pilot de masoveria urbana.....	49
4.2. Àmbit d’actuació.....	50
4.3. Les parts que intervenen en el contracte de masoveria urbana.	50
4.4. Comissió de treball.....	51
4.5. Els habitatges: objecte del projecte de masoveria.....	52
4.6. Planificació de les actuacions per part del masover.....	53
4.7. Seguiment del pla pilot i avaluació dels resultats.....	53
5. Mesures de foment de la rehabilitació per renda entre privats.	54

5.1.	Les persones interessades en la rehabilitació per renda.	54
5.2.	Habitatges objecte del projecte de rehabilitació per renda.....	55
5.3.	Recursos per a la rehabilitació per renda.	55
6.	Conclusions.....	58
Annex. 1.	Habitatges analitzats en webs.....	60
Bibliografia.....		61

Introducció

La problemàtica de l'habitatge i les tinences disponibles.

La dificultat d'accés i del manteniment de l'habitatge és un problema encara vigent catorze anys després de l'esclat de la crisi financera i immobiliària del 2007. La crisi va causar una sèrie d'efectes negatius que van afectar especialment l'àmbit de l'habitatge. Un d'ells va ser principalment a conseqüència de l'increment de l'atur, que va arribar a ser d'un 26,94% a l'any 2013¹. Aquesta situació va provocar la falta de recursos econòmics de moltes famílies i, per tant, la impossibilitat de fer front al pagament del seu habitatge, fet que va comportar situacions de morositat, sobreendeutament i, en molts casos, de pèrdua de l'habitatge a causa de desnonaments. Així ho demostren els més de 320.000 llançaments executats entre els anys 2013 i 2017, dels quals un 55,1% van ser per procediments derivats d'arrendaments d'habitatge (179.721), un 40,6% per procediments d'execucions hipotecàries (132.640) i la resta, un 4,3% (14.069), per altres motius².

Així doncs, a més de les conseqüències de la crisi, s'afegeix a la problemàtica habitacional, la manca d'una oferta diversificada de tinences d'habitatge³. En aquest sentit, ens referim a una altra alternativa a banda de les dues més comunes, la propietat i el lloguer, les quals no han donat resposta a la demanda d'habitatge, especialment a persones amb pocs recursos. En el cas de la propietat, a partir de la crisi de 2007, les entitats creditores van endurir les condicions per accedir als crèdits hipotecaris i, per tant, moltes persones no van tenir la disponibilitat econòmica per accedir a la propietat d'un habitatge. Aquest fet va suposar que l'arrendament fos la principal alternativa per a les persones sense recursos econòmics suficients, com per exemple els joves o les famílies monoparentals. De fet, a l'any 2016, l'increment de demanda de lloguer, juntament amb una insuficient oferta assequible, va provocar una bombolla del lloguer. Aquest fet va

¹ Segons la “Encuesta de Población Activa” (EPA) de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), la taxa d'atur del darrer trimestre de 2007 va ser d'un 8,57% i aquest valor es va incrementar durant la crisi fins arribar, a l'any 2013, a un 26,94%. A partir d'aquest moment va disminuir fins arribar al 16,55% el darrer trimestre del 2017. https://www.ine.es/prensa/epa_tabla.htm

² Arrondo, M., Bosch, J. (2019). *La exclusión residencial en España. VIII Informe FOESA. Documento de Trabajo*. 2.1. p.7. https://www.researchgate.net/publication/333728377_VIII_Informe_FOESSA_Documento_de_trabajo_2_1_La_exclusion_residencial_en_Espana

³ Nasarre, S., Garcia, R.M. (2018), Evictions and Homelessness in Spain, 2010-2017. *Loss Of Homes and evictions across Europe: A comparative legal and policy examination.*, p.292.

convertir l'arrendament en més onerós que el pagament d'una hipoteca a gairebé tot Espanya⁴.

Tanmateix, l'arrendament tampoc va oferir la necessària **assequibilitat** ni **seguretat** que necessitaven els arrendataris. Pel que fa a l'**assequibilitat** de l'arrendament, cal fer esment a les normatives que pretenen aturar l'increment de preu del lloguer dels darrers anys, així, la Llei 11/2020 de contenció de rendes, estableix la prohibició de fixar una renda que superi l'índex de referència en determinats municipis de mercat tens⁵ (poblacions on la demanda de lloguer és mostra més acusada). Tanmateix, per Nasarre⁶ aquesta mesura:

“recoge una mezcla de medidas que supera en intensidad a las tres medidas combinadas más duras impuestas en Alemania para el control de rentas en los últimos años y que no han demostrado su eficacia para frenar el aumento de la renta y que, en ocasiones, han tenido el efecto contrario”.

Per tant, aquesta limitació a les rendes podria arribar a afectar negativament al mercat de lloguer: d'una banda podria incentivar alguns propietaris a deixar tancat l'habitatge si l'arrendament no és rentable (en no poder incrementar la renda i no aconseguir els beneficis esperats) o bé podria incentivar-los a vendre'l (aspecte que, de nou, afectarà a les persones amb menys recursos). També hi ha la possibilitat que contribueixi al mercat de lloguer no declarat.

A propòsit de la regulació del preu del lloguer, un estudi recent de Berlin, *“Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin”*⁷, de març de 2021, demostra que la congelació de rendes a la capital alemanya va aturar l'increment de preus, però aquest fet va provocar també un augment del preu del lloguer a les ciutats dels voltants. Tanmateix, la congelació de rendes va fer disminuir l'oferta de lloguer. Així

⁴ Nasarre, S. (2020). *El control de renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Catalunya. Hay derecho. Expansión*. 29/10/2020. Descarregat de <https://hayderecho.com/2020/10/28/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/> (01/08/2021).

⁵ Mercat tens: “municipis o parts de municipi que estan en risc de no poder disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible a tota la població, perquè es produeix una de les següents situacions amb la mitjana del preu dels lloguers: 1) creixement sostingut molt per sobre de la mitjana de Catalunya; 2) suposa una càrrega en el pressupost familiar o personal superior al 30 % dels ingressos habituals de les llars; 3) supera el 30 % de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys; 4) en els darrers 5 anys, creixement interanual acumulat d'almenys 3 punts per sobre l'IPC català” <http://justicia.gencat.cat/web/.content/home/ambits/guia-llei-contencio-preu-lloguers.pdf>

⁶ Nasarre, S. (2020) op. cit.

⁷ Hahn, A. M., Kholodilin, K. A., & Walth, S. R. (2021). *Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin*. (Working papers; No. 2021-03). LISER. Descarregat de: <https://liser.elsevierpure.com/en/publications/forward-to-the-past-short-term-effects-of-the-rent-freeze-in-berl-2>

doncs, de l'estudi es desprèn que aquesta mesura no sembla l'adequada a llarg termini per a millorar l'accés a l'habitatge, sinó que provoca altres efectes secundaris que obstaculitzen les necessitats dels arrendataris, especialment a les persones que busquen un habitatge de lloguer per primera vegada, com són els joves. A banda d'això, l'estudi parla de la congelació de rendes com “*seem to be short-sighted*” quan es refereix a una mesura “miop” ja que no contempla altres estratègies que facin incrementar el nombre d'habitatges en règim de lloguer.

És important recalcar que, en referir-nos a l'habitatge assequible, s'han de tenir en compte l'existència de diferents factors per mesurar-lo i no només els d'aspecte econòmic. De fet, Nasarre⁸ exposa que existeixen més de 34 factors que intervenen en l'assequibilitat, i així es posa de manifest en l'informe internacional *Concrete actions for social and affordable housing in the EU (FEPS, 2021)*⁹. L'informe parla de la dificultat de mesurar l'assequibilitat de l'habitatge, ja que és un concepte que varia al llarg del temps, i enumera diferents factors que s'incorporen a la valoració d'aquest concepte: el nivell d'ingressos de les llars, el cost de l'habitatge (i el del seu manteniment), la gentrificació¹⁰, la sostenibilitat o la inclusivitat dels col·lectius més vulnerables (gent gran, persones amb diversitat funcional, etc.).

Respecte a la **seguretat** a l'arrendament (pel que fa a la durada dels contractes), les persones que buscaven una alternativa a la propietat no la van trobar en aquest tipus de tinença, tot i els diferents canvis normatius. Així, amb la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans per la Llei 4/2013¹¹, que va fixar la pròrroga forçosa en tres anys, no va oferir la seguretat necessària als arrendataris. Tampoc la van trobar després de la reforma pel Reial Decret-Llei 7/2019¹², on s'estableix el període de pròrroga obligatòria en cinc anys si l'arrendador és persona física o set anys si és persona jurídica. Altrament, aquesta durada de l'arrendament tampoc va permetre una permanència (estabilitat) a llarg termini a l'arrendatari i a la seva família a la zona on se situa l'habitatge, i per tant, a

⁸ Nasarre, S. *El control de los alquileres no es suficiente para una vivienda assequible*, Catalunya Plural, 18/09/2020, <https://catalunyaplural.cat/es/sergio-nasarre-el-control-de-los-alquileres-no-es-suficiente-para-una-vivienda-asequible/>

⁹ Nasarre, S., Ftácnik, M., Lambea, N., Rasnac, L., (2021) *Concrete actions for social and affordable housing in the EU*, https://www.feps-europe.eu/attachments/publications/social%20affordable%20housing_report.pdf

¹⁰ Gentrificació: segons enciclopèdia.cat, “és el procés pel qual els centres degradats o algun sector de les ciutats són rehabilitats urbanísticament i modificats socioeconòmicament” (08/08/2021).

¹¹ *Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*. BOE núm. 134 de 05 de junio de 2013 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5941>

¹² *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*. BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019. <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

gaudir durant un termini més ampli dels serveis oferts en el barri com són les escoles, els centres de salut o la participació comunitària¹³.

En aquest sentit, la Nova Agenda Urbana¹⁴ de les Nacions Unides ha destacat la necessitat d'oferir diverses formes de tinença que s'adaptin a diferents tipus de família. El punt 33 de Declaració de Quito de 2016, sobre ciutats i assentaments humans sostenibles per a tothom, manifesta que:

“33. Ens comprometem a estimular la provisió de diverses opcions d'habitatge adequat que siguin segures, assequibles i accessibles per als membres de diferents grups d'ingressos de la societat, tenint en compte la integració socioeconòmica i cultural de les comunitats marginades, les persones sense llar i les persones en situacions de vulnerabilitat i evitant la segregació. Adoptarem mesures positives per millorar les condicions de vida de les persones sense llar, amb vista a facilitar la seva plena participació en la societat, i per prevenir i eliminar la falta de llar, així com per combatre i eliminar la seva penalització”¹⁵.

Cal destacar que la normativa catalana ha regulat altres tipus de tinença que es mostren com a alternatives a les tradicionals. Aquestes són la **propietat compartida** i la **propietat temporal**, incorporades per primer cop a Catalunya mitjançant la Llei 19/2015¹⁶, que integra aquestes tinences al llibre cinquè del Codi Civil Català (CCC). El seu objectiu, tal i com es detalla literalment en el preàmbul, és la de “configurar altres alternatives jurídiques més flexibles, adequades a les necessitats reals i que alhora facilitin

¹³ Nasarre, S. *La eficacia de la ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo*. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N. 747, pp 205-249. p.210. Descarregat de <http://habitatgesocial.menorca.es/documents/documents/2980docpub.pdf> (01/08/21)

¹⁴ Nova Agenda Urbana; “Caps d'Estat i de Govern, Ministres i Representants d'Alt Nivell, ens hem reunit en la Conferència de les Nacions Unides sobre l'Habitatge i el Desenvolupament Urbà Sostenible (Hàbitat III) del 17 al 20 d'octubre de 2016 a Quito, amb la participació dels governs subnacionals i locals, els parlamentaris, la societat civil, els pobles indígenes i les comunitats locals, el sector privat, els professionals i els tècnics, la comunitat científica i acadèmica, i altres actors pertinents, per adoptar una **Nova Agenda Urbana**. (...) reafirma el nostre compromís mundial amb el desenvolupament urbà sostenible com un pas decisiu per a l'assoliment del desenvolupament sostenible de manera integrada i coordinada a nivell mundial, regional, nacional, subnacional i local, amb la participació de tots els actors pertinents. L'aplicació de la Nova Agenda Urbana contribueix a la implementació i la localització integrades de l'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible i a la consecució dels Objectius de Desenvolupament Sostenible i les seves metes, inclòs l'Objectiu 11 d'aconseguir que les ciutats i els assentaments humans siguin inclusius, segurs, resilents i sostenibles” <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Catalan.pdf>

¹⁵ Ibid. <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Catalan.pdf>

¹⁶ Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya. DOGC núm. 6927 04 d'agost de 2015. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=699828>

als adquirents una estabilitat en el gaudi com a propietaris de l'habitatge"¹⁷; aquestes tinences es mostren com una combinació entre l'arrendament i la propietat. En definitiva, la normativa ofereix el marc legal per tal que el parc d'habitatges que es troba construït i buit, s'ocupi efectivament¹⁸. Així doncs, la llei 19/2015, pretén flexibilitzar les vies d'adquisició i amb elles, abaratir els costos econòmics que suposa l'adquisició d'un habitatge, però sense perdre la naturalesa jurídica que representa la propietat, combinant "assequibilitat, flexibilitat i estabilitat"¹⁹. Aquests models alternatius d'habitatge permeten aconseguir un "continuum de tinences que s'adaptin a totes les possibilitats familiars"²⁰.

D'altra banda, a la dificultat provocada per la crisi juntament amb un problema més estructural, com és la manca d'una alternativa real a la propietat²¹, podem afegir l'estat del parc. De fet, es calcula que a Espanya hi ha més de 2.000.000²² d'habitatges en mal estat de conservació. L'any 2019, el 14,7%²³ de la població espanyola residia en un habitatge amb el sostre, parets o fonaments humits, o amb podridura als marcs de les finestres o al terra. A causa d'aquesta problemàtica, diversos autors han plantejat la possibilitat que la rehabilitació per renda i la masoveria urbana puguin contribuir, no només a fer l'habitatge més assequible, sinó a millorar-ne el seu estat. Ambdues fórmules consten a l'ordenament jurídic, específicament a l'art. 17.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), d'acord amb la reforma efectuada per la Llei 4/2013 de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges (LAU 2013), i a l'art. 3.k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, respectivament.

Objectiu, metodologia i estructura del treball.

En conclusió, el present treball té per finalitat avaluar si aquestes dues figures jurídiques, la **rehabilitació per renda** i la **masoveria urbana**, són susceptibles de ser

¹⁷ Ídem.

¹⁸ Ibid. Nasarre, S., Simón, H. (2013)., p.6.

¹⁹ Nasarre, S., Simón, H. *Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda*. RCDI núm.739. p. 3063-3122. UNESCO Housing Chair- Working Paper No.1/2013 p.2. Descarregat de http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/01/WP12013_NasarreSimón_Fraccionandodominio.pdf

²⁰ Nasarre, S., Simón, H., (2013), op.cit. p.31.

²¹ Nasarre, S., García, R.M. (2018), 10. Evictions and Homelessness in Spain, 2010-2017. Kenna, P., Nasarre, S., Sparkes, P., Schmid, Ch.U. *Loss of Homes and Evictions across Europe. A Comparative Legal and Policy Examination*. (pp.292-332). Elgar Land and Housing Law and Policy series., p.328.

²² IADE, <https://www.idae.es/rehabilitacion-energetica-una-prioridad-y-una-oportunidad-para-todos>

²³ Dades EUROSTAT, 2019 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi292/default/table?lang=en>

implementades al municipi de Mollerussa. La rehabilitació per renda i la masoveria urbana permeten a l'arrendatari o masover realitzar obres de rehabilitació i/o reforma en un habitatge a compte del pagament de la renda (o part de la renda) i durant un temps estipulat al contracte d'arrendament.

Per portar a terme aquesta finalitat, els objectius principals del treball són:

1. Analitzar els mecanismes necessaris per fomentar la rehabilitació per renda i la masoveria urbana a Mollerussa.
2. Analitzar la viabilitat i conveniència d'implementar les dues figures al municipi.
3. Explorar els recursos disponibles que es mostrin suficientment atractius per propietaris d'habitatges desocupats i amb necessitat de ser reformats o rehabilitats.
4. Informar d'aquesta alternativa d'accés a l'habitatge a persones joves i/o a persones amb coneixents suficients de rehabilitació i reforma, així com a propietaris d'habitatges desocupats.

La **metodologia** utilitzada per a dur a terme aquests objectius s'ha basat, d'entrada, en l'estudi de les diferents normatives internacionals, nacional i autonòmiques (Catalunya) relacionades amb l'habitatge. A continuació, s'ha fet una anàlisi de les diferents estadístiques disponibles a l'Institut Nacional d'Estadística (INE) i a l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat) pel que fa a les dades sociodemogràfiques i econòmiques del país i del municipi en concret, aspectes contextualitzats amb la problemàtica de l'accés a l'habitatge i el seu estat. Així mateix, s'ha tingut en compte diverses lectures de bibliografia que fan referència a l'habitatge i a projectes de masoveria urbana i de rehabilitació per renda.

Quant a l'estructura, en el primer apartat exposarem la complexitat del concepte d'habitatge i seu reconeixement en l'ordenament jurídic. Tot seguit, parlarem de les polítiques d'habitatge i en especial de les municipals, amb les quals els ens locals determinen les diferents actuacions per facilitar a la ciutadania el dret a l'habitatge, com per exemple, a partir de la implementació dels plans locals d'habitatge. En el segon apartat, exposarem les dues modalitats objecte del present treball: la rehabilitació per renda i la masoveria urbana, així com el seu respectiu marc normatiu. En el tercer apartat, analitzarem l'àmbit territorial d'actuació (Mollerussa) per tal de valorar si les dues figures

jurídiques són susceptibles de ser implementades al municipi. També analitzarem el paper que representa la borsa d'habitatge en la seva implementació i seguiment. Finalment, en el quart i cinquè apartats, exposarem la descripció d'un pla pilot de masoveria urbana i les possibles mesures de foment de la rehabilitació per renda entre privats.

“... home in the end is of course not just the place where you sleep, it’s the place where you stand”

Pico Iver.

1. El dret a l’habitatge.

1.1. L’habitatge: un concepte complex.

Segons el Diccionari de la Real Acadèmia Espanyola, (RAE)²⁴, l’habitatge és un *“lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”*. Però, segons Caballé (2021)²⁵ el concepte d’habitatge és més complex i això s’explicaria bàsicament per tres motius:

1. Diferents punts de vista segons la disciplina que ho estudia.

Per exemple, no és el mateix el valor de l’habitatge per a l’arquitectura, que el treballa des del punt de vista de l’edificació, del disseny o de la planificació urbana, que per al dret. I, fins i tot, en aquesta darrera disciplina, l’habitatge té diferents valors segons la branca específica que el tracti. Per posar un exemple, el Dret Civil el regula des de la vessant de l’adquisició de la propietat i, el Dret Penal, pel delictes d’usurpació.

2. Diferents consideracions d’un mateix bé.

L’habitatge es considera alhora, un bé de primera necessitat i un bé d’inversió i d’estalvi²⁶.

3. El concepte jurídic de l’habitatge.

El tercer motiu el trobem a la sentència STS 05-06-1992²⁷, que parla de l’habitatge com un *“concepto legal indeterminado”*²⁸, per tant, és un concepte utilitzat per les normes del que *“no puede deducirse con absoluta seguridad lo que aquellas han pretendido exactamente, siendo difícil alcanzar una solución exacta...”*²⁹.

²⁴ RAE, disponible a <https://dle.rae.es/vivienda> (darrera visita 08/07/2021)

²⁵ Caballé, G. (2021). *La Intermediación Inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant Online, 1a edició. p.182.

²⁶ Alabart, A. (2007), El mercat de l’habitatge, *ACE Architecture, City and Environment*. Any II núm 5, 2007, p. 443, descarregat de <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/3699> (darrera visita 01/08/2021)

²⁷ RJ 1992/5371.

²⁸ Caballé, G. (2021), op.cit, p.183

²⁹ Diccionario Panhispánico del Español Jurídico (DPEJ), <https://dpej.rae.es/lema/concepto-jur%C3%ADdico-indeterminado>

A partir del que hem exposat i seguint a Caballé (2021)³⁰ podem dir que el concepte d'habitatge té tres dimensions:

- a) la primera dimensió el considera com una unitat econòmica: l'habitatge és un bé **d'estalvi i inversió**. Així doncs, a tall d'exemple, en aquesta dimensió l'habitatge és la unitat de valor que permet quantificar el valor del crèdit hipotecari, tot i que alhora, és l'immoble que representarà la llar de persona que l'adquireix, en funció d'això, l'habitatge tindrà, per a aquesta persona, un valor subjectiu i econòmic.
- b) La segona dimensió fa referència a una unitat **estructural, física**, que serveix de refugi a les persones. En aquesta dimensió física també té a veure la salut de les persones que hi resideixen, ja que com manifesta Caballé (2021)³¹ la qualitat dels habitatges i la salut de les persones residents es troben interrelacionades.
- c) I, la darrera dimensió, considera a l'habitatge com una unitat **simbòlica**, que té a veure amb el valor subjectiu que se li atorga per part de les persones. En concret, té un valor de territori (quan l'habitatge permet que la persona formi part de l'entorn), d'identitat (quan afavoreix gaudir de la intimitat, la llibertat i la seguretat), i de valor social i cultural (en quant permet gaudir de les relacions socials, familiars i d'amistat).

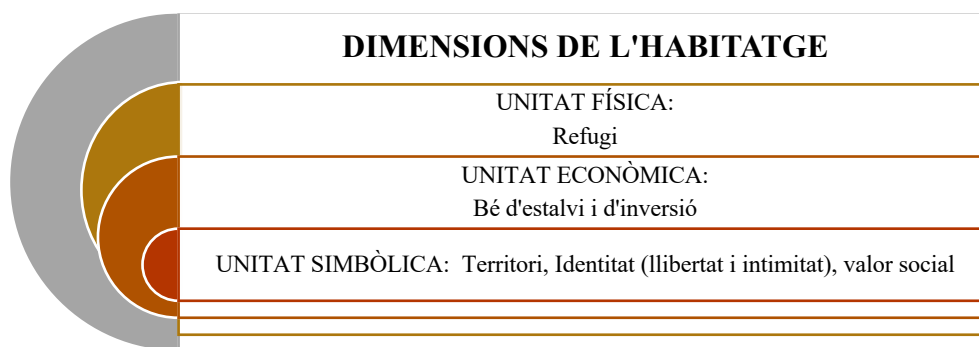


Figura1. Les diferents dimensions de l'habitatge segons Caballé (2021).
Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Caballé (2021).

³⁰ Caballé, G. (2021). *La intermediación Inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant Lo Blanch. 1a edició. p.182.

³¹ Caballé, G. (2021)., op cit. p.190.

1.2. El reconeixement jurídic de l'habitatge.

Pel que fa al reconeixement internacional del dret a l'habitatge, a l'article 25.1 de la Declaració dels Drets Humans³², s'especifica que: “tota persona té dret a un nivell de vida que asseguri, 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 mateix, el Dictamen aprovat pel Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides³³, a l'article 11 diu literalment que “els estats parts en aquest Pacte reconeixen el dret de tothom a un nivell de vida adequat per a ell i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge”.

De la mateixa manera, trobem indicacions a la Carta Social Europea de 1996³⁴, que incorpora tots els drets i llibertats dels ciutadans dels estats membres. En referència a l'habitatge, inclou aspectes com la construcció d'habitatges segons les necessitats familiars, la reducció de persones sense llar o el dret a l'accés universal de l'habitatge digne i assequible.

Pel que fa a la normativa nacional, la Constitució Espanyola³⁵(CE) parla del dret a l'habitatge a l'art. 47 on diu literalment: “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho...*”.

En referència a la normativa autonòmica catalana, s'estableix a l'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia³⁶ que:

“les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un

³² Declaració dels Drets Humans. de 10 de desembre de 1948. Adoptada i proclamada per l'Assemblea General de les Nacions Unides, resolució 217 A (III), https://www.ohchr.org/en/udhr/documents/udhr_translations/cln.pdf

³³ Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides, 1966.

Entrada en vigor 1976 <http://www.amnistiacatalunya.org/edu/docs/nu-economics-i-culturalis.htm>

³⁴ La Carta Social Europea (revisada) de 1996, (vigor a partir de l'1 de juliol de 1999)

<https://www.coe.int/es/web/compass/european-social-charter>

³⁵ Constitució Espanyola. (CE), BOE núm. 311 de 29/12/1978. Art. 47.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

³⁶ Estatut d'Autonomia. BOE núm. 172 de 20/06/2006. Art. 26. Drets en l'àmbit de l'habitatge. https://web.gencat.cat/ca/generalitat/estatut/estatut2006/titol_1/

sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis”.

Més recentment, la resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per tots 2019/2187(INI)³⁷, al seu Considerant A, parla de l'habitatge adequat i el considera com “*un derecho fundamental y debe considerarse una condición previa para ejercer y obtener el acceso a los demás derechos fundamentales y a una vida digna...*”. Així ho ha transmès la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH) i del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE), segons l'informe de la Sindicatura de Greuges de Barcelona,

“...ha anat concretant el contingut i l'abast del dret a l'habitatge, relacionant-lo amb l'exercici d'altres drets, com el dret a la vida privada i familiar o el dret a la protecció dels consumidors, també reconeguts en l'àmbit de la Unió Europea”³⁸.

Un exemple del que tractem és la sentència del TJUE de 14 de març de 2013³⁹, cas Aziz, desnonat de casa seva per impagaments d'hipoteca. Aquesta sentència va establir que alguns aspectes de la legislació hipotecària espanyola no són compatibles amb la directiva europea de protecció als consumidors aprovada el 1993. A partir de llavors, es pot suspendre cautelarment el procediment d'execució hipotecària en cas de detectar clàusules abusives en el préstec hipotecari ⁴⁰.

Altrament, la CE considera l'habitatge com un principi rector de la política social i econòmica, però no el considera com a dret fonamental, és a dir, com un dret exigible davant dels tribunals, com sí que ho és per exemple, la inviolabilitat del domicili (art.18 de la CE) o el dret a l'educació (art. 27 de la CE). Aquesta consideració és el que Nasarre (2017)⁴¹ considera un dels “mites” d'accés a l'habitatge en quant a la percepció d'exigir un habitatge a l'administració, com si es tractés d'un dret subjectiu.

³⁷ Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per tots (2019/2187(INI)).https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.pdf

³⁸ Sindic de Greuges. Diagnosi del Pla de drets humans de Catalunya. Dret a l'habitatge., p.2. descarregat de <http://www.sindic.cat/site/files/480/Dret%20a%20l%27habitatge.pdf>

³⁹ STJUE de 14 de març de 2013, C-415/11.

⁴⁰ Ceberio, M., Doncel, L. (2013). *El tribunal de la UE otorga poder a los jueces para frenar desahucios. El País.* https://elpais.com/politica/2013/03/14/actualidad/1363248602_932663.html?rel=listapoyo

⁴¹ Nasarre, S. (2017). *Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales* 35(1), 43-69, p. 46.

Així ho manifesten també altres sentències, tal i com diu Moreno (2020)⁴² quan parla de la sentència STC 14/02/1991⁴³, que en referir-se als principis recollits al Capítol III, del Títol I, de la CE, inclòs l'art. 47, *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...”*, diu que no *“generan por sí mismos derechos judicialmente actuables”*, o bé a l'Auto del TC 20/07/1983⁴⁴, quan afirma que de l'art. 47 de la CE no neixen drets susceptibles del *“amparo constitucional”*.

No obstant això, el País Basc va aprovar la Llei 3/2015, de 18 de juny d'habitatge⁴⁵, amb la que:

“Se destaca el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una(...). Como tal derecho, además, y junto con la acción pública que se instaura en materia de vivienda para la más amplia legitimación en la exigencia del respeto de la legalidad, se atribuye a sus titulares el recurso a la vía jurisdiccional precisa para hacerlo efectivo allí donde sea incumplido por los poderes públicos obligados”.

Així doncs, en la normativa basca les persones que compleixin uns determinats requisits poden exigir un habitatge als poders públics i, en cas d'incomplir-se aquest dret, acudir als tribunals per a la reclamació pertinent.

En resum, de les normatives exposades amb anterioritat, s'extreu, en primer lloc, que el dret a l'habitatge és un dret reconegut constitucionalment, però tot i això, no implica que els particulars puguin exigir-ne un davant dels tribunals (a excepció del País Basc). En segon lloc, sí que existeix un mandat precís als poders públics per tal que aquests puguin facilitar, a través de **polítiques d'habitatge**, l'accés a un habitatge digne.

⁴² Simón, H. (2020). *La Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al derecho español, Teoría & Derecho*. Revista De Pensamiento jurídico, (16), (163-186) p. 182. Descarregat de <https://teoriayderecho.tirant.com/index.php/teoria-y-derecho/article/view/510>

⁴³ Sentència del TC de 14 de febrer de 1991. (RTC 1991\36)

⁴⁴ Auto de 20 de Julio de 1983 (RTC 1983\359).

⁴⁵ Ley 3/2015, de 18 de junio de vivienda, BOE núm. 166, de 13 de julio de 2015. <https://www.boe.es/eli/es-pv/l/2015/06/18/3>

1.3. Les polítiques d'habitatge.

Les polítiques d'habitatge són els instruments que utilitzen les administracions per intervenir sobre el mercat d'habitatge de tal manera que serveixin per controlar la seva producció, la rehabilitació i el seu ús, així com incidir en l'accés especialment de les llars amb pocs recursos⁴⁶. L'Estat espanyol té transferides les competències de les polítiques d'habitatge a les comunitats autònomes (CA)⁴⁷, de manera que la seva funció és la de controlar els drets fonamentals dels ciutadans en aquest àmbit, així com dissenyar els programes específics de distribució dels recursos econòmics per les polítiques d'habitatge⁴⁸. L'Estat, a través del Ministeri de Foment, subscriu convenis de col·laboració amb les CA per l'execució de Plans Estatals d'Habitatge.

El Real Decret 106/2018, de 9 de març és el marc legal de l'actual *Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021*⁴⁹ contempla diferents tipus de programes i ajuts que pretenen adaptar-se a les necessitats socials actuals, tot prioritzant dos eixos d'actuació: per una banda, el foment del lloguer, i per una altra, el foment a la rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural. A tall d'exemple, trobem els programes de lloguer que inclouen els ajuts a l'habitatge en règim d'arrendament, els ajuts per persones desnonades i els programes de rehabilitació, que inclouen els ajuts per millorar la qualitat de l'edificació, l'eficiència energètica, la conservació i l'accessibilitat universal. Per la seva banda, les CA executen els programes de l'Estat i porten a terme els seus propis plans autonòmics d'habitatge.

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge⁵⁰ (Pla), estableix dos grans eixos d'actuació en referència a les polítiques d'habitatge; el primer, de caire social, té l'objectiu de facilitar l'accés i, alhora, motivar l'entrada d'habitatges desocupats

⁴⁶ Leal, J., Martínez del Olmo, A., (2017) *Tendencias recientes de la política de vivienda en España, Cuadernos de relaciones Laborales, Vol.35, N°1, 15-41, p.24.*

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5890399>

⁴⁷ L'art. 148.1.3a de la CE atribueix a les Comunitats Autònomes (CA) la competència en matèria de "ordenación del territorio, urbanismo y vivienda".

<https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=148&tipo=2>

⁴⁸ Leal, J., Martínez del Olmo, A., (2017), op.cit. Pàg. 33.

⁴⁹ Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, BOE núm. 61, de 10 de marzo de 2018, pàg. 28868 a 28916.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-3358>

⁵⁰ Pla per al dret a l'habitatge. DOGC núm. 6633 de 25 de maig de 2014.

https://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=663379

al mercat de lloguer. L'article 2.3 del Pla tracta dels programes i de les actuacions susceptibles de ser protegides i inclou el programa social d'habitatge, que integra, entre d'altres, la mediació en el lloguer social i els ajuts per al pagament del lloguer. El segon eix, de caire econòmic, pretén, per exemple, promocionar la rehabilitació del parc d'habitatges existent.

1.4. Les polítiques d'habitatge municipals.

Els ens locals exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb el que estableix la legislació en règim local, la legislació urbanística i la Llei 18/2007, per al dret a l'habitatge⁵¹, com són la promoció i la gestió d'habitatges. Així mateix, tenen la capacitat de subscriure convenis i actuacions amb altres administracions o agents socials i privats que treballin en l'àmbit de l'habitatge.

1.4.1. Els plans locals d'habitatge.

Els plans locals d'habitatge determinen les propostes i els compromisos municipals en les polítiques d'habitatge. L'art. 14 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, especifica que en cas que el municipi no disposi d'un programa d'actuació urbanística municipal on s'especifiquin les polítiques d'habitatge, els municipis hauran d'aprovar els seus respectius plans locals d'habitatge amb la finalitat de signar convenis i concretar polítiques d'habitatge amb la Generalitat. Els Plans locals es configuren com mecanismes necessaris per tal que l'administració autonòmica aportí recursos econòmics al municipi en matèria d'habitatge.

Per posar un exemple, la població de Montgat⁵², a Barcelona, amb 12.200⁵³ habitants, ha elaborat el pla local d'habitatge 2017-2022. Per la seva implementació ha realitzat, en primer lloc, un estudi sistemàtic de la situació de l'habitatge al municipi. Del diagnòstic, ha extret informació de l'estat dels habitatges, de la problemàtica d'accés, del plantejament del sòl residencial i de la capacitat d'actuació municipal. En segon lloc, s'han determinat els objectius del pla local i les actuacions pertinents per aconseguir-los.

⁵¹ Llei 18/2007, de 17 de desembre, DOGC núm. 4650, de 09 de gener de 2008. Art. 8 Competències locals. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=473076> (10/07/2021)

⁵² Veure Pla Local d'Habitatge de Montgat 2014-2015 <https://www.seu-e.cat/documents/2245900/6463159/PLH+Document+de+sintesi/6b434fd4-a7fc-4e36-b5f4-ac36cd75351f>

⁵³ INE, població de Montgat, 12.200 habitants a l'any 2020. <https://www.idescat.cat/emex/?id=081265&lang=es>

Una d'aquestes actuacions ha estat l'estudi del parc vacant del municipi, que ha permès determinar les accions que s'han de portar a terme per tal d'incrementar el parc d'habitatge assequible. Concretament, una de les accions és potenciar la inclusió d'habitatges desocupats a la borsa comarcal a través de l'activació de mesures fiscals, i també, de l'activació de models alternatius com és la masoveria urbana o les cooperatives d'ús.

2. Mecanismes municipals per incrementar l'oferta d'habitatge assequible.

2.1. Les borses de mediació per al lloguer social i les oficines locals d'habitatge.

L'administració local compta amb un instrument important per tal d'incrementar l'oferta d'habitatge assequible al municipi: les borses d'habitatge i les oficines locals d'habitatge. Les borses d'habitatge formen part de la xarxa de mediació⁵⁴ de la Generalitat, gestionada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya⁵⁵(AHC), entitat gestora de les polítiques d'habitatge a la CA⁵⁶. A la 3a secció del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, es defineix els programes de mediació per al lloguer social i el paper que representen les administracions locals a través de les borses d'habitatge.

L'objectiu de les borses és incentivar la inclusió d'habitatges desocupats al parc de lloguer social i facilitar d'aquesta manera l'accés a l'habitatge en règim de lloguer, específicament a persones amb ingressos baixos i moderats (fins quatre vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya, IRSC⁵⁷). Les seves funcions són, per una banda, actuar com intermediàries entre propietaris d'habitatges desocupats, persones físiques o jurídiques, i persones llogateres. Altrament, les borses garanteixen el cobrament de les rendes de lloguer i el bon ús dels habitatges. També, negocien rendes per sota del preu de mercat i cerquen el lloguer més adequat per cada sol·licitant d'habitatge (segons els ingressos i el nombre de persones que formen part de la unitat de convivència). D'una altra banda, faciliten el manteniment de l'habitatge a qualsevol persona interessada mitjançant la tramitació d'ajuts al lloguer, subvencionats per la Generalitat a través de l'AHC⁵⁸, així com les prestacions econòmiques d'especial urgència que impedeixin la pèrdua de l'habitatge en cas d'impagament de rendes de lloguer o de les quotes hipotecàries.

⁵⁴ Xarxa de mediació per al lloguer social de la Generalitat de Catalunya. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/programes%20socials/xarxa%20mediacio%20lloguer%20social/xarxa-mediacio-per-al-lloguer-> (20/06/2021)

⁵⁵ Agència de l'Habitatge de Catalunya <http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/> (20/06/2021)

⁵⁶ Funcions de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya establertes a la Llei 13/2019, del 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. DOGC núm. 5430, 28 de juliol de 2009 <https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/1/2009/07/22/13>

⁵⁷ L'indicador de renda de suficiència de Catalunya, IRSC, és la unitat de mesura amb la qual es calculen els ingressos familiars segons la Llei 13/2006, de 27 de juliol de prestacions socials de caràcter econòmic. Es fixen periòdicament a la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya. http://sac.gencat.cat/sacgencat/AppJava/servei_fitxa.jsp?codi=13844 (20/06/2021)

⁵⁸ Agència de l'Habitatge de Catalunya. Tràmits ajuts <https://habitatge.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/?tema=74a785a2-a82c-11e3-a972-000c29052e2c> (20/06/2021)

A continuació ens centrarem en dos mecanismes per incrementar l'oferta de lloguer assequible: la **masoveria urbana i la rehabilitació per renda**, mecanismes que les borses d'habitatge també poden incorporar en la seva cartera de serveis.

Analitzarem la viabilitat de la seva implementació en el municipi de Mollerussa, i exposarem aquestes dues figures com a mètodes alternatius d'accés a l'habitatge, amb la finalitat d'incrementar el parc d'habitatge assequible, tot millorant el parc existent, que, a més, consta buit i desocupat en el municipi⁵⁹.

Exposarem el marc normatiu d'aquestes figures jurídiques, ens centrarem en la Llei 29/1994⁶⁰, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i especialment l'art. 17.5 de la LAU, d'acord amb la reforma efectuada per la Llei 4/2013 de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges (LAU 2013). També en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), i en el llibre VI del Codi Civil Català (CCC).

Parlarem dels agents que hi intervenen; d'una banda els propietaris i arrendadors dels habitatges; persones físiques, jurídiques, grans tenidors, entitats bancàries i la pròpia administració i de l'altra banda, els arrendataris i els masovers urbans. També, analitzarem els habitatges susceptibles de formar part dels mecanismes. Per finalitzar, plantejarem el paper que juga l'administració en el procés d'informació, assessorament i foment de les alternatives descrites.

2.2. Rehabilitació per renda. Marc normatiu.

Els contractes d'arrendament en què l'arrendatari paga amb obres de reforma o rehabilitació es regulen per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), i específicament en l'art. 17.5 de la LAU, d'acord amb la reforma efectuada per la Llei 4/2013 (LAU 2013).

L'art. 17.5 de la LAU, d'acord amb la reforma efectuada per la Llei 4/2013, regula la rehabilitació per renda de la següent forma:

“En els contractes d'arrendament les parts poden acordar lliurement que, durant un termini determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar

⁵⁹ Veure infra en 3.2. aproximació a l'estat dels habitatges. (a Mollerussa).

⁶⁰ Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, BOE núm. 282, de 25 de novembre de 1994. https://www.boe.es/boe_catalan/dias/1994/12/31/pdfs/A00237-00252.pdf

l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no pot demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització de les obres en els termes i condicions pactats pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament i és aplicable el que disposa l'apartat 2 de l'article 23⁶¹”.

De l'article es desprèn que:

- a) L'àmbit jurídic d'aquests contractes es regulen pels contractes d'arrendament urbans i per tant pel que disposa l'art. 1 de la LAU que fa referència a les “finques urbanes que es destinin a habitatge ...”.⁶²
- b) El termini determinat fa referència a la durada de les obres o rehabilitació.
- c) El pagament de la renda podrà substituir-se totalment o parcialment per la realització d'obres de reforma o rehabilitació, i per tant, quan s'acordi que el pagament de la renda es realitzi totalment en obres (i no en diners), l'arrendatari no haurà de satisfer cap quantitat dinerària⁶³.

Tanmateix, cal diferenciar el fet de substituir el pagament de la renda per la realització d'obres de reforma o rehabilitació, del que tradicionalment s'anomena el “període de carència”. Aquestes situacions ja es duïen a terme abans de l'aprovació de la LAU 2013 i consisteixen en que l'arrendatari, previ acord amb el propietari i de manera puntual, realitza unes reformes a l'habitatge. En contraprestació, no fa efectives unes determinades mensualitats de renda a l'inici del contracte. El període de carència fa referència a la substitució de la renda durant poques mensualitats (usualment una o dues), mentre que, a la rehabilitació per renda, les obres són l'obligació principal del contracte.

Segons Garcia (2019)⁶⁴ cal diferenciar que, quan parlem de reformes o rehabilitació segons l'art. 17.5 de la LAU, ens referim a la prestació principal,

⁶¹Art. 23.2 de la LAU: “2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna”.

⁶²Segons l'art. 1 de la LAU, es refereix als arrendaments de finques urbanes que es destinen a habitatge i altres usos diferents d'habitatge. Pel tema tractat en el present treball ens centrarem únicament en les finques urbanes que es destinin a habitatge habitual.

⁶³ Garcia, R.M., (2019), *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*. Editorial Tirant lo Blanch., p.103.

⁶⁴Id.

objecte del contracte, i no com a una situació eventual i per tant accessòria al contracte, ja que, parlem de la substitució de la renda i no de la substitució puntual de la renda o part de la mateixa en un moment concret de la vigència del contracte. Així doncs, els contractes en que la renda se substitueix per la realització d'obres a l'habitatge queden regulats per la LAU.

- d) En referència al preu, i seguint amb les explicacions de Garcia (2019)⁶⁵, tot i que les obres de rehabilitació substitueixen totalment o parcialment el preu, aquestes s'han de valorar en diners per a que es puguin considerar un contracte d'arrendament. O sigui, serà necessari que les obres que s'hagin de fer no siguin genèriques (per exemple, mencions genèriques com “reformar l'habitatge”) sinó que han de ser específiques (reforma de la cuina) perquè d'aquesta manera, es pot determinar concretament el seu valor en diners, dada que constarà en el corresponent pressupost d'obres.
- e) Pel que fa a les obres a realitzar, aquestes han de ser de reforma o rehabilitació.
- f) El contracte d'arrendament podrà resoldre's en cas d'incompliment de les condicions acordades i, per tant davant de la manca de la realització de les obres.

2.3. Masoveria urbana. Marc normatiu.

A Catalunya existeix un model que té aspectes comuns a la rehabilitació per renda i que és l'anomenada masoveria urbana. Aquesta figura queda contemplada a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LDH), a l'art. 3k) i modificada al gener de 2018 al llibre VI del Codi Civil Català (CCC), que la defineix com:

“el contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys”.

⁶⁵ Garcia, R.M., (2019).,Ibid., p.120.

Cal remarcar que l'ús d'aquesta figura queda limitada essencialment a polítiques socials d'habitatge segons es desprèn de l'art. 74 de la LDH, on s'indiquen els diferents habitatges que han de formar part d'aquesta tipologia:

“Als efectes del que estableix l'article 73, es consideren habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge (...) els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, **els habitatges cedits en règim de masoveria urbana**, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure”.

Així mateix, l'art. 42.3 de la LDH descriu les actuacions per evitar la desocupació permanent d'habitatges, i parla de les “polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana.”.

A l'any 2010, es va impulsar una proposta que no es va arribar a publicar dins del Pla Sectorial d'Habitatge de Catalunya. Aquesta proposta pretenia regular el contracte de masoveria i un dels seus objectius era el fet de possibilitar l'accés a les subvencions pel foment d'habitatge, a la rehabilitació, etc. Si s'hagués aprovat, la masoveria urbana hagués tingut una normativa pròpia que l'hagués diferenciat de la rehabilitació per renda regulada per la LAU⁶⁶.

A falta de normativa específica, diversos ajuntaments i fundacions impulsen iniciatives i programes propis de masoveria urbana. Citarem, com a exemple, la Fundació SER.GI⁶⁷, amb el programa “La masoveria urbana, una aposta per facilitar l'accés a l'habitatge” que porta a terme des de l'any 2012 o bé el programa de masoveria urbana CoHousing⁶⁸ a Barcelona.

⁶⁶ Garcia, R.M., (2019) op.cit, p.178.

⁶⁷ Fundació SER.GI, compromís social, acció social i pedagogia <https://www.fundaciosergi.org/la-masoveria-urbana-una-aposta-per-facilitar-lacces-a-lhabitatge/> (17/07/2021).

⁶⁸ CoHousing Barcelona <https://cohousingbarcelona.cat/es/masoveria-urbana/> (17/07/2021).

2.3.1. Orígens de la masoveria urbana.

El nom de masoveria urbana es va inspirar, segons el Col·lectiu Dret a Sostre (un grup de joves que l'any 2000 ja van presentar un projecte de masoveria urbana a Mataró) en la figura tradicional de la masoveria rural catalana, tot i que no comparteixen la mateixa naturalesa jurídica segons Garcia (2019)⁶⁹. Quant al sistema d'acció, aquest col·lectiu va rebre la influència també del que feia a l'Ajuntament de Ginebra, pels volts dels anys 80, en referència a la regularització de les situacions del moviment okupa. Les actuacions consistien en la cessió d'un edifici municipal a una associació per tal que les persones associades s'encarreguessin de la seva rehabilitació amb l'objectiu d'anar-hi a viure un cop reformat⁷⁰.

La masoveria rural es va legislar per la Llei catalana dels contractes de conreu, fins a l'any 2018, moment en què va passar a regular-se en el Llibre VI del Codi Civil Català (CCC), on es regulen també les actuacions de la persona que cultiva la terra del mas⁷¹, el masover/a, i que viu a la mateixa finca. Les obligacions del masover en quant a l'explotació del mas i la resta d'activitats queden reflectides en el contracte corresponent.

La persona que explota i conrea la terra té la condició de masover si viu al mas que hi ha a la finca (art. 623-33.1 CCC) i no ha de pagar cap contraprestació per viure-hi (art. 623-33.2 CCC). Per tant, en aquests contractes, el propietari cedeix l'ús de la terra al masover que la treballa a canvi del preu acordat. El fet de viure al mas és accessori a l'obligació principal, que és l'explotació de la terra. Per tant, en el moment que el masover deixa de treballar la terra i pagar el preu, ha de deixar de viure al mas⁷².

En resum, viure al mas no és l'obligació principal dels contractes de masoveria rural, ja que el masover hi podrà viure sempre i quan existeixi l'obligació principal que és l'explotació de la terra. En canvi, en els contractes de masoveria urbana, l'obligació principal és la cessió de l'habitatge al masover.

⁶⁹ Garcia., R.M., (2019)., op.cit. p.180.

⁷⁰ Id.

⁷¹ Mas: *m* 1 AGR/ARQUIT. Explotació agrària tradicional constituïda per una casa de camp amb diverses dependències, anomenada sovint masia, que té bosc, pastures i terres de conreu adscrites. Diccionari.cat (17/07/2021)

⁷² Garcia., R.M., op.cit, p.183.

2.4. Principals similituds i diferències entre rehabilitació per renda i masoveria urbana.

A continuació exposarem les principals diferències i similituds entre la rehabilitació per renda i la masoveria urbana.

1. Objectiu principal de la rehabilitació per renda i la masoveria urbana:

Tant en la rehabilitació per renda com en la masoveria urbana, el propietari cedeix l'immoble per a l'ús d'habitatge habitual de l'arrendatari o masover a canvi de la realització d'unes obres determinades a l'habitatge. Aquestes obres poden substituir de manera total o parcial la renda de lloguer.

2. Preu cert:

La rehabilitació per renda es regeix per la LAU, i es considera un contracte d'arrendament de cosa. El preu cert es determina segons l'art. 1543 CC. En canvi, en la definició de masoveria urbana, determinada a l'art. 3.k) de la LDH, no s'especifica que la contraprestació hagi de ser en preu cert. Així, el propietari pot cedir l'habitatge al masover urbà sense valorar econòmicament les obres ni especificar-les. En el cas que es pacti que el masover hagi de realitzar unes obres i aquestes es valorin econòmicament, aquest fet farà que el contracte tingui la consideració d'arrendament de cosa (art. 1543 CC) i per tant, seguiria la mateixa normativa que la rehabilitació per renda⁷³, és a dir, la LAU.

3. Termini dels contractes:

El termini del contracte d'arrendament en la rehabilitació per renda és el que determina l'art. 9 de la LAU: “La durada de l'arrendament l'han de pactar lliurement les parts”, però l'arrendatari tindrà en qualsevol cas el dret a prorrogar el contracte per un mínim de cinc o set anys, depenent de si l'arrendador és persona física o jurídica. En el cas de la masoveria urbana; “es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys”. (art. 3.k LDH, modificat pel llibre VI del CCC).

⁷³ Garcia, R.M., (2019) op.cit., p.187.

4. Marc normatiu:

El marc normatiu de la rehabilitació per renda és la LAU. En el cas de la masoveria urbana serà d'aplicació la LAU tan sols en aquells casos en què les obres siguin considerades un “preu cert”, és a dir, estiguin determinades o valorades econòmicament. En el cas que no hi hagi preu cert, es regirà pel que s'hagi acordat per les parts, i el que es regula a l'art. 3.k) LDH (modificat pel llibre VI del CCC), i les disposicions del CCC. Tanmateix, l'arrendament de cosa i obra no està previst en l'ordenament jurídic català, per tant serà d'aplicació el que disposi el CC⁷⁴.

5. Obres:

En la rehabilitació per renda les obres han de ser de rehabilitació i no de manteniment, segons l'art. 21 de la LAU:

“1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil”. Quant a la masoveria urbana, el masover assumeix les obres de reparació, manteniment i millora⁷⁵.

6. Àmbit d'actuació:

Una de les diferències principals entre la rehabilitació per renda i la masoveria urbana és que la primera són contractes entre privats, i, com a tals, es poden oferir a les borses d'habitatge per tal d'ampliar l'oferta d'habitatges de lloguer assequible. Per altra banda, la masoveria urbana, tal i com es desprèn de la seva normativa, forma part de les polítiques públiques d'habitatge i, en conseqüència, és l'administració qui ha d'implementar aquesta modalitat (art. 42.3.LDH) amb la finalitat, també, d'incrementar el parc públic d'habitatge.

⁷⁴ Garcia, R.M., (2019) op.cit., p.194.

⁷⁵ Garcia, R.M., (2019) op.cit., p.187.

3. Mecanismes per fomentar la rehabilitació per renda i la masoveria urbana.

A continuació exposarem els aspectes a tenir en compte per fomentar la masoveria urbana i la rehabilitació per renda a Mollerussa. Per tal de dur a terme aquesta valoració, en primer lloc analitzarem el municipi des d'un punt de vista demogràfic, social i econòmic. Valorarem la quantitat d'habitatges de què disposa i el tipus de tinença predominant, tot per a determinar si aquestes dues figures resultarien adequades en les seves polítiques d'habitatge. finalment, proposem diversos mecanismes per a poder fomentar-ne la seva aplicació.

3.1. Contextualització: Mollerussa.

Mollerussa, capital de la comarca del Pla d'Urgell, a la província de Lleida, ocupa una superfície de 7,08 km². És el municipi amb més població de la comarca, amb 14.649 habitants a l'any 2020⁷⁶, i una densitat de població de 3.069,1 (habitants/km²). Pel que fa a la resta de poblacions de la comarca, segons dades de l'Idescat, tan sols 5 de les 16 poblacions que en formen part superen els 2.000 habitants.

L'agricultura i la ramaderia són la principal font econòmica del municipi⁷⁷. Disposa de més de 300 hectàrees de terres llaurades, especialment herbacis (cereals i alfals, 225 hectàrees), i arbres fruiters (pomes i peres, 94 hectàrees). També compta amb 30 hectàrees de terres per pastura permanent⁷⁸. El municipi disposa de 2 allotjaments turístics (hotels) amb 123 places⁷⁹.

Els recursos d'aigua que drenen el municipi són artificials⁸⁰ i estan formats per diverses sèquies que el travessen. El més important és el Canal d'Urgell, construït al 1861 i que va comportar que s'instal·lés a Mollerussa la Societat Explotadora del Canal i el Síndic General de Regants. Aquest fet va suposar que la població deixés de ser una petita localitat agrícola per esdevenir un centre administratiu per a la pagesia de les terres regades pel canal⁸¹.

⁷⁶ Idescat. Població de Mollerussa (2020). <https://www.idescat.cat/emex/?id=251370>

⁷⁷ Mollerussa.cat. <https://www.mollerussa.cat/municipi/historia/> (18/07/2021).

⁷⁸ Idescat sectors econòmics <https://www.idescat.cat/emex/?id=251370> (18/07/2021).

⁷⁹ Idescat. Allotjaments turístics. https://www.idescat.cat/emex/?id=251370&utm_campaign=cercador&utm_medium=sugg&utm_source=Idescat&utm_term=mollerussa&utm_content=emex (7/08/212)

⁸⁰ Enciclopedia.cat <https://www.enciclopedia.cat/ec-gec-0043256.xml>. (18/07/2021).

⁸¹ Id. (18/07/2021).



Figura 2. Casa Canal d'Urgell. Seu de la Comunitat de Regants dels Canals d'Urgell i Espai Cultural del Canal d'Urgell.

Font: Fotografia propietat de l'autora. (08/08/2021).

Si bé aquests canvis econòmics s'inicien al segle XIX, des de llavors el creixement econòmic ha estat una constant a la població i Mollerussa s'ha convertit en el motor econòmic i social de les poblacions del voltants⁸².



Figura 3: Casa Canal d'Urgell, vista lateral Av Jaume I. (s. XIX).

Font: Fotografia propietat de l'autora (08/08/2021).

⁸² Memòria Social de Mollerussa, descarregat <https://www.mollerussa.cat/docs/Urbanisme/Planejament%20Urban%EDstic/1.-%20Planejament%20Urban%EDstic%20General/1.1.-%20POUM/Documents/04%20Mem%F2ria%20social/Mem%F2ria%20social.pdf> p.6. (07/08/2021)

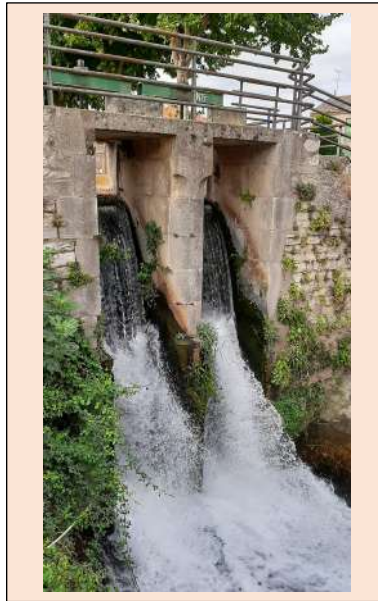


Figura 4: Element de la sèquia del Canal d'Urgell (s. XIX).

Font: Fotografia propietat de l'autora. (08/08/2021).

En referència a l'habitatge, a la memòria social de Mollerussa realitzada pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mollerussa⁸³ (POUM) de desembre de 2008, es va posar de manifest un cert abandonament dels edificis antics de la població (construïts durant els anys 50 i 70 del s. XX) i ubicats al centre urbà. Aquest abandonament ha afectat especialment als habitatges que en un primer moment van ser ocupats per la immigració dels anys 60. Al cap dels anys, i per un procés d'envelliment, s'ha substituït per població nouvinguda procedent dels posteriors moviments migratoris.

De fet, durant l'any 2019, Mollerussa és el municipi de la comarca que acull més immigració externa segons dades de l'Idescat, de les quals, un 17,06% procedeix de la Unió Europea, un 2,62% de la resta d'Europa, un 39% de l'Àfrica, un 28,35% d'Amèrica, un 1,05% d'Àsia, i de la resta, el 12,33% no hi ha constància de la seva procedència⁸⁴.

⁸³ Ibid., p.9 (07/08/2021)

⁸⁴ Dades de migracions externes de l'any 2019.Idescat. <https://www.idescat.cat/emex/?id=251370>

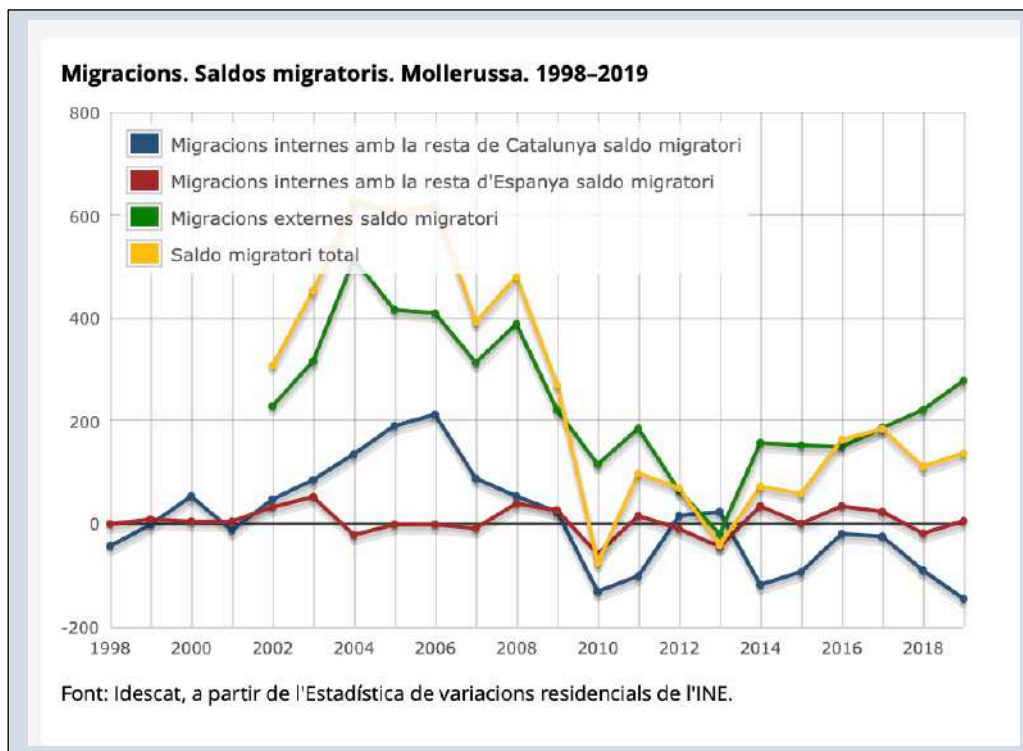


Figura 5: Migracions. Saldos migratoris. Mollerussa. 1998-2019.

Font: Idescat.

Migracions. Totals																	
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Migracions internes amb la resta de Catalunya																	
Immigracions	407	444	472	446	447	444	467	494	436	419	516	579	749	806	678	572	458
Emigracions	553	535	497	466	541	563	444	479	538	551	493	526	661	594	488	437	373
Saldo migratori	-146	-91	-25	-20	-94	-119	23	15	-102	-132	23	53	88	212	190	135	85
Migracions internes amb la resta d'Espanya																	
Immigracions	117	109	136	134	104	155	105	160	180	115	185	199	200	173	148	115	119
Emigracions	112	128	113	100	104	121	150	170	165	174	159	160	209	175	150	137	67
Saldo migratori	5	-19	23	34	0	34	-45	-10	15	-59	26	39	-9	-2	-2	-22	52
Migracions externes																	
Immigracions	381	338	289	235	223	215	156	129	249	216	375	546	557	568	444	529	325
Emigracions	103	117	103	86	71	58	176	65	64	101	154	158	244	159	28	15	9
Saldo migratori	278	221	186	149	152	157	-20	64	185	115	221	388	313	409	416	514	316
Saldo migratori total	137	111	184	163	58	72	-42	69	98	-76	270	480	392	619	604	627	453

Figura 6: Migracions totals.Mollerusa. 2003-2019

Font: Idescat.

De la dades anteriors, cal dir que a l'any 2019, el saldo migratori va ser de 137, davant de les 627 de l'any 2004 (el seu pic més alt). En quant a les migracions internes, amb la resta d'Espanya, l'any 2019, el saldo migratori va ser de 5, davant de les 52 de l'any 2003. Pel que fa al saldo migratori amb la resta de Catalunya, suposen un -146 a l'any 2019 davant de 212 positives de l'any 2006. En resum, el saldo migratori de l'any 2019 va ser de 137 davant dels 619 de l'any 2006. Tot i amb això, Mollerussa té un creixement migratori (2001-2011) de 2,93%, davant del 2,02% de la comarca del Pla d'Urgell i el 1,39% de la Catalunya, segons l'Idescat.

Amb relació al creixement total de la població, cal dir que Mollerussa té una taxa de creixement natural del 0,82% (mitjana anual. Taxa per 1.000 habitants, durant els anys 2001-2011) i un creixement total de 3,76%, segons l'Idescat i respecte el creixement natural del 0,30% i del creixement total de 1,70% de Catalunya.

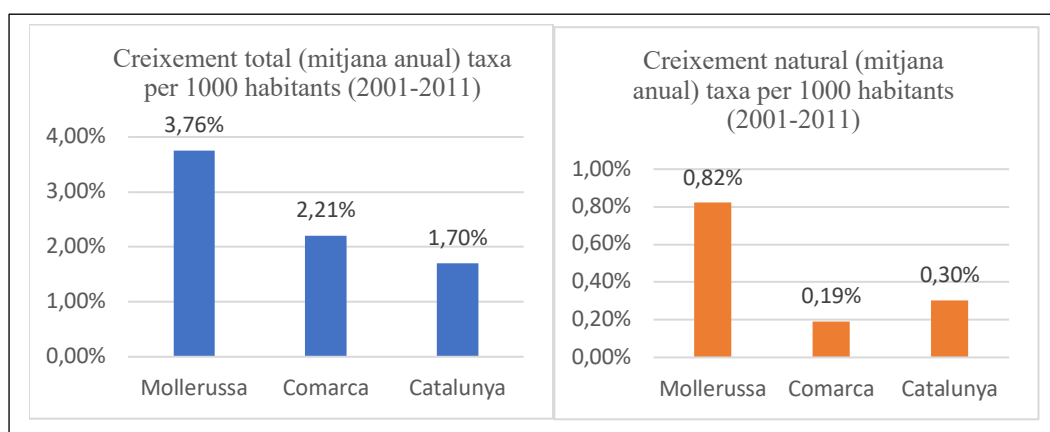


Figura 7: Creixement total i natural (mitjana anual) taxa per 1.000 habitants (2001-2011), Mollerussa, comarca del Pla d'Urgell i Catalunya.

Font: Idescat.

En referència a l'estructura demogràfica de la població de Mollerussa, a l'any 2020, les persones majors de 65 anys representaven un 14,39% de la població (2.108 persones); les persones adultes, majors de 16 anys, suposaven un 67,67% (9.906 persones de 16 a 64 anys), i finalment, els més joves, menors de 10 anys, representaven un 17,99% de població (2.635 persones)⁸⁵.

⁸⁵ Població de Mollerussa, per sexe i edat, quinquennal. 2020. Idescat, a partir del Padró continu de l'Institut Nacional d'Estadística (INE).

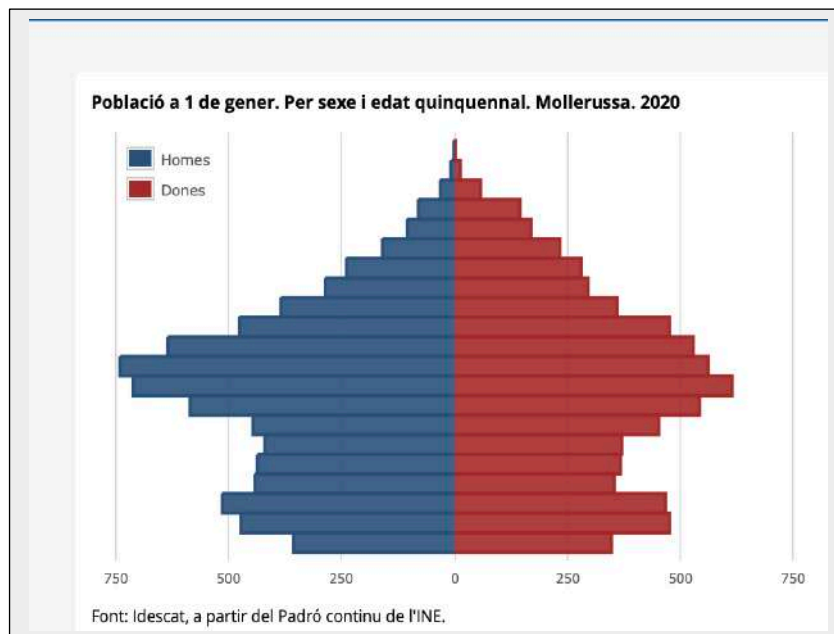


Figura 8: Piràmide de població. Mollerussa 2020.

Font: Idescat.

En els grups d'edat on la població és potencialment activa, el 53,24% està formada per homes (5.276) davant del 47% que representen les dones (4.632). Tot i que en la població adulta hi ha un nombre major d'homes que de dones, l'esperança de vida de les dones és més alta que la dels homes, ja que el nombre de dones majors de 65 anys representa un 57% (1.200 dones) davant del 43% dels homes de la mateixa edat (908 en total).

Altrament, la franja amb més persones a la piràmide, d'entre 40 i 45 anys, pot relacionar-se amb els corrents migratoris dels anys 2003-2004. Per contra, s'observa un incís a la gràfica que correspon a la població entre 15-20 anys. Aquest fet podria explicar-se per la baixa natalitat dels anys en què va néixer aquesta població més jove, una conseqüència directa de la crisi de principis del 2000.

Les persones joves, d'edat entre els 20 i el 30 anys, suposen un 17% de la població (2.494 persones). Aquest grup és on trobem els individus que potencialment poden crear una nova llar.

A propòsit de les dades laborals, cal dir que segons dades de l'Idescat, a l'any 2011, del total de població activa, 8.361 persones (el 74%) constava ocupada (6.182), davant del 26% que es mostrava desocupada (2.178). Segons dades més recents, de l'any

2020, hi hauria un total de 842,2 persones registrades a l'atur i 6.585 persones afiliades a la Seguretat Social (desembre de 2020).

En resum, de les dades demogràfiques se'n deriva que hi ha cert creixement absolut de la població, i per tant, en els propers anys hi haurà una major demanda d'habitatge. Aquesta demanda estarà formada principalment per persones migrants que raó de feina necessiten un habitatge en el municipi, i especialment de persones joves que en breu s'independitzaran, i que es mostren potencials creadores de les noves llars del municipi.

3.2. Una aproximació a l'estat dels habitatges.

En l'àmbit de l'habitatge, a l'any 2011 es comptabilitzaren un total de 6.577 habitatges principals dels quals 1.184 constaven com a buits i 5.352 formaven part d'habitatges principals, segons dades de l'Idescat. Pel que fa al règim de tinença, el 81,17% (4.344) eren de propietat i el 13,42% (718) en règim de lloguer⁸⁶.

Per tal de comprovar l'estat dels habitatges, s'ha pres com a referència una mostra dels que consten als portals de les immobiliàries. A la vegada s'ha fet un treball de camp bàsicament visual de la part exterior dels habitatges (façanes). La idea central és valorar el possible estat intern d'aquests habitatges i si podrien necessitar obres de rehabilitació. En primer lloc, enumerarem els habitatges que s'oferten en règim de lloguer i el seu preu mitjà. En segon lloc, contextualitzarem els habitatges valorats del municipi des d'una visió global però centrant-nos en cinc carrers del centre urbà.

Un cop analitzats 26 habitatges ofertats a diferents portals web immobiliaris, com ara idealista, milanuncios.com, tucasa.com, Fotocasa, Trovit, RedisFinques, (en data 20/08/2021) hem comprovat que el preu mig dels habitatges ofertats en lloguer a Mollerussa és de 450€. Altrament, hem comprovat que l'oferta d'habitacions per estudiants oscil·la entre els 280€ i 300€ per habitació⁸⁷.

Pel que fa a l'estat dels habitatges, ens hem centrat en cinc carrers del centre urbà del municipi. Aquests són els carrers següents: C. Del Molí, C. De Santa Cristina, C. Ponent, C. D'Urgell i Grup Jaume d'Urgell. Hem escollit aquests carrers per què son una mostra dels carrers amb habitatges amb més degradació urbana del centre urbà, ja sigui

⁸⁶ Tipus d'habitatge, i règim de tinença segons Idescat. <https://www.idescat.cat/emex/?id=251370>

⁸⁷ Veure annex 1.Habitatges analitzats a webs en data 20/08/2021., p. 58.

per l'antiguitat en la seva edificació com per la manca de manteniment i/o reforma que a simple vista es pot percebre.

3.2.1. Situació i emplaçament.

El present plànol mostra el centre urbà del municipi i els carrers escollits per analitzar l'estat dels habitatges.

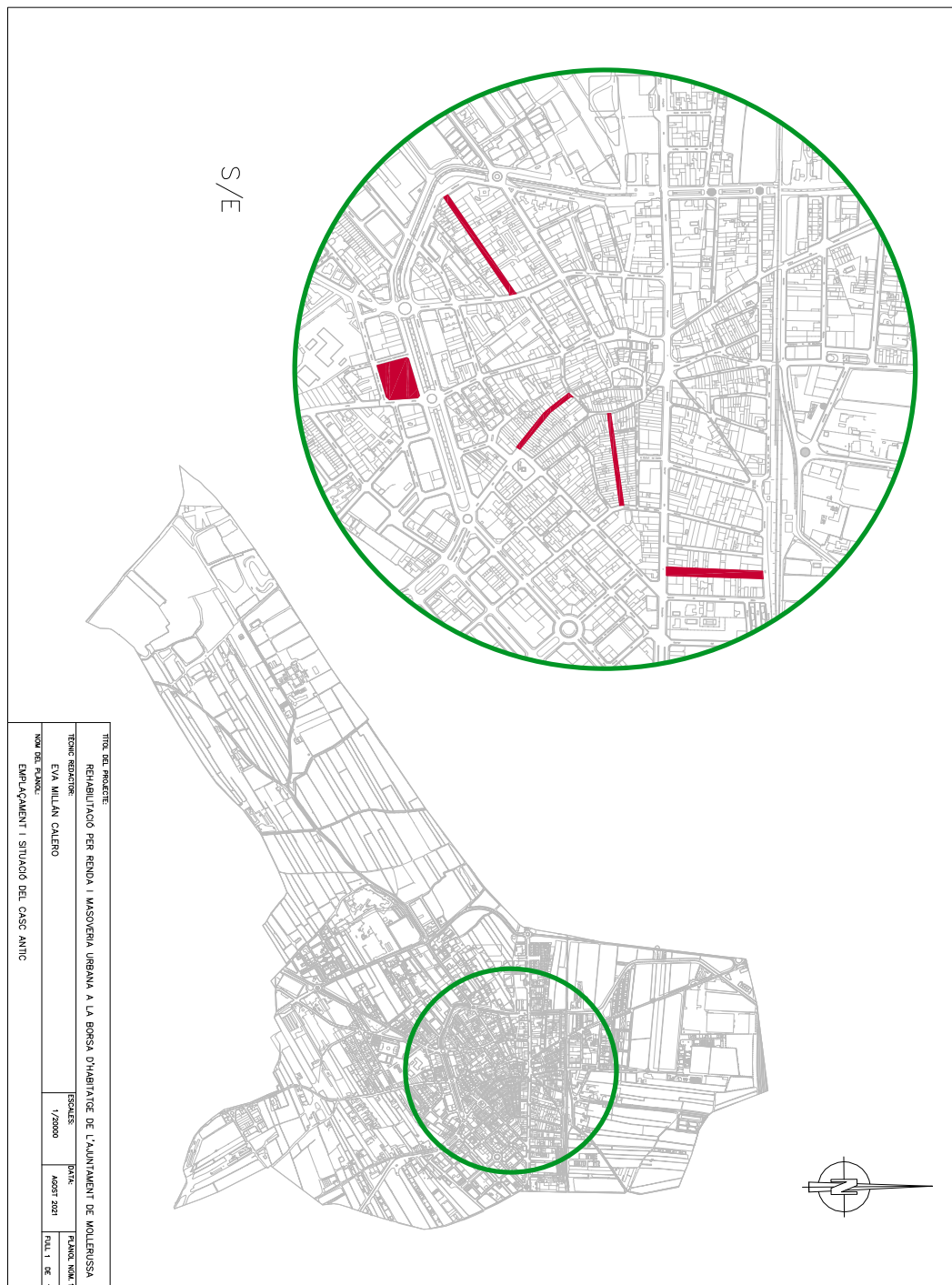


Figura 9: Emplaçament i situació del cas antic. Mollerussa.

Font: Silvia Torra Trilla, sobrestant d'obra pública de l'Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.

3.2.2. Situació dels habitatges analitzats.

El present plànol mostra la ubicació dels carrers analitzats i els seus noms per la seva identificació.

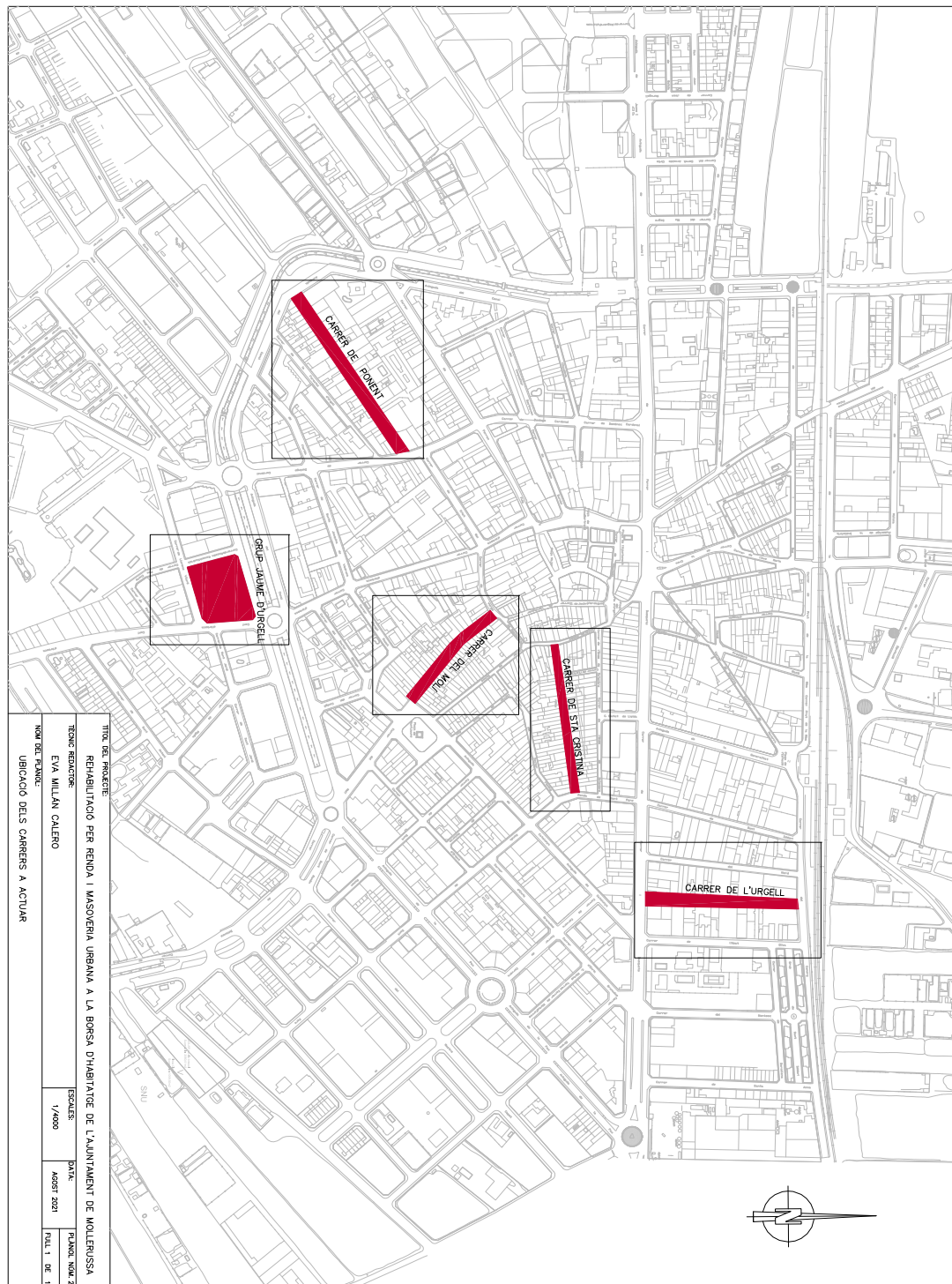


Figura 10: Emplaçament i situació dels carrers analitzats. Mollerussa.

Font: Silvia Torra Trilla, sobrestant d'obra pública de l'Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.

The image presents an architectural project for the rehabilitation of a building located at Carrer del Mol. It includes a site plan, a north arrow, and six photographs of the building's facade and surrounding context.

Site Plan: The site plan shows the building's location within a street grid. The building is highlighted with a red hatched pattern. The street is labeled "Carrer del Mol". Other streets shown include "Verge de Montserrat", "Carrer de Boies", "Carrer de St Rok", "Carrer de Rosell", and "Carrer de l'Angel".

North Arrow: A north arrow is located in the bottom right corner of the site plan, pointing towards the top right.

Photographs: Six photographs are included, showing the building's facade and surrounding context. The photographs are arranged in two rows of three. The top row shows the building's facade from different angles, highlighting the existing structure and the proposed rehabilitation. The bottom row shows the building's facade from different angles, highlighting the existing structure and the proposed rehabilitation.

Project Information:

TÍTOL DEL PROJECTE			
REHABILITACIÓ PER RENDA I MASOVERIA URBANA A LA BORSA D'HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE MOLLEUSA			
TÈCNIC REDACTOR:		ESCALES	
EVA MILLÁN CALERO		1/1000	
NOM DEL PLANO:		DATA:	
CARRER DEL MOL		AGOST 2021	
		FOLIO: 3 DE 5	

Font: Silvia Torra Trilla, sobreestant d'obra pública de l'Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.

En referència al C. Del Molí, un carrer estret i allargat del centre urbà de Mollerussa, cal dir que està format per petits habitatges unifamiliars d'una o dues plantes que s'intercalen amb algun immoble de tres o quatre plantes. En general, els habitatges mostren una aparença antiga, alguns estan deteriorats pel pas del temps. Altres, com a la fotografia 13, tenen les finestres tapiades, cosa que demostraria que estan desocupats. Per altra banda, alguns propietaris han rehabilitat els seus habitatges i, tal i com es pot percebre a les fotografies 15 i 16, s'ha mantingut la mateixa estructura antiga (essència de les cases del carrers dels casc antic) però evitant la degradació urbana.



Figures 12.13.14. Mostra d'habitatges de C. Del Molí.

Font: Fotografies propietat de l'autora. (05/08/2021).



Figures 15.16.: Mostra d'habitatges rehabilitats al mateix C. Del Molí.

Font: Fotografies propietat de l'autora. (05/08/2021).

3.2.4. Carrer de Ponent.



Figura 17: Emplaçament i situació de Carrer Del Molí. Mollerussa.

Font: Silvia Torra Trilla, sobreestant d'obra pública de l'Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.

Pel que fa als habitatges de C. Ponent, trobem habitatges unifamiliars d'una sola planta així com diversos immobles amb 3 o 4 plantes. En aquest carrer, es mostren pocs habitatges antics i deteriorats pel pas del temps. Alguns mostren la façana rehabilitada.



Figures 18.19.20. Mostra d'habitatges de C. De Ponent.

Font: Fotografies propietat de l'autora. (08/08/2021).

3.2.5. Carrer D'Urgell.

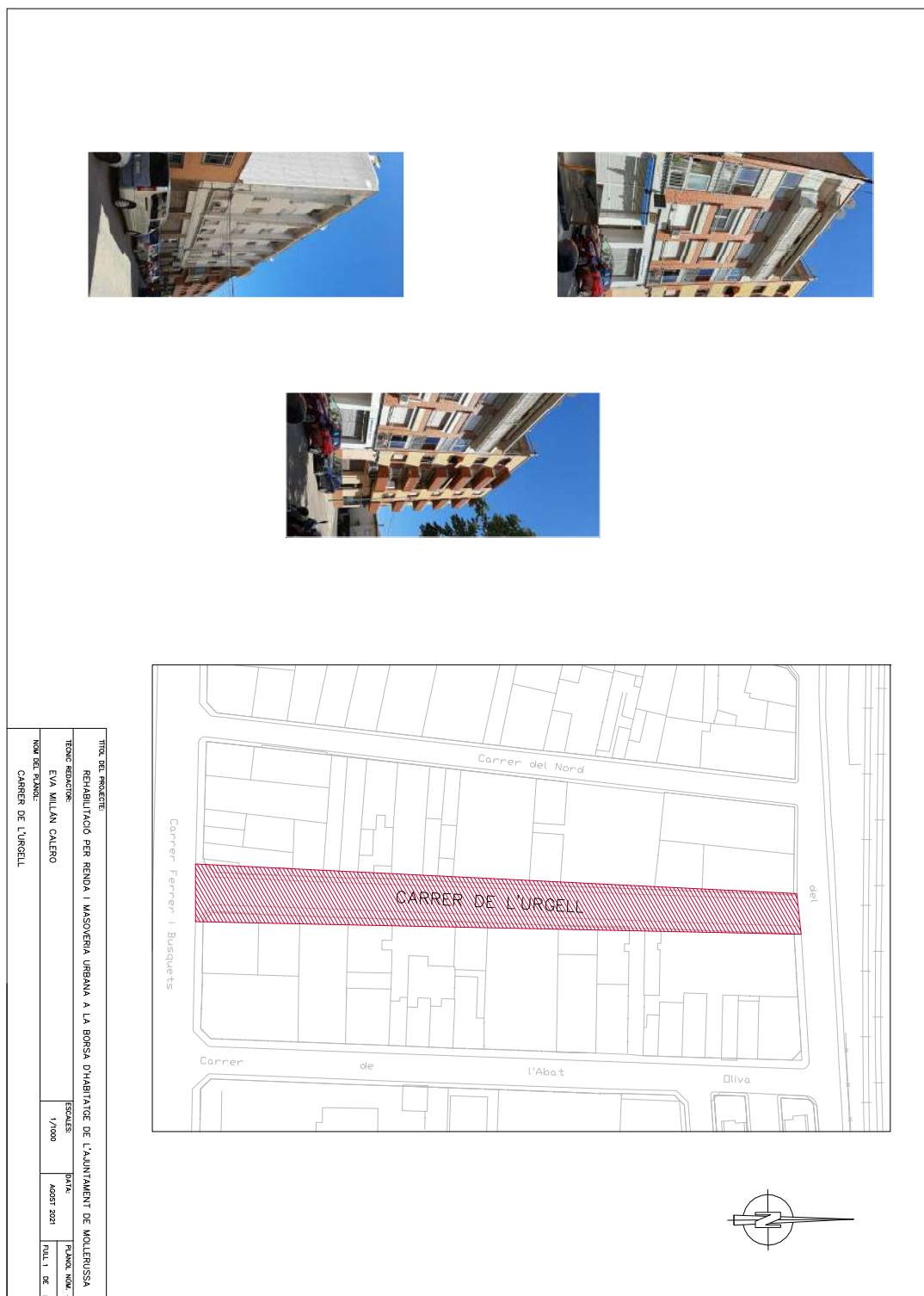


Figura 21: Emplaçament i situació de Carrer D'Urgell. Mollerussa.

Font: Silvia Torra Trilla, sobreestant d'obra pública de l'Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.



Figures 22.23.24. Mostra d'habitatges de C. D'Urgell.

Font: Fotografies elaboració pròpia. (5/08/2021).

Els habitatges de C. D'Urgell són majoritàriament edificis de 4 o 5 plantes. Alguns es mostren en bon estat, encara que es veuen antics i poden necessitar una rehabilitació interior.

3.2.6. Grup Jaume D'Urgell.



Figura 25: Emplaçament i situació de Grup Jaume D'Urgell. Mollerussa.

Font: Silvia Torra Trilla, sobreestant d'obra pública de l'Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.



Figures 26. 27. 28. Mostra d'habitatges de Grup Jaume D'Urgell.

Font: Fotografies propietat de l'autora. (6/08/2021).

El Grup Jaume d'Urgell està format per diversos blocs de pisos de 4 plantes, d'uns 75 m² i de 3 habitacions. Hi conviuen propietaris, principalment persones grans, i famílies en règim de lloguer. Alguns dels habitatges han estat reformats pels seus propietaris i al seu interior tenen bona aparença, d'altres estan molt deteriorats pel pas del temps i per la manca de manteniment. D'altres consten buits i son propietat de grans tenidors o entitats bancàries. També, tenim constància d'alguns habitatges que consten okupats. Per l'aparença exterior, alguns dels habitatges probablement haurien de ser reformats o rehabilitats. Al portal web del RedisFinques, en data 9/08/2021, s'anuncia la venda d'un habitatge d'aquest grup per 34.000€, i un altre per 42.000€ a Habitaclic, en data 9/08/2021, completament reformat al seu interior.

3.2.7. Carrer De Santa Cristina.



Figura 29: Emplaçament i situació de Carrer De Santa Cristina. Mollerussa.

Font: Silvia Torra Trilla, sobreestant d’obra pública de l’Ajuntament de Mollerussa. Informació proporcionada per la pròpia autora per a la realització del treball.



Figures 30. 31. 32. Mostra d'habitatges de C. De Santa Cristina.

Font: Fotografies propietat de l'autora. (5/08/2021).

Al C. De Santa Cristina, un carrer molt estret del centre urbà de Mollerussa, trobem habitatges unifamiliars d'1 o 2 plantes i algun bloc de pisos de 2 o 3 plantes. Els habitatges unifamiliars, es mostren molt deteriorats pel pas del temps i es perceben desocupats. Molts d'ells inclús tapiats en la seva totalitat com per exemple, els habitatges de la fotografia 30. És un carrer amb habitatges que a simple vista necessitarien obres de rehabilitació més importants.

Així doncs, del treball de camp en referència a l'estat dels habitatges, hem detectat que en determinats carrers hi ha habitatges desocupats (inclús tapiats) que podrien ser susceptibles de formar part del programa de rehabilitació per renda o de masoveria urbana. A banda de facilitar l'accés a l'habitatge assequible, creiem que la rehabilitació i reforma pot ajudar a mantenir l'essència del casc antic del municipi, com és el cas dels habitatges de les fotografies 15 i 16 (habitatges rehabilitats). També, en dos grups d'immobles (C. D'Urgell i Grup Jaume D'Urgell) hem detectat habitatges que necessitarien reformes especialment en el seu interior. Aquesta informació l'hem extret del coneixement de l'estat dels habitatges que formen part de la borsa i que es troben ubicats en aquests grups d'immobles. Per tant, és molt probable que els habitatges que

consten buits o que s'hagin de desocupar en els propers mesos, poguessin formar part, també, dels programes de rehabilitació per renda o masoveria urbana.

4. Aspectes a tenir en compte en crear un pla pilot de masoveria urbana.

Com s'ha comentat abans, la masoveria urbana es contempla com a política pública d'habitatge. Per aquest motiu, l'administració, i especialment l'administració local, que és la més propera a les necessitats de la ciutadania, ha d'oferir alternatives a les tradicionals tinences d'habitatge (la propietat i el lloguer). Així doncs, en la masoveria urbana, és l'administració la que gestionarà la intermediació i la supervisió del projecte. Les seves funcions seran principalment: la recerca d'habitatges desocupats i amb necessitat de ser reformat o rehabilitats, la informació sobre la masoveria urbana als propietaris i als futurs masovers, la selecció de les persones interessades en formar part del projecte, la intermediació en els acords i el seguiment de la relació contractual, entre d'altres.

Per tal de crear una guia d'un pla pilot de masoveria urbana a Mollerussa, tindrem en compte diferents qüestions com són: els objectius que es pretenen aconseguir, l'àmbit d'actuació, les persones interessades en la masoveria urbana, la creació d'una Comissió de treball que valori els habitatges susceptibles de formar-ne part i les persones interessades. També es tindran presents els habitatges susceptibles de formar part del pla pilot, així com el tipus d'obres que es poden realitzar (reforma, rehabilitació i manteniment). A més a més, es pensarà en la planificació de les actuacions del masover per la seva implementació. Finalment, la determinació de les gestions necessàries pel seguiment del pla pilot de masoveria així com l'avaluació de resultats.

4.1. Objectius del pla pilot de masoveria urbana.

Amb el pla pilot de masoveria urbana es pretén facilitar la mobilització del parc desocupat del municipi; en segon lloc, facilitar l'accés a l'habitatge, especialment al col·lectiu més jove, i en tercer lloc, afavorir la rehabilitació dels habitatges evitant d'aquesta manera la degradació urbana.

4.2. Àmbit d'actuació.

El pla pilot de masoveria urbana s'emmarca, en primera instància, a la ciutat de Mollerussa, que és l'àmbit d'actuació de la borsa d'habitatge municipal.

4.3. Les parts que intervenen en el contracte de masoveria urbana.

Les parts que solen intervenir en un contracte de masoveria urbana, d'acord amb l'art. 3.k) de la LDH, són els propietaris i els masovers. No obstant això, també trobem altres entitats que poden tenir un determinat rol en un pla pilot de masoveria. A continuació, exposarem totes les parts que hi poden arribar a intervenir:

- a) Propietaris dels immobles: persones físiques, persones jurídiques, grans tenidors, entitats financeres i la pròpia administració local (en cas de disposar d'habitatge de titularitat pública).
- b) Persones que volen ser masoveres urbanes: serà necessària la determinació de la seva capacitat per rehabilitar (per exemple, valorar si són capaces d'enderrocar parets i desenrunar), així com les seves habilitats (què saben fer, poden pintar, enguixar...) per fer-ho personalment o per si s'ha de contractar un tercer. També s'haurà de tenir en compte els coneixements que té la persona masovera (si té una formació específica en l'àmbit de la construcció, si té l'ofici de paleta, per exemple) ⁸⁸.
- c) Administració local:
El paper de l'administració local pot ser el d'intermediària i medidora entre les parts implicades (propietaris i masovers) o bé de propietària de l'immoble en el cas que els habitatges siguin de titularitat municipal.
- d) Altres entitats i/o departaments municipals:
En el cas que les persones interessades en la masoveria urbana s'adrecin a la borsa d'habitatge individualment o derivades d'altres entitats com poden ser per exemple dels Serveis Socials, Càritas, Creu Roja, l'Oficina Jove municipal, aquestes també podran intervenir en el procés de selecció, seguint i/o avaluació.

⁸⁸ Masoveria urbana. Guia metodològica. Sèrie Urbanisme i Habitatge, sèrie 1. https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf (09/08/2021), p.19.

e) Xarxa col·laborativa:

En aquest tipus de projecte, seria interessant la creació d'una xarxa col·laborativa, en forma d'associació de masovers. La xarxa es dinamitzaria per la Comissió de treball del pla pilot (en un primer moment). Pot estar integrada per masovers urbans interessats en col·laborar amb la resta de col·lectiu masover del municipi. A tall d'exemple, un masover pot oferir pintar un habitatge si el masover al qui pinta aquest habitatge, s'ofereix també per realitzar arranjaments de fontaneria en un altre habitatge de masoveria urbana. Podria considerar-se, un "banc d'intercanvi de coneixements" entre els masovers. A més, els coneixements dels masovers també podrien oferir-se a la resta a través de cursos de formació específica. O bé, contractar a professionals (electricistes, fontaners, pintors, fusters...) i/o voluntaris per tal que ofereixin cursos de formació elemental en temes de rehabilitació a masovers. La xarxa podria captar diners dels seus associats a través de petites quotes, per tal que tot el col·lectiu es pogués beneficiar, per exemple, de la compra de material, etc.

f) Possibilitat de crear sinèrgies amb centres d'estudi de la població on s'imparteix formació al joves en l'àmbit de l'habitatge. La finalitat és possibilitar la realització de pràctiques curriculars als habitatges que formen part del projecte de masoveria.

4.4. Comissió de treball.

Per tal de valorar les sol·licituds, tant de propietaris com de persones interessades en la masoveria urbana, es crearà una Comissió de treball.

La Comissió de treball estarà formada per un/a tècnic/a municipal que determini i valori les obres necessàries d'habitabilitat i la persona de referència de la borsa d'habitatge. Ambdues seran les persones referents del projecte. També hi participaran, si s'escau, altres professionals (paleta, llauner, pintor...) o professionals dels Serveis Socials, Càritas, Creu Roja, Oficina Jove, etc.

Les funcions de la Comissió de treball serà la d'acceptar o no l'habitatge al projecte i la valoració i selecció de les persones interessades. Per a la selecció dels masovers, es tindrà en compte:

1. El nombre de persones que formen part de la unitat de convivència i els m2 de l'habitatge així com la resta de condicions que s'adaptin a les necessitats dels

llogaters (per exemple, necessitat d'ascensor a l'edifici si a la unitat de convivència hi viu una persona amb diversitat funcional).

2. Capacitat econòmica de les persones interessades.
3. Capacitat per realitzar per si mateixos o a través de la contractació de tercers les obres necessàries de rehabilitació, reforma i/o manteniment.

4.5. Els habitatges: objecte del projecte de masoveria.

Els habitatges que són objecte del projecte de masoveria són aquells que necessiten ser reformats i/o rehabilitats perquè es necessiten obres d'arranjament per tal de complir la seva finalitat com a habitatge. Per tant, han d'estar en disposició d'obtenir les condicions mínimes d'habitabilitat previstes al Decret 141/2012⁸⁹, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Per tal de valorar l'estat dels habitatges es realitzarà una primera visita per part de la Comissió de treball que valorarà l'estat de l'habitatge, i si és necessària, la intervenció d'un tècnic extern. Aquest professional ajudarà a determinar les actuacions necessàries a portar a terme i fins i tot el seguiment de les obres. Les despeses de la gestió del professional aniran a càrrec del propietari. Es tindran en compte, a tall d'exemple, aspectes com els següents⁹⁰:

1. Estructura general: coberta, façana.
2. Instal·lacions: sanejament, aigua, calefacció, electricitat, gas.
3. Humitats a les dependències i la seva possible causa.
4. Espais concrets: sales, habitacions, cuina i bany, finestres, fusteria, vidre, terra.
5. Materials i acabats: pintura, paviments.

En aquests moments, l'Ajuntament de Mollerussa tan sols disposa d'un habitatge de propietat i que es destina a emergències socials (famílies i persones amb resolució favorable de la Mesa de valoracions econòmica i social de la Generalitat de Catalunya, a l'espera d'adjudicació d'un habitatge). Per tal d'incorporar habitatges a la masoveria urbana, l'Ajuntament té la possibilitat d'adquirir habitatges pel dret de tanteig i retracte a

⁸⁹ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. DOGC número 6245, de 02/11/2012. <http://cido.diba.cat/legislacio/1628095/decret-1412012-de-30-doctubre-pel-qual-es-regulen-les-condicions-minimes-dhabitabilitat-dels-habitatges-i-la-cedula-dhabitabilitat-departament-de-territori-i-sostenibilitat>

⁹⁰ Masoveria urbana. Guia metodològica., op.cit. p.22.

favor de l'administració⁹¹. També pot acordar la signatura de diferents convenis amb entitats financeres o grans tenidors per la cessió d'habitatges i incorporar-los al pla pilot de masoveria urbana.

4.6. Planificació de les actuacions per part del masover.

Un cop valorades les actuacions que s'han de dur a terme, es pactaran els acords del contracte de masoveria, especialment, el termini per a dur a terme les obres, la durada del contracte, les ores necessàries, etc. Cal recordar que, tal i com diu l'art. 3.k) de la LDH, haurà de pactar-se entre les parts, i si no s'especifica, la durada serà de 5 anys. També caldrà acotar el cost de les obres (compra de material, cost dels tècnics especialitzats, si s'escau, etc.) i el pacte de la renda, tant dinerària com no dinerària⁹².

4.7. Seguiment del pla pilot i avaluació dels resultats.

Per tal de valorar la viabilitat del projecte, s'establirà un calendari del seguiment de les obres realitzades en els habitatges perquè s'ajustin a les possibles desviacions que es poguessin produir.

Pel que fa a l'avaluació del pla pilot, es tindrà en compte:

1. El número d'habitatges inclosos en el pla.
2. Les actuacions realitzades.
3. Les rendes pactades, tant dineràries com no.
4. Les intervencions d'altres persones associades del teixit col·laboratiu.
5. La intervenció d'altres professionals (pintors, arquitectes, treballadors socials, etc.).
6. El nombre de persones que s'han beneficiat del servei, i per tant, que han accedit a un habitatge assequible al municipi.
7. Finalment, es valoraran les desviacions del pla pilot per tal d'adaptar-les a les noves situacions i necessitats de les persones, així com la seva continuïtat.

⁹¹ Tanteig i retracte a favor de l'administració: la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada de la llei 18/200, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat. <https://habitatge.gencat.cat/ca/Perfils/mon-local/tanteig-retracte/> (09/08/2021)

⁹² Masoveria urbana. Guia metodològica., op.cit, p.42.

5. Mesures de foment de la rehabilitació per renda entre privats.

La rehabilitació per renda entre privats pot oferir un mètode alternatiu d'accés de l'habitatge. Aquesta figura facilita la possibilitat de mobilització del parc desocupat del municipi, amb necessitat de reformes per la seva funció d'habitatge, i en segon lloc, afavoreix l'accés a l'habitatge, especialment a col·lectius amb pocs recursos. Aquest mètode, de la mateixa manera que la masoveria urbana, ajuda a evitar la degradació urbana.

Per tal de fomentar la rehabilitació per renda entre privats, al contrari que el pla de masoveria urbana, que estaria totalment gestionat per l'administració, tindrem en compte diferents qüestions com són: les persones interessades, els habitatges susceptibles de formar-ne part, les obres que es poden realitzar a l'habitatge (reforma, rehabilitació), així com els recursos necessaris per a la seva implementació.

5.1. Les persones interessades en la rehabilitació per renda.

1. Propietaris dels immobles: persones físiques, persones jurídiques, grans tenidors, entitats financeres.
2. Persones interessades en la rehabilitació per renda.
3. Administració local: El paper de l'administració local és d'intermediària i medidora entre les parts implicades (arrendadors i arrendataris). La seva funció pot dur-se a terme tant amb els habitatges de nova incorporació a la borsa d'habitatge, com en el mercat privat d'habitatge. Per portar a terme aquest servei, i en referència als habitatges que formen part de la borsa d'habitatge, els sol·licitants han d'estar inscrits en el Registre oficial de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial⁹³ (ROSHPO). Altrament, el ROSHPO no contempla la possibilitat d'acollir-se a la rehabilitació per renda, com sí que ho fan als programes de lloguer d'habitatges usats, gent gran i gent jove⁹⁴. Per tant, és convenient unificar criteris amb el registre creat a tal efecte per la masoveria urbana (al pla pilot, per exemple) i contemplar la possibilitat d'inscriure's en un mateix programa a la masoveria urbana i a la rehabilitació per renda.

⁹³ Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial (ROSHPO)
<http://www.registresolicitants.cat/registre/> (18/07/2021)

⁹⁴ Ibid.

5.2.Habitatges objecte del projecte de rehabilitació per renda.

Els habitatges que poden formar part de rehabilitació per renda són aquells que hagin de ser reformats o rehabilitats per la seva funció d'habitabilitat, per tant, de la mateixa manera que la masoveria urbana, han d'estar en disposició d'obtenir les condicions mínimes d'habitabilitat previstes al Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Per tal de valorar l'estat dels habitatges s'hauria d'estudiar la intervenció necessària a realitzar: actuacions necessàries vinculades a l'habitabilitat, com per exemple, obres com d'arranjament de balcons, actuacions a les finestres, a les cobertes per evitar l'entrada d'aigua o bé actuacions complementàries⁹⁵ com, millores a la cuina, al bany, pintura de parets, etc.

5.3.Recursos per a la rehabilitació per renda.

Per tal de fomentar el recurs de la rehabilitació per renda als propietaris privats, i persones interessades en la rehabilitació per renda, des de l'administració local, es podrien valorar diferents estratègies, com per exemple:

- a) Actualment, l'Ajuntament de Mollerussa contempla una bonificació del 50% de la quota íntegra corresponent a l'habitatge amb instal·lació d'energia social. La bonificació s'atorgarà per un període de 3 anys després de la sol·licitud corresponent⁹⁶. Per tant, podrien acollir-s'hi aquells llogaters interessats en la instal·lació de plaques solars.
- b) Possibilitat d'una bonificació a la taxa per l'ocupació de terrenys d'ús públic amb material de construcció (runes, tanques, puntals, etc.,) quan les obres a realitzar s'hagin de dur a terme a través d'un contracte de rehabilitació per renda. Aquesta bonificació no consta a les ordenances municipals actuals, però si és d'interès, i amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge assequible,

⁹⁵ Guia metodològica. Masoveria urbana. Diputació de Barcelona, Servei d'Urbanisme i Habitatge, p.24-25

⁹⁶ Ordenança fiscal núm.3 Impost sobre béns immobles. Mollerussa (09/08/21)
<https://www.mollerussa.cat/docs/Ordenances%20i%20Reglaments/Ordenances%20Fiscals/2021/03%20-%20Impost%20sobre%20B%20E9ns%20Immables%20%28IBI%29.pdf>

podria presentar-se a l'òrgan competent de l'ens per valorar la seva bonificació en futures ordenances municipals.

- c) Possibilitat de reducció del 50% de l'Impost de Bens Immobles (IBI), per propietaris que hagin ofert habitatges a través de la rehabilitació per renda, tant a la borsa d'habitatge com al mercat privat, amb una durada màxima de 3 anys (per exemple) segons el tipus de rehabilitació i/o reforma de l'habitatge. Per aquesta gestió, l'òrgan competent de la corporació local també hauria d'aprovar la bonificació a les ordenances corresponents, ja que en l'actualitat no es troba contemplada.
- d) Possibilitat de bonificar l'import de la llicència municipal d'obres quan l'habitatge formi part d'un contracte d'arrendament d'habitatge per rehabilitació per renda. Aquesta mesura no es contempla en l'actualitat a Mollerussa. Si s'escau, s'hauria d'aprovar per l'òrgan competent de la corporació si és del seu interès oferir aquesta bonificació amb la finalitat de fomentar la rehabilitació per renda.
- e) Suport en el seguiment de la relació contractual, i especialment en situacions on apareguin conflictes. Aquest servei es pot oferir a través de la borsa d'habitatge.
- f) Possibilitat d'oferir subvencions directes per rehabilitar habitatges que s'incloguin en rehabilitació per renda. Se'n podrien beneficiar aquells llogaters que demostrin aquest acord en el contracte d'arrendament i aportin les factures de materials, etc. En aquest cas, es poden obrir convocatòries anuals per propietaris del mercat lliure i per habitatges inclosos a la borsa, on l'Ajuntament subvencioni una part d'aquest import de les despeses. Per exemple, un màxim de 300€ per habitatge. D'igual manera que les anteriors bonificacions, caldria l'aprovació de l'òrgan competent de la corporació, ja que aquesta subvenció no consta contemplada en l'actualitat.
- g) Informació i assessorament a professionals (administradors de finques i agents de la propietat immobiliària) per tal que ofereixin la rehabilitació per renda als seus clients i aquests puguin beneficiar-se dels descomptes a les taxes i impostos, segons les ordenances vigents.

- h) Informació i assessorament a les persones interessades en referència als ajuts a la rehabilitació vigents, segons convocatòries anuals de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya⁹⁷.
- i) Mecanismes de difusió; díptics informatius, informació a través de les xarxes socials i incorporació de les actuacions al web de l'Ajuntament. També es comptarà amb la col·laboració d'altres entitats municipals (Càritas, Creu Roja, Oficina Jove...) per donar a conèixer el programa a les persones usuàries dels diferents serveis.

⁹⁷ Subvencions per a obres d'arranjament a l'interior dels habitatges per a persones grans.
<https://habitatge.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/?tema=74a785a2-a82c-11e3-a972-000c29052e2c>

6. Conclusions.

La intenció del present treball ha estat valorar la necessària implementació de dues figures jurídiques al municipi de Mollerussa: **la masoveria urbana i la rehabilitació per renda**, que consten regulades al nostre ordenament jurídic, la primera a l'art. 3.k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i la segona a l'art. 17.5 de la Llei d'Arrendaments Urbans, d'acord amb la reforma efectuada per la Llei 4/2013 de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges.

De l'anàlisi del present treball hem tret les següents conclusions:

- La rehabilitació per renda i la masoveria urbana poden servir per a fer l'accés a l'habitatge més assequible i per millorar el seu estat, i per tant, evitar la degradació urbana.
- Després de l'anàlisi sociodemogràfic i el treball de camp al municipi s'ha vist que:
 - o Hi pot haver més demanda d'habitatge en un futur, especialment de persones joves que busquen independitzar-se (creadores de noves llars) i persones migrants que fan recerca d'habitatge al municipi per temes laborals.
 - o Que al municipi hi ha diversos habitatges que es troben en mal estat, desocupats, i es podrien incloure en els programes.
- L'administració local disposa de diversos instruments per facilitar la posada en marxa d'aquestes figures, com són:
 - o L'elaboració d'un pla pilot de masoveria urbana, que podria gestionar-se pel propi Ajuntament, a través de la selecció dels immobles, dels masovers, la intermediació en els acords i el seguiment de la relació contractual.
 - o L'elaboració de mesures de foment a la rehabilitació per renda entre privats, amb menys intervenció administrativa, a través d'ajuts econòmics o bonificacions fiscals, amb l'objectiu d'afavorir l'accés a l'habitatge.
 - o La col·laboració i el treball en xarxa amb diferents organismes, entitats municipals i empreses privades.
- Les persones que intervenen en la masoveria urbana i en la rehabilitació per renda surten beneficiades: els propietaris veuen rehabilitat el seu habitatge desocupat i la persona llogatera/masovera, reforma l'habitatge a canvi d'una renda assequible.

- Finalment, creiem molt interessant el fet que la rehabilitació ofereixi una oportunitat per transformar edificis antics sense perdre l'essència del municipi.

Annex. 1. Habitatges analitzats en webs.

	web	m2	hab	€/mes	preu/hab per estudiants
1	Idealista	58	1	390	
2		62	2	425	
3		40	1	340	
4		134	4	525	
5	Reddis	80	2	450	
6		60	2	450	
7	Milanuncios	95	4	0	280
8		153	4	0	300
9		60	2	450	
10		80	2	450	
11		85	3	540	
12	Tu casa.com	60	2	450	
13		80	2	450	
14	Fotocasa	60	2	450	
15		40	1	340	
16		130	4	425	
17		80	2	450	
18	casas.trovit.es	147	4	500	
19			4	550	
20		62	2	425	
21		134	2	525	
22		60	2	450	
23		80	2	450	
24		58	1	390	
25		68	2	395	
26		85	2	525	
	TOTAL/€			10795	580
	PREU MITJÀ			449,8	290

*darrera consulta realitzada el dia 20/08/2021.

Bibliografia.

Alabart, A. (2007), El mercat de l'habitatge, *ACE Architecture, City and Environement*. Any II núm 5, 2007. <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/3699>

Arrondo, M., Bosch, J. (2019). *La exclusión residencial en España. VIII Informe FOESA. Documento de Trabajo. 2.1. p.7.*
https://www.researchgate.net/publication/333728377_VIII_Informe_FOESSA_Documento_de_trabajo_21_La_exclusion_residencial_en_Espana

Caballé, G. (2021). *La Intermediación Inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda, Tirant lo Blanch, 1a edició. p.182.*

Ceberio, M., Doncel, L. (2013). *El tribunal de la UE otorga poder a los jueces para frenar desahucios. El País.*
https://elpais.com/politica/2013/03/14/actualidad/1363248602_932663.html?rel=listapoyo

Garcia, R.M., (2019), *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*. Editorial Tirant lo Blanch.

Hahn, A. M., Kholodilin, K. A., & Waihl, S. R. (2021). *Forward to the Past: Short-Term Effects of the Rent Freeze in Berlin*. (Working papers; No. 2021-03). LISER. Descarregat de: <https://liser.elsevierpure.com/en/publications/forward-to-the-past-short-term-effects-of-the-rent-freeze-in-berl-2>

Kenna, P., Nasarre, S., Sparkes, P., Schmid, Ch.U. *Loss of Homes and Evictions across Europe. A Comparative Legal and Policy Examination*. (pp.292-332). Elgar Land and Housing Law and Policy series., p.328.

Leal, J., Martínez del Olmo, A., (2017) *Tendencias recientes de la política de vivienda en España, Cuadernos de relaciones Laborales, Vol.35, Nº1, 15-41, p.24.*
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5890399>

Nasarre, S., Simón, H. (2013). *Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda*”. RCDI núm.739. p. 3063-3122. UNESCO Housing Chair- Working Paper No.1/2013 p.2. Descarregat de http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2019/01/WP12013_NasarreSimón_Fraccionandodominio.pdf

Nasarre, S. (2014). *La eficacia de la ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N. 747, pp 205-249.
<http://habitatgesocial.menorca.es/documents/documents/2980docpub.pdf>

Nasarre, S. (2017). *Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1).*

Nasarre, S., Garcia, R.M. (2018), *Evictions and Homelessness in Spain, 2010-2017. Loss Of Homes and evictions across Europe: A comparative legal and policy examination.*

Nasarre, S. (2020). *El control de renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Catalunya. Hay derecho. Expansión*. <https://hayderecho.com/2020/10/28/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>

Nasarre, S. (2020) *El control de los alquileres no es suficiente para una vivienda assequible*, Catalunya Plural, 18/09/2020, <https://catalunyaplural.cat/es/sergio-nasarre-el-control-de-los-alquileres-no-es-suficiente-para-una-vivienda-asequible/>

Nasarre, S., Ftácnik, M., Lambea, N., Rasnac, L., (2021) *Concrete actions for social and affordable housin in the EU*, https://www.feps-europe.eu/attachments/publications/social%20affordable%20housing_report.pdf

Simón, H. (2020) *La Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al derecho español, Teoría & Derecho. Revista De Pensamiento jurídico*, (16), (163-186) p. 182. Descarregat de <https://teoriayderecho.tirant.com/index.php/teoria-y-derecho/article/view/510>

Legislació.

Real Decret de 24 de juliol de 1889, Codi Civil. BOE núm. A-1889-4763. Darrera actualització publicada el 05 de juny de 2021. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763&p=20210605&tn=2>

Declaració dels Drets Humans de 10 de desembre de 1948. Adoptada i proclamada per l'Assemblea General de les Nacions Unides, resolució 217 A (III), https://www.ohchr.org/en/udhr/documents/udhr_translations/cln.pdf

Constitució Espanyola, BOE núm. 311, de 29 de desembre de 1978, <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. BOE núm. 282, de 25 de novembre de 1994. https://www.boe.es/boe_catalan/dias/1994/12/31/pdfs/A00237-00252.pdf

Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides, 1966.

Entrada en vigor 1976 <http://www.amnistiacatalunya.org/edu/docs/nu-economics-i-cultural.htm>

La Carta Social Europea (revisada) de 1996, (vigor a partir de l'1 de juliol de 1999) <https://www.coe.int/es/web/compass/european-social-charter>

Estatut d'Autonomia. BOE núm. 172 de 20 de juny de 2006. Art. 26. Drets en l'àmbit de l'habitatge. https://web.gencat.cat/ca/generalitat/estatut/estatut2006/titol_1/

Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. DOGC núm. 5044, de 9 de gener de 2008. <https://www.parlament.cat/document/nom/TL70.pdf>

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. DOGC núm. 6245, de 02 de novembre de 2012. <http://cido.diba.cat/legislacio/1628095/decret-1412012-de-30-doctubre-pel-qual-es->

[regulen-les-condicions-minimes-dhabitabilitat-dels-habitatges-i-la-cedula-dhabitabilitat-departament-de-territori-i-sostenibilitat](#)

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 06 de junio de 2013
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5941>

Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge. DOGC núm. 6633, de 25 de maig de 2014.
https://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=663379

Ley 3/2015, de 18 de junio de vivienda, BOE núm. 166, de 13 de julio de 2015.
<https://www.boe.es/eli/es-pv/l/2015/06/18/3>

Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. DOGC núm. 6927, de 04 d'agost de 2015. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=699828>

Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. DOGC núm. 8229, de 21 de setembre de 2020. <https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=881998>.

Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, BOE núm. 61, de 10 de marzo de 2018.
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-3358>

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge. DOGC núm. 8229, de 21 de setembre de 2020. <https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=881998>.

Ordenança fiscal núm. 3 Impost sobre béns immobles. Ajuntament de Mollerussa. (3-IBI-2021)
<https://www.mollerussa.cat/docs/Ordenances%20i%20Reglaments/Ordenances%20Fiscals/2021/03%20-%20Impost%20sobre%20B%20E9ns%20Inmobles%20%28IBI%29.pdf>

Webs i guies.

Agència de l'Habitatge de Catalunya. <https://habitatge.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/?tema=74a785a2-a82c-11e3-a972-000c29052e2c>

CoHosing Barcelona <https://cohousingbarcelona.cat/es/masoveria-urbana/>

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico. <https://dpej.rae.es/lema/concepto-jur%C3%ADdico-indeterminado>

Diagnosi del Pla de drets humans de Catalunya. Dret a l'habitatge. Síndic de Greuges.
https://www.sindic.cat/site/files/480/Dret_habitatge_def.pdf

EUROSTAT.

<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tessi292/default/table?lang=en>

Fundació SER.GI, compromís social, acció social i pedagogia
<https://www.fundaciosergi.org/la-masoveria-urbana-una-aposta-per-facilitar-lacces-a-lhabitatge/>

IADE, <https://www.idae.es/rehabilitacion-energetica-una-prioridad-y-una-oportunidad-para-todos>

Memòria Social de Mollerussa.
<https://www.mollerussa.cat/docs/Urbanisme/Planejament%20Urban%EDstic/1.-%20Planejament%20Urban%EDstic%20General/1.1.-%20POUM/Documents/04%20Mem%F2ria%20social/Mem%F2ria%20social.pdf>

Mollerusa.cat <https://www.mollerussa.cat/municipi/historia/>

Masoveria urbana. Guia metodològica. Sèrie Urbanisme i Habitatge, sèrie 1.
https://celobert.coop/wp-content/uploads/2017/03/masoveria_urbana_opt.pdf

Nova Agenda Urbana, Quito 17-20 octubre 2016. <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Catalan.pdf>

Pla Local d'Habitatge de Montgat 2014-2015 <https://www.seu-e.cat/documents/2245900/6463159/PLH+Document+de+sintesi/6b434fd4-a7fc-4e36-b5f4-ae36cd75351f>

Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial.
<http://www.registresolicitants.cat/registre/>

RAE. <https://dle.rae.es/vivienda>

Xarxa de mediació per al lloguer social de la Generalitat de Catalunya.
<http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/programes%20socials/xarxa%20mediacio%20lloguer%20social/xarxa-mediacio-per-al-lloguer->