

Miriam Villoria Mombiola

EL (BUEN) USO DE LA VIVIENDA SOCIAL

Inquilinos y vivienda social: análisis cualitativo de las conductas de las familias

TRABAJO DE FIN DE POSTGRADO

dirigido por el Dr. Jordi Bosch Meda

Postgrado en Políticas de Vivienda



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2021

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	2
2.- CONTEXTO	4
2.1.- Descripción del POUM	5
2.2.- La Empresa Municipal de Urbanismo	10
2.3.- Recursos para la emergencia habitacional	14
2.4.- Descripción de la situación geográfica de las viviendas	17
2.5.- La vivienda adjudicada por la Mesa de Emergencias	20
2.6.- Servicios Sociales	22
3.- OBJETIVOS	27
4.- METODOLOGIA	28
5.- ANALISIS	29
5.1.- Acceso a las viviendas	30
5.2.- Edad y género	31
5.3.- Tipo de familias	31
5.4.- Lugar de nacimiento	33
5.5.- Colectivos específicos	34
5.6.- Motivos de acceso	34
5.7.- Rentas de alquiler	35
5.8.- Origen de los ingresos	37
5.9.- Nivel de estudios	38
5.10.- Discapacidad	39
5.11.- Pobreza energética	40
5.12.- Cuidado de la vivienda	41
6.- CONCLUSIONES	42
7.- RECOMENDACIONES	47
8.- BIBLIOGRAFÍA	48
ANEXOS	52
I.- Índice de tablas	52
II.- Acrónimos y abreviaturas	54
III. Modelo de encuesta	56

1. INTRODUCCIÓN

Si nos fijamos en los último diez años, ya adentrados en plena crisis financiera, con el estallido de la burbuja inmobiliaria y hasta la actualidad, el problema de la vivienda no ha hecho más que ganar terreno, sobre todo en España y en Cataluña, convirtiéndose en un problema estructural que ha desencadenado en dificultades de acceso y mantenimiento de la vivienda en el mercado privado. El aumento del precio de las viviendas, tanto de la compra como del alquiler y el elevado nivel de paro que se generaron después de un ciclo de bonanza, fueron devastadores para la población más vulnerable. Las ejecuciones hipotecarias e impagos de rentas de alquiler llevaron a un gran número de desahucios nunca visto hasta ahora. (ver tabla 1)

Aunque desde el año 2013 el número de lanzamientos se ha reducido no ha sido debido a una mejora económica estructural sino porque se han desarrollado soluciones legislativas que han ido suspendiendo el máximo de lanzamientos posibles, sobre todo con los grandes tenedores¹ como, por ejemplo, entidades financieras y fondos de inversión que estaban obligados a ofrecer el alquiler social a las familias vulnerables.

Las familias con dificultades para acceder a una vivienda después de un desahucio o las que cada vez ven más difícil el hecho de pagar la renta del alquiler y los suministros buscan otras alternativas como la vivienda de protección oficial, para obtener un precio más asequible y una mayor estabilidad en la duración del contrato, que según el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en este momento sería de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica

Al igual que otros estados gubernamentales, el Gobierno de Cataluña no puede hacer caso omiso a esta situación y se replantea los recursos que se ofrecen para la ciudadanía como las ayudas al alquiler, que fueron aumentando su presupuesto hasta el 2018, su punto más álgido y, el servicio de Ofideute, que se inició en enero de 2010 para mediar con los

¹ La Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética en su artículo 9, define que son grandes tenedores de viviendas aquellas personas físicas, jurídicas o fondos de capital de riesgo y de titulación de activos que sean titulares de más de 15 viviendas. Las únicas excepciones son los promotores sociales previstos en la Ley del derecho a la vivienda y las personas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificada como VPO destinada a alquiler

bancos; así como las ayudas de especial urgencia para acceder a otra vivienda en caso de haber sido desahuciado (ver tabla 2 y 3)

Además de estos recursos económicos y de asesoramiento, se crea un nuevo recurso de urgencia, en abril de 2012, la Mesa de Emergencias, que pretende atacar el problema de la falta de vivienda social de forma directa. Es justamente aquí donde situamos el estudio y análisis de este proyecto. La Mesa de Emergencias, como explicaremos más adelante, es un instrumento de acceso directo a una vivienda, donde sólo tienen acceso a ella, las familias que cumplen determinados requisitos.

Centraremos en la ciudad de Lleida nuestro objeto de estudio y con ello el análisis correspondiente: *Inquilinos y vivienda social: análisis cualitativo de las conductas de las familias*. La ciudad de Lleida pues, tiene Mesa propia formada por la Agencia Catalana de Vivienda (AHC) de la Generalitat de Catalunya y el Ayuntamiento de Lleida, en concreto de la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida SL (EMU), que como detallaremos más adelante es quien tiene encomendada la gestión de vivienda municipal pública en la ciudad de Lleida.

Por tanto, nuestro análisis hace referencia a las familias que residen en las viviendas gestionadas por la EMU y que son destinadas a la Mesa de Emergencias.

Si nos centramos en el estudio, nos interesa analizar cuál es la situación de las familias que acceden a la Mesa de Emergencias, por qué motivo acceden, qué tipología de familia son y qué los lleva a realizar ciertos tipos de conductas con relación al mantenimiento de la vivienda.

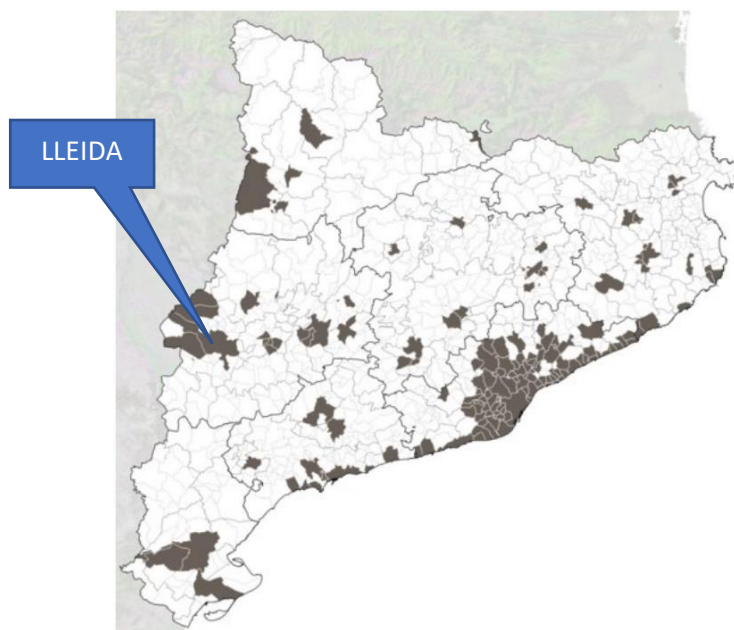
Nuestro objetivo es analizar si existe relación entre la situación económica de la familia, el nivel de estudios o el tipo de familia con el uso y las conductas que tienen con la propia vivienda, ya sea en el pago de la renta, de los suministros, el orden y la limpieza y ver si podemos tener datos que nos den información desde una perspectiva de género.

Además, incorporaremos el reciente aprobado Protocolo de uso de viviendas públicas gestionados por la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida, en el que se detallan algunas de las conductas consideradas de mal uso de una vivienda pública y analizaremos si se dan, o no (se dan), y cómo se procede en el caso de que se confirme el mal uso de esta.

Entendemos pues que es necesario conocer el comportamiento de estas familias y ver qué las lleva a este tipo de conductas y qué resultados obtenemos para después extraer conclusiones y poderlas aplicar al día a día y mejorar las conductas y a la vez el entorno más próximo, la comunidad de vecinos, hecho que afectará también al barrio que verá mejorado su entorno y su calidad de vida.

2. CONTEXTO

La ciudad de Lleida es una ciudad intermedia de 140.403 habitantes según datos de población de 2020 del IDESCAT, y considerada área de fuerte demanda residencial. Según el Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del plan para el derecho a la vivienda, los municipios que se consideran áreas de demanda residencial fuerte y acreditada se determinan teniendo en cuenta, como mínimo, las siguientes variables: número de inscritos en el registro de solicitantes de vivienda de protección oficial, producción de vivienda protegida, stock de viviendas terminadas sin vender, alquiler medio contractual, renta familiar disponible bruta, hogares jóvenes, inmigración económica, y variación de la población. En aplicación de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, y de la aplicación del impuesto sobre las viviendas vacías creado por la Ley 14/2015, de 21 de julio, las áreas de demanda residencial fuerte y acreditadas están formadas por 152 municipios como Badalona, Barcelona, Figueres, Igualada, Mataró, Reus, Rubí, Sabadell, Salt, Tarragona, Terrassa, Tortosa y Lleida entre otros, donde viven el 79% de la población de Cataluña.



Fuente: AHC 2020

2.1.- Descripción del POUM

El 25 de abril de 2018 se aprueba en el Pleno del Ayuntamiento de Lleida el Plan de Ordenación Urbanística Municipal² (POUM) de la ciudad. El apartado que queremos destacar es la Memoria Social que es el documento de evaluación y justificación y de las propuestas del Plan en materia de vivienda, relativa a las necesidades sociales de acceso a la vivienda. El contenido de la memoria social está establecido por el reglamento de la Ley de Urbanismo, Decreto 305/2006, de 18 de julio.

La función de la memoria social del POUM es por un lado analizar las características socioeconómicas de la población para identificar las necesidades de vivienda social actual y las previsiones futuras y cuantificarlas. Por otro lado, también tiene la función de analizar las necesidades de equipamientos comunitarios y el impacto social y de género del plan. En base a estas necesidades detectadas se tendrán que establecer los mecanismos para dar respuesta. También se debe justificar la distribución espacial de estas viviendas pensada para favorecer la cohesión social, la integración urbana y la igualdad de oportunidades en los diferentes grupos sociales.

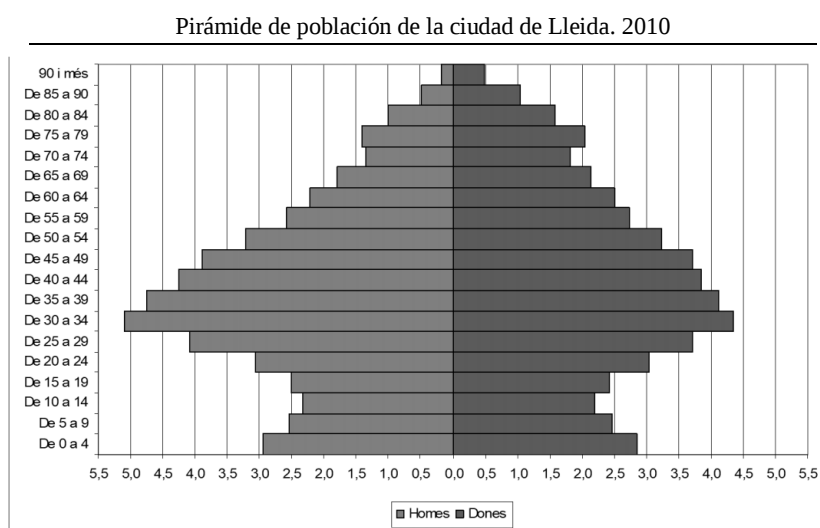
Si nos fijamos en el parque de viviendas de la ciudad de Lleida, el 31,5%, según datos del POUM 2018, fueron construidos antes del 1970 y de estos el 8% antes de 1950. Estos datos registran dos periodos de expansión inmobiliaria que ha tenido la ciudad: 1970 y 2000. El volumen total del parque de viviendas existentes se calcula en unas 66.000 viviendas de las cuales un 75-80% sería vivienda principal y con una ocupación media de personas por vivienda de 2,51.

La superficie de la mayoría de las viviendas (54%) tienen entre 76 y 129 m² mientras que un 4,5% tienen menos de 45 m² y un 12,1% menos de 60 m². El peso de las viviendas de menos de 45 m² es notable en los barrios del Centro Histórico y de la Mariola.

Respecto a las características de la población, en el POUM se determina que, teniendo en cuenta que los datos recogidos son del Censo de 2011, la estructura de edades de la ciudad de Lleida muestra una dualidad clara: por un lado, el progresivo envejecimiento de la población que afecta, en general, a todas las poblaciones del marco occidental y especialmente europeo; por otro lado, un porcentaje notable de población joven y madura como se corresponde a un ámbito urbano dinámico de nuestro territorio.

² Plan de Ordenación Urbanística Municipal del Ayuntamiento de Lleida

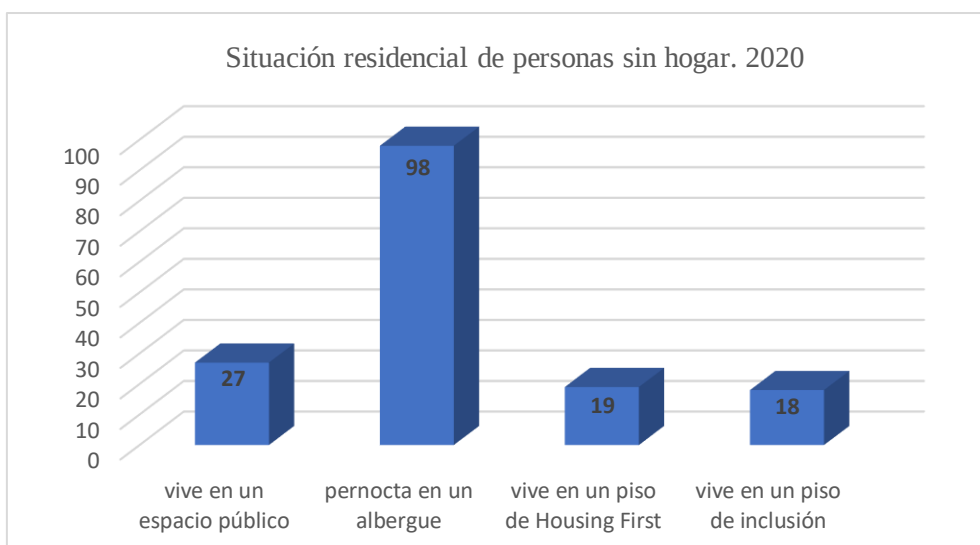
En 1991 y 2001 los datos apuntaban a la importancia del aumento de la población de edad avanzada, pero las aportaciones migratorias y las tasas de natalidad desde los años 2000 han rejuvenecido el resultado, especialmente en la ciudad de Lleida. Por tanto, el 56,5% de la población leridana tiene entre 18 y 55 años y hay una cierta masculinización. En cambio, un 14,5% tiene más de 65 años y es en esta franja donde la mujer está más representada, un 9,1% de la población, por encima de la media en Cataluña. Mostramos, una captura extraída del POUM 2018, que corresponde a la pirámide de edad de la ciudad que muestra la situación en 2010.



Fuente: POUM 2018.

Si nos centramos en los colectivos en riesgo de exclusión social de la ciudad, en el POUM se citan a los jóvenes, por las dificultades que tienen de emancipación dado el elevado coste de la vivienda y también a los sintecho, de los cuales podemos decir que, en 2020, había 162 personas sintecho y sin hogar, detectadas por el Área de Inclusión Social del Ayuntamiento de Lleida. De estas, el 60,5% pernocta en un albergue, el 16,6% lo hace en el espacio público, el 11,72% en un piso del programa Housing First³ y el 11% restante en un piso de inclusión.

³ Modelo 'Primero la casa', que funciona desde hace veinte años en Estados Unidos y ya se está adoptando en la Unión Europea. La idea es muy sencilla: para que una persona sin hogar mejore primero hay que ofrecer una vivienda digna donde vivir, el resto vendrá después.



Fuente: Área Inclusión Social

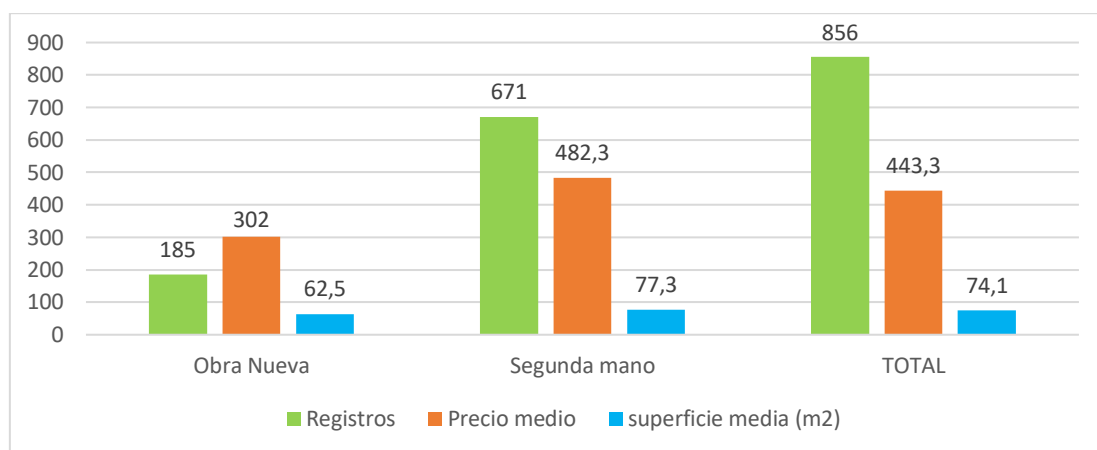
Si nos fijamos en las 27 personas que viven en un espacio público, podemos decir que el 11% son mujeres y un 89% hombres. Hay que destacar que un 22,2% llevan más de 12 años sin techo. El 48,1% llevan menos o igual a 2 años, un 14,8% de 5 a 8 años y un 11,1% de 3 a 4 años sin techo.

Se han detectado 1751 personas con vivienda insegura o inadecuada de las cuales 289 son mujeres (16,5%). El 44,4% de las personas sin techo tienen entre 30-39 años. Le siguen las de 50-64 años con un 18,5% y con el mismo porcentaje (14,8%) las de 18-29 años y las de 40-49 años. Sólo un 7,4% tiene más de 65 años.

Aunque en un casi 41% se desconoce el nivel de estudios de estas personas, con el resto se puede encontrar niveles de estudios diferentes como estudios primarios incompletos (22%), estudios primarios (37%) y formación profesional (7%) y se considera la falta de formación como un motivo de exclusión.; otro condicionante también es la falta de ingresos. Un 74% no percibe ingreso alguno. Es por eso que, en el 98% de los casos se debe a causas multifactoriales.

Si nos fijamos en la vivienda de alquiler, según datos del POUM 2018, esta se sitúa en unos 377€ al mes de mediana en 2013, una cifra inferior a los valores registrados en otras ciudades medias catalanas. Desde el 2008, año en que se registra el valor máximo con 458€ de alquiler de media, se ha producido un descenso sostenido de precios. El análisis de la oferta realizada por la redacción de la memoria a través de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de la ciudad nos da las siguientes medias para la ciudad de Lleida.

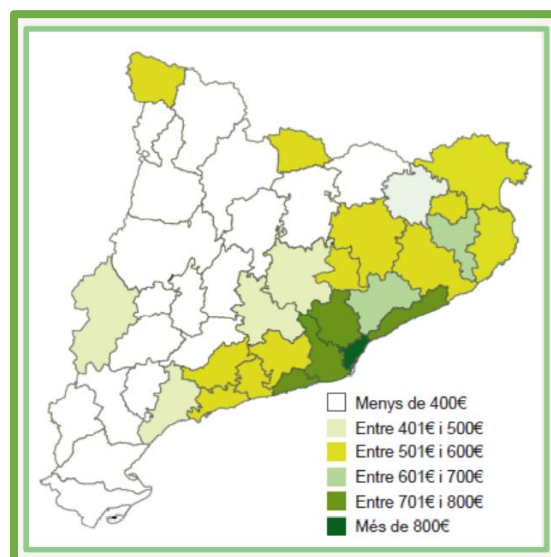
Datos generales de la oferta de alquiler en la ciudad de Lleida (m²)



Fuente: POUM 2018.

Si dejamos los datos del POUM y tomamos los datos publicados por la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE), en un documento para European Financial Planning Associatiom (EFPA) España, podemos ver que en 2019 el alquiler medio contractual en el Segrià está entre el 401€ y 500€, mientras que las comarcas de alrededor están a un precio por debajo de los 400€ al mes.

Alquiler medio contractual (€/mes) 2019.

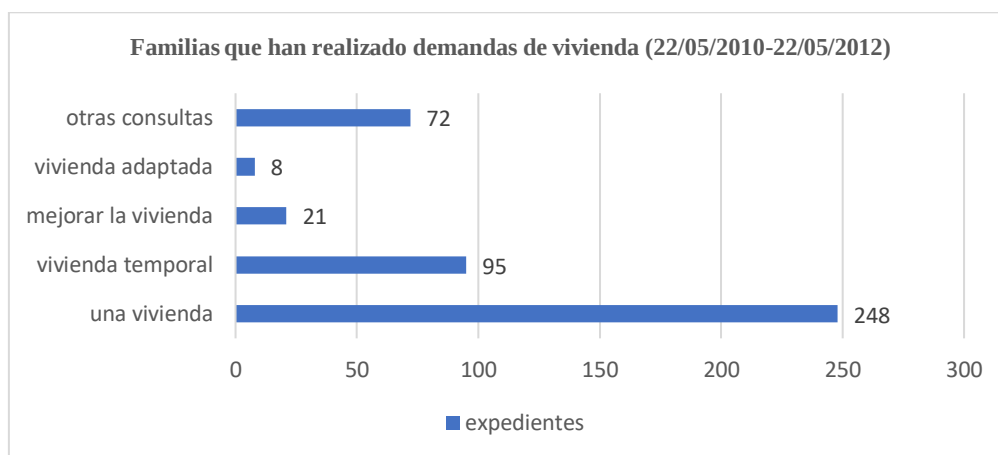


Fuente: APCE 2019

En relación con las necesidades identificadas, el POUM 2015-2030 se prevé que hasta un 38% de las viviendas sean de HPO o Concertadas que, con la gestión de la política de vivienda se pueda ampliar en un 8% más, a través de la Gestión del Parque de Viviendas.

Además, en el marco del Plan, están previstas 1.102 viviendas dotacionales: 935 de las cuales se encuentran en suelo urbanizable no delimitado (SUND). Se considera que no todas las necesidades de vivienda social deben cubrirse con las viviendas de nueva construcción. Estas cifras nos permiten cubrir el Objetivo de Solidaridad Urbana⁴.

Si tenemos en cuenta las demandas sobre vivienda que llegan a través de servicios sociales, podemos constatar según datos que se publicaron en la memoria social del POUM, que la vivienda es una de las principales demandas de la población. En casi un 56% las demandas se centran en una tener una vivienda y en un 21% de los casos solicitan una vivienda temporal (albergue).



Fuente: POUM 2018

De los 169 expedientes sobre problemáticas económicas detectadas, un 54% de los casos son por ingresos insuficientes y en un 32% por ausencia de ingresos (fijos o temporales). Si concretamos, las principales problemáticas de vivienda son los gastos elevados de la vivienda (26%), la falta de vivienda (25%) y los desahucios (22%).

Es por eso por lo que desde Servicios Sociales se proponen algunas medidas como aprovechar mejor el parque de viviendas públicas de la ciudad, gestionado por la OLH y la AVC, potenciando la salida de oferta pública de las viviendas vacías, adaptar los alquileres a los ingresos de las familias, negociar individualmente el pago de los alquileres

⁴ Según el artículo 73.1. de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda, donde se dice que para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio de Cataluña, los municipios declarados como áreas de fuerte demanda y acreditada deben disponer, en el plazo de veinte años, de un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto al total de viviendas principales existentes, tal y como las define el artículo 3, considerando las circunstancias propias de cada municipio y de acuerdo con el calendario que se establezca por reglamento.

atrasados y evitar los desahucios. Cabe decir que estas funciones se realizan desde la Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida.

2.2.- La Empresa Municipal de Urbanismo

La Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida SL (a partir de ahora EMU⁵) es una entidad que fue constituida en el año 1994 con el objetivo de realizar las actuaciones urbanísticas y de construcción en los Planes Parciales y en general en los suelos calificados de urbanizables en el municipio de Lleida.

Según el artículo 2 de sus estatutos, modificado por acuerdo de la Junta General en fecha 4 de abril de 2008, la EMU de Lleida ha gestionado los Planes de Barrios financiados por la Generalitat de Cataluña y por el Ayuntamiento de Lleida, así como el Plan Urbanístico, el desarrollo y ejecución de las actuaciones concertadas en la mejora urbana, la realización de obras de dotación de servicios urbanos y en general, las obras que constituyen una inversión en las infraestructuras del municipio de Lleida.

También forman parte de sus funciones la planificación, ejecución y gestión de todas las políticas municipales de vivienda encargadas por el Ayuntamiento de forma directa o en coordinación con otras administraciones públicas o entidades que tengan esta finalidad. Dentro de este ámbito, también se encarga de la gestión y administración del patrimonio municipal, la realización de operaciones relacionadas con la promoción, rehabilitación y construcción de viviendas.

De forma concreta la EMU tiene muchas funciones, pero de todas ellas debemos fijarnos en las funciones específicas correspondientes a las letras f), j), k) y l) que son las que hacen referencia a la vivienda pública y su gestión, que serían:

f) Adquisición, transmisión, construcción, modificación y extinción de todo tipo de derechos sobre bienes muebles o inmuebles, incluyendo expresamente la posibilidad de formalizar arrendamientos.

j) La gestión y administración, en el sentido más amplio, del patrimonio propio, así como el patrimonio municipal que sea confiado a la sociedad en estos efectos, especialmente de viviendas de promoción pública y de fincas resultantes de promociones o rehabilitaciones también de carácter público.

⁵ Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida

k) Las actividades de gestión de las políticas de vivienda, incluyendo tareas de mediación e intermediación, tramitación de ayudas y cualquier otra actividad prevista en los planes acordados o aprobados por las administraciones

l) Ser beneficiario del derecho de opción y/o retractación que corresponda a la Administración competente, en virtud de la legislación vigente en materia de vivienda de protección oficial, cuando así lo acuerde la Administración titular del derecho.

La EMU se encarga también de la Oficina Local de Vivienda (OLV-OLH). La OLH es un ente de titularidad local, a través del cual se desarrollan las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación (prestación de servicios integrales) y que intenta dar respuesta a la demanda creciente de las políticas locales de vivienda, actuando como ventana única y por tanto dando proximidad al ciudadano. Además de la esencial proximidad al ciudadano, la ventana única especializada en la prestación de servicios públicos de vivienda tiene una doble naturaleza. Por una parte, como organismo de carácter instrumental que presta servicios propios. Fruto de la autonomía local, los municipios pueden diseñar sus políticas de vivienda, de las cuales se desarrollarán unas determinadas actuaciones, servicios detectados a partir del estudio de la realidad y que responden a las necesidades detectadas. Y por otra, la OLH como colaborador de la Generalitat de Cataluña, prestando servicios reglados que se desprenden de un conjunto de programas autonómicos, que, en la práctica, se concretan también en más servicios públicos que se articulan de manera conveniada con la Generalitat de Cataluña.

La Generalitat tiene 21 oficinas locales de vivienda en la provincia de Lleida, dos de las cuales están en Lleida ciudad, una OLH que pertenece al Consell Comarcal del Segrià y la otra que es la que se sitúa en la sede colindante a la EMU.

Estos servicios que se prestan desde la OLH tienen una estrecha relación entre ellos y se retroalimentan por sus características. Podemos encontrar desde el servicio de información y asesoramiento en materia de vivienda, hasta otros más sectoriales como la gestión de viviendas del parque público, que incluye la gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial⁶ (RSVPO) tanto de compra como de alquiler, ofrecer información sobre las promociones de obra nueva sometidas a algún tipo de protección pública (compra y alquiler) que promuevan administraciones públicas o entidades privadas, así como todo informar de todo el proceso a través del cual se puede

⁶ Reglamento del Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial en Lleida

acceder a una de estas viviendas, las condiciones que hay que cumplir para ser adjudicatario y las características (plazos previstos, precios entre otros) de cada una de las promociones.

El RSHPO nos permite conocer la demanda de vivienda de la ciudad y las características de los demandantes y debería servir para pensar en nuevas políticas de vivienda. Para inscribirse en el registro no se necesitan muchos requisitos, pero sí que deben cumplirse para poder participar de las bases de promoción pública de vivienda que van adjudicándose.

A fecha de agosto 2021, hay 1838 personas inscritas en el RSHPO, un número que ha ido creciendo sobre todo por la gran demanda de la población en busca de alquileres más económicos y asequibles que el mercado privado. Aun así, no es fácil porque no están saliendo muchas promociones de vivienda pública debido a la falta de construcción de nueva vivienda y porque la que ya está construida se destina principalmente a la Mesa de emergencia para solucionar problemas urgentes de diferente índole y que llevan a las familias a ser valoradas en la Mesa de emergencias por no encontrar una alternativa asequible y asumible por la familia.

Aunque los inscritos siempre han sido cifras elevadas y poco reales, desde el Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que añadió el apartado 9 en el artículo 95 de la Ley del derecho a la vivienda, que la solicitud al RSHPO pasaba a tener una validez de 1 año (y no de 3 como hasta la fecha) y, por lo tanto, si no se renovaba antes, quedaría caducada. Esto ha hecho que se reduzcan el número de inscritos de forma muy notable. Sólo tenemos que fijarnos en la cifra de las personas que no han renovado su solicitud, que en Lleida son más de 9800 personas, un 81,54% del total de solicitudes.

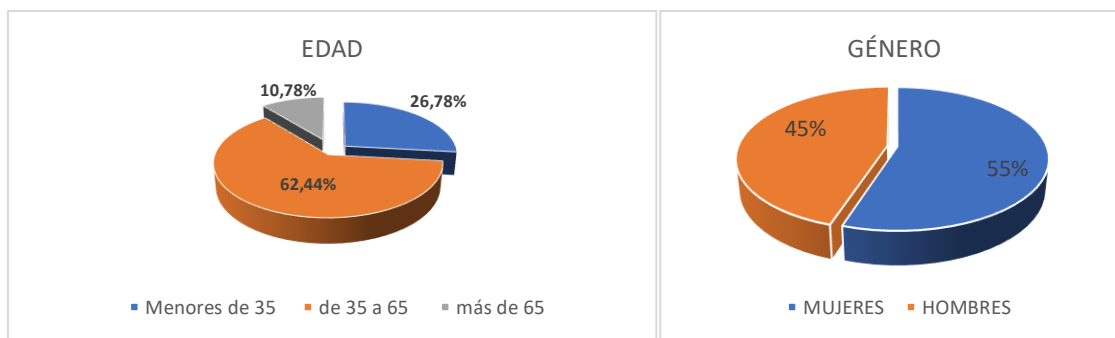
Estado de las solicitudes, por provincias. Datos: agosto 2021

	Barcelona		Girona		Lleida		Tarragona		Catalunya	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
En tràmit	5528	3,34%	245	1,69%	332	2,75%	148	0,96%	6253	3,01%
Inscrites	69087	41,74%	2943	20,34	1838	15,24%	2750	17,84	76618	36,93%
Denegades	2717	1,64%	279	1,93%	57	0,47%	71	0,46%	3124	1,51%
No Renovades	88178	53,28%	11000	76,04	9835	81,54%	12446	80,74	121459	58,55%
Total	165510		14467		12062		15415		207454	

Fuente: RSHPO

Con respecto al perfil del solicitante del RSHPO en Cataluña, con 76.606 solicitudes inscritas, podemos ver que un 62% de los inscritos tiene entre 35 y 65 años. Le siguen los jóvenes de menos de 35 años, con casi un 27% y, por último, los mayores de 65 años, que superan el 10%. Si nos fijamos en el género, el 55% de las solicitantes son mujeres y el 45% restante, son hombres.

Perfil del solicitante. Género y edad. Datos: agosto 2021



Fuente: RSHPO

Otro de los servicios con mucha importancia es la Bolsa de vivienda conocida como la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social (XMLLS) en la que propietarios particulares ceden sus viviendas para que se puedan alquilar a familias. Ambas partes tienen beneficios (seguimiento, precio más económico, asesoría jurídica, seguro en caso de impago, reducción del IBI entre otros) En la XMLLS se da información y se gestiona la bolsa de vivienda local, así como se explican los objetivos y las ventajas a los propietarios y a los solicitantes. Además, intentan captar viviendas para los solicitantes inscritos. Una vez existen interesados se efectúa la mediación entre ambas partes y se tramita el contrato. Posteriormente, se realiza un seguimiento para el buen uso de la vivienda y el control del pago de la renta.

Datos Red de Mediación para el Alquiler Social. 2020. Lleida.

	2019			2020		
	MUJERES	HOMBRES	M & H	MUJERES	HOMBRES	M & H
Inscripciones	70	51	0	20	8	0
Contratos firmados	23	30	10	40	25	0

Fuente: XMLLS Lleida

En Lleida, son las mujeres mucho más que los hombres las que se inscriben a la XMLLS para solicitar una vivienda de un particular, a un precio por debajo del mercado. Aun así, no siempre se acaban formalizando estos contratos, ya que los ingresos que se necesitan en muchos casos son elevados con respecto al mercado. Además, la mujer se ve condicionada por los hijos a cargo a la hora de alquilar una vivienda y según de donde provienen los ingresos, algunos propietarios no aceptan la propuesta. Así pues, la mujer tiene una doble dificultad para acceder a la XMLLS.

2.3.- Recursos para la emergencia habitacional

Además de estos servicios, encontramos otros recursos destinados a actuar ante la emergencia habitacional como Ofideute, las prestaciones de especial urgencia (PEEU) y las Mesas de Emergencia, que iremos detallando a continuación. Estos recursos son los que llegan más directamente a familias con situación de pérdida de la vivienda.

En primer lugar, se puede encontrar el servicio de asesoramiento e intermediación sobre la deuda hipotecaria, conocido como Ofideute, que la Generalitat inició en el año 2010 con la finalidad de mediar entre las familias y las entidades financieras, grandes tenedores, titulares de los préstamos, para arbitrar soluciones y así evitar la pérdida de la vivienda. Además, se puede tramitar el alquiler social para las familias que cumplan los requisitos para solicitarlo. También existe la plataforma virtual Mediem que permite la coordinación de diferentes profesionales para poder obtener información de cómo actuar en cada caso. Hoy en día, la Generalitat tiene 73 oficinas repartidas en todo el territorio.

Los datos de atenciones en Ofideute han ido aumentando, aunque han aumentado los casos de pérdida de la vivienda en alquiler que las de hipoteca, sobre todo porque con las nuevas normativas y el código de buenas prácticas que han aplicado las entidades financieras ha hecho que se puedan resolver casos entre la entidad y la familia directamente sin pasar por Ofideute. La posible pérdida de la vivienda en alquiler es una de las problemáticas más atendidas en Ofideute. (ver tabla 3)

En segundo lugar, tenemos las prestaciones de especial urgencia (PEEU) que son prestaciones para el pago de la deuda de cuotas hipotecarias o rentas de alquiler de la vivienda habitual. También sirven para hacer frente a la pérdida de la vivienda. Además,

este último año se ha añadido una línea específica para casos de deudas derivadas de la COVID19. (ver tabla 3)

Y, en tercer lugar, llegaríamos al recurso de la Mesa de Valoración de situaciones de Emergencia en Cataluña. Cataluña dispone actualmente de 12 Mesas de Emergencias. La Mesa de Emergencia es un órgano colegiado de la Agencia Catalana de la Vivienda (Generalitat de Catalunya), que se creó para cubrir situaciones sociales graves y las emergencias sociales en materia de vivienda. El funcionamiento de esta Mesa está regulado por la Resolución TES/987/2019, de 15 de abril, por la que se publica el Reglamento de la Mesa de Emergencias⁷ que, entre otros, determina que su ámbito de actuación es todo el territorio de Cataluña, a excepción de los municipios que cuentan con su propia Mesa de emergencia. Además de la Mesa de Emergencia de Catalunya, hay once municipios en Cataluña que cuentan con Mesa propia, que son Barcelona, Hospitalet de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Martorell, Sabadell, Terrassa, Sant Cugat del Vallès, Badalona, Sant Adrià de Besòs, Vic y Lleida. Estos municipios tienen sus propias regulaciones municipales y su propio funcionamiento. De lo anterior se desprende que en los municipios de Cataluña que no cuentan con una Mesa propia, es la Mesa de Emergencias de Cataluña la que valora las situaciones que presentan los servicios sociales básicos y, en su caso, propone la adjudicación de la vivienda. También debe concluirse que, en la medida en que cada mesa de emergencia tiene su propio reglamento, también establece sus propios criterios de evaluación. Así pues, pueden ser similares, pero no necesariamente los mismos, de la misma manera que cada mesa ha regulado su propio funcionamiento (composición del comité, periodicidad de las reuniones entre otros). Así pues, Lleida tiene Mesa y reglamento propios, donde se establecen las características del recurso, los requisitos de acceso y el funcionamiento. Las viviendas adjudicadas pueden ser gestionadas por la AHC o por la EMU

El reglamento, en el capítulo IV, artículo 39, detalla cuales son las situaciones clasificadas como emergencias económicas y sociales graves como:

- a. El riesgo de pérdida de vivienda inminente o exclusión residencial de personas que se encuentren en proceso de desalojo de su vivienda habitual, con especial atención a situaciones en las que existan menores dependientes.

⁷ RESOLUCIÓN TES/987/2019, de 15 de abril, por el que se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña

- b. Situaciones de las personas sin hogar de conformidad con el artículo 3 m)⁸ de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre del derecho a la vivienda.
- c. Mujeres que se encuentran en situación de violencia de género
- d. Víctimas de acoso inmobiliario
- e. Personas con discapacidades inesperadas
- f. Cualquier otra situación justificada socialmente por demanda de las administraciones locales, tal y como se establecen los artículos 95.6⁹ y 104.h¹⁰ de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Para estas viviendas donde se hace una cesión temporal, se calcula una renta en función de los ingresos de la unidad familiar, que puede ser del 10%, 12% o el 18% de los ingresos según corresponda.

En la ciudad de Lleida, las solicitudes para la Mesa se presentan en Servicios Sociales Básicos del Ayuntamiento de Lleida, donde el profesional referente acompaña la solicitud con un informe social que valora la situación de la familia propuesta para que la Comisión de la Mesa pueda valorar si cumple o no los requisitos de acceso y si puede ser una propuesta favorable, desfavorable o desestimada. Es importante que el informe social determine si realmente hay una pérdida inminente de la vivienda ya sea por tener una demanda con fecha de lanzamiento por una ejecución hipotecaria o por impago del alquiler, por estado deficiente de la vivienda, por si hay menores viviendo en condiciones insalubres, por ser paciente crónico o situación de salud sobrevenida o discapacidad, por ser persona sin hogar o mujer víctima de violencia de género, entre otras casuísticas. En el caso de ser favorable se le adjudica a la familia una vivienda.

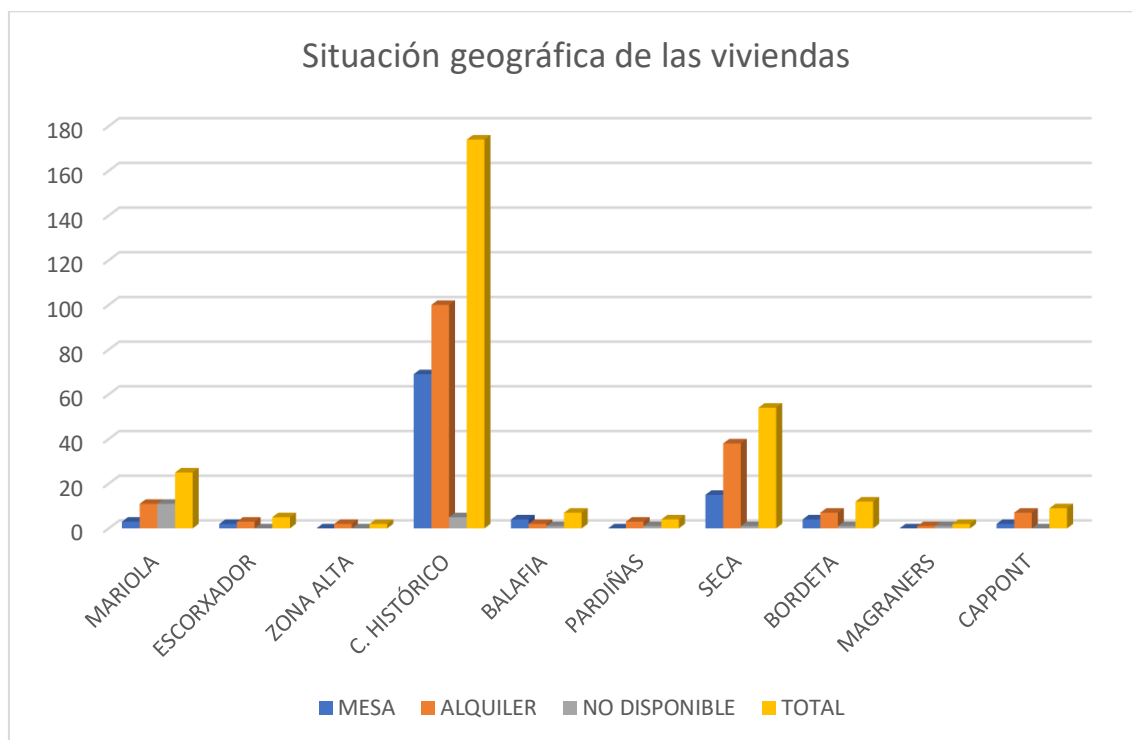
⁸ Sin hogar: la persona o unidad de convivencia con carencia manifiesta de una vivienda digna y adecuada, ya que no dispone de domicilio, vive en la calle o en un espacio no apto como vivienda, de acuerdo con lo establecido por la presente ley, y sufre la exclusión social efectiva debido a barreras sociales o a dificultades personales para vivir de forma autónoma. Tienen también la condición de sin hogar las personas que han sido objeto de un proceso de desahucio motivado por la imposibilidad acreditada de satisfacer el alquiler

⁹ Las demandas de vivienda de protección oficial efectuadas por personas o unidades de convivencia que no tengan los ingresos mínimos exigidos o no cumplan los requisitos de capacidad necesarios que establezca la legislación vigente en cada momento, deben gestionarse en coordinación con los servicios sociales correspondientes

¹⁰ Las viviendas que estén en zonas de escasa demanda o de necesidad de atención a colectivos determinados, en las que la Administración, acreditando previamente dicha situación, puede autorizar que se adjudiquen las viviendas sin sujetarse al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial

2.4.-Descripción de la situación geográfica de las viviendas

Actualmente, la EMU lleva la gestión de 294 viviendas repartidas en diferentes barrios de la ciudad y destinadas a diferentes usos.



Fuente: EMU 2021

Como puede verse hay dos barrios que tienen un número más elevado de viviendas que son el Centro Histórico y el Secá. El primero, en el centro de la ciudad, ya tuvo a principios de los años 90 la aplicación del plan ARI que intentó resolver algunas de las consecuencias de la degradación que sufría el barrio, y con la creación de la EMU se trabajó con el objetivo de adquirir vivienda con las rehabilitaciones y adquiriendo suelo, donde posteriormente ha llegado a construirse la mayor parte de la vivienda de HPO. El segundo, el Secá, barrio alejado del centro de la ciudad, tiene las viviendas públicas situadas prácticamente en su totalidad en un mismo bloque de 3 escaleras donde se ubican 50 viviendas. A estos dos barrios les siguen el barrio de la Mariola, la Bordeta y Cappont. La Mariola fue uno de los primeros barrios a presentarse en la primera convocatoria de los Planes de Barrios, regulados en la Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, con un presupuesto de 11,09 M€ y aunque no se actuó en vivienda sí que se hizo en el entorno, con los ejes de actuación de mejora de los espacios públicos y dotación de espacios verdes y provisiones de

equipamientos de uso colectivo, los que más se invirtió (4,21M€ y 3,8M€ respectivamente) Desde que finalizó el plan de barrios de Mariola y también en los otros dos barrios de la ciudad, el Centro Histórico y Portal Magdalena-Noguerola (continuación del C.H.) se ha invertido poco y las actuaciones en vivienda han sido muy escasas o nulas sobre todo por un tema de presupuesto. El Centro Histórico participó de la convocatoria de 2006, con un presupuesto de 16,8M€ y el de Portal Magdalena Noguerola, en la convocatoria de 2009, con un presupuesto de 12,07M€ y transcurrió en plena crisis económica que afectó a la evolución del proyecto por falta de dinero.

Esto ha hecho que los barrios se hayan deteriorado y también el entorno y sus viviendas y, por tanto, la población que va a residir a estos barrios suele ser personas con pocos ingresos o ninguno y con pocas posibilidades de escoger zona o vivienda, es decir que más bien están obligados a vivir en estas zonas por un tema económico no de placer.

Esta degradación general ha llevado a problemas comunes, a nivel económico: falta de ingresos suficientes y poca actividad económica; a nivel de vivienda: degradación del parque de viviendas (que ya era deficiente), falta de vivienda, falta de servicios, de equipamientos; a nivel de salud: enfermedades crónicas y orgánicas agudas, limitación funcional de las personas mayores, enfermedades de alto riesgo; a nivel laboral: elevado índice de paro y muchos sin derecho a subsidio, economía sumergida y trabajo de poca calificación y por último a nivel más social encontramos personas sin red de apoyo, familias monomarentales, problemas de relaciones familiares, violencia de género, falta de autonomía personal que lleva a dependencias y desorganización familiar.

Si nos centramos en las problemáticas de vivienda, tenemos que destacar el estado de las viviendas (especialmente en el C.H.), las dificultades de acceso a la vivienda, elevados precios de alquiler en el mercado privado, falta de servicios en algunas zonas, desahucios y barreras arquitectónicas favorecen las situaciones de hacinamiento, ocupaciones ilegales o en algún caso pisos patera.

Concretamente en el C.H., los problemas en el barrio han ido en aumento. El deterioro en aspectos urbanísticos, de mantenimiento y la falta de servicios y comercios ha creado barrios fantasmas, sobre todo a ciertas horas del día y de la noche. Esta degradación ha repercutido a nivel social y los problemas pueden verse a simple vista, más pobreza, más delincuencia, calles inseguras, consumo de tóxicos en la calle a plena luz del día y personas que van y vienen, sin trabajo y buscando la manera de sobrevivir.

El resto de los barrios quedan muy por debajo de la media del número de viviendas gestionadas por la EMU. Así mismo, uno de los objetivos que se trabaja desde la EMU es la obtención de viviendas para ampliar el parque público y así poder dar cobertura a las diferentes necesidades de vivienda. Esta obtención de vivienda que puede llegar por diferentes vías ya sea el tanteo y retracto o por convenios con entidades financieras que permiten ser ágiles en la obtención de vivienda. Estas viviendas se intentan adquirir en otras zonas en la ciudad para poder diversificar y trabajar con las familias de manera que ni las viviendas, ni el barrio y mucho menos las familias queden etiquetadas o se pueda crear un gueto, por concentrar las viviendas en un mismo barrio.

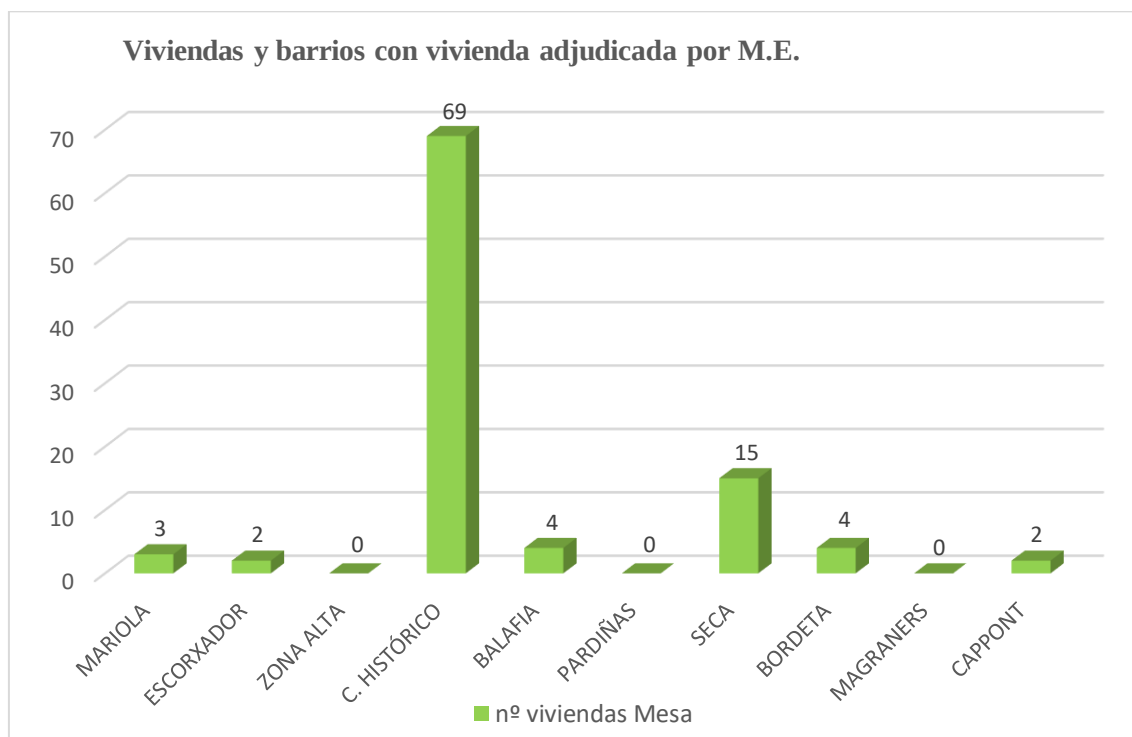
De esta manera, tal y como se menciona en el apartado 6 del artículo 57 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya, Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, donde se apunta que las reservas para la construcción de viviendas de protección oficial deben situarse evitando la concentración excesiva de viviendas de este tipo, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 3.2, para favorecer la cohesión social y evitar la segregación territorial de los ciudadanos por razones de su nivel de renta.

Así pues, para las viviendas destinadas a la ME, también se aplicaría dentro de las posibilidades para diversificar el tipo de viviendas y de familias que residirán en ellas, para evitar como ha pasado en algún barrio, que todas las familias que acceden por esta vía, que son personas vulnerables, con una situación de riesgo y a menudo con pocas habilidades, puedan ir todas al mismo edificio porque esto va a crear etiquetas negativas y bajará el valor de la comunidad, del barrio y pueden aumentar los conflictos vecinales.

Si nos fijamos en el número de viviendas totales veremos que también se corresponde el porcentaje del número de viviendas con las de Mesa. Tanto en la gráfica anterior como en la siguiente, hemos clasificado las viviendas en 3 tipos: las viviendas de Mesa de Emergencia, que son las que se adjudican en cada Comisión que se celebra y en este caso, gestionadas por la EMU; las de alquiler, correspondería a aquellas viviendas que están alquiladas, ya sea por un contrato regulado por la LAU (sea de protección oficial o no la vivienda) a una familia, a una entidad o también destinada al proyecto Housing First; y por último, tenemos la clasificación de No disponible, que se refiere a aquellas viviendas que están en obras, vacías pendientes de obras, tapiadas u ocupadas.

2.5.- La vivienda adjudicada por la Mesa de Emergencias

A partir de aquí, mostraremos únicamente las viviendas de Mesa (gestionadas por la EMU) y como se distribuyen por barrios.



Fuente: EMU 2021

Si nos centramos en el objeto de estudio, las familias adjudicatarias de viviendas de mesa, debemos citar los derechos y las obligaciones que tienen como residentes de una vivienda pública. Es por eso por lo que no podemos dejar de citar la Ley 18/2007 de 28 de diciembre del Derecho a la Vivienda, donde en su artículo 1 ya determina que su objeto es regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida de cada cual, a la situación familiar, económica y social y a la capacidad funcional. Además, encontramos en el artículo 2, h) un punto importante, el de promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

Aunque en el Capítulo III, artículo 41 de esta misma Ley se citan los usos anómalos de las viviendas como la sobreocupación y la infravivienda entendida como el inmueble que, aun careciendo de cédula de habitabilidad y no cumpliendo las condiciones para su obtención, se destina a vivienda, estas casuísticas no son las más habituales en la vivienda pública de la ciudad de Lleida.

Sí que es de especial interés poner énfasis en el Capítulo IV de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, donde se citan los derechos y obligaciones de las partes y muy ligado a éste, el Capítulo V, que habla de la suspensión, resolución y extinción del contrato. En su artículo 27, nos detalla los motivos, entre los cuales podemos encontrar algunos que se dan en los inquilinos de las viviendas gestionadas por la EMU, como la falta de pago de la renta, el subarriendo, la realización de daños y de obras no consentidas, que en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas y/o que la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Debido a que en las viviendas gestionadas por la EMU se detectaban este tipo de situaciones y queriendo encontrar la mejor solución para las partes, se decidió elaborar un Protocolo de Uso de Vivienda Pública gestionada por la EMU de Lleida.

Este protocolo se aprobó por unanimidad en el Pleno del Ayuntamiento de Lleida el 26 de febrero de 2021, por tanto, reciente a este estudio. En este documento de gestión interna se pretende establecer unas pautas de actuación de los diferentes servicios implicados para dar respuesta al uso y a la necesidad de la vivienda a nivel de ciudad y favorecer una buena convivencia y respeto hacia la vivienda pública dándole el valor que necesita, evitando así un mal uso por parte del ciudadano.

En este protocolo se determinan una serie de conductas de uso indebido de la vivienda que hacen que esta vivienda pierda valor, así como también el barrio donde se encuentra, además de no mantener un sentimiento de pertenencia en el individuo de la propia vivienda adjudicada.

Así pues, nos centraremos en que este protocolo también se aplica entre otro tipo de recursos habitacionales a la vivienda de Mesa de emergencia que es la que nos concierne en este caso.

Detallaremos cuales son las conductas de uso indebido que se citan en el protocolo y que nos darán un punto de referencia en el posterior análisis. Son las siguientes:

- No tener cuidado de la vivienda
- En caso de tener animales domésticos, no mantenerlos en un buen estado de higiene o que causen molestias al resto de vecinos
- No realizar la limpieza de la escalera, cuando este establecido así en la comunidad
- No facilitar datos requeridos por los técnicos municipales
- No permitir la entrada a la vivienda a los técnicos que establezca la EMU como referentes
- Empadronar en la vivienda a otras personas sin la autorización de la propiedad
- No comparecer en la fecha fijada cuando los profesionales de la EMU lo requieran
- Causar problemas de convivencia reiterados con los vecinos
- Realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda
- Manipular las instalaciones o los contadores de los suministros
- Incumplimiento del acuerdo social
- Falsear datos esenciales para la adjudicación de la vivienda
- No comunicar los cambios de las circunstancias o requisitos que determinen la adjudicación de la vivienda
- Realizar actos vandálicos sobre el mobiliario o las instalaciones de la comunidad de vecinos
- No destinar la vivienda al motivo por el que se ha concedido
- En caso de realizar un hecho tipificado como falta o delito en el Código Penal, este se pondrá en conocimiento de las autoridades competentes, además de abrir un procedimiento disciplinario si fuera el caso.

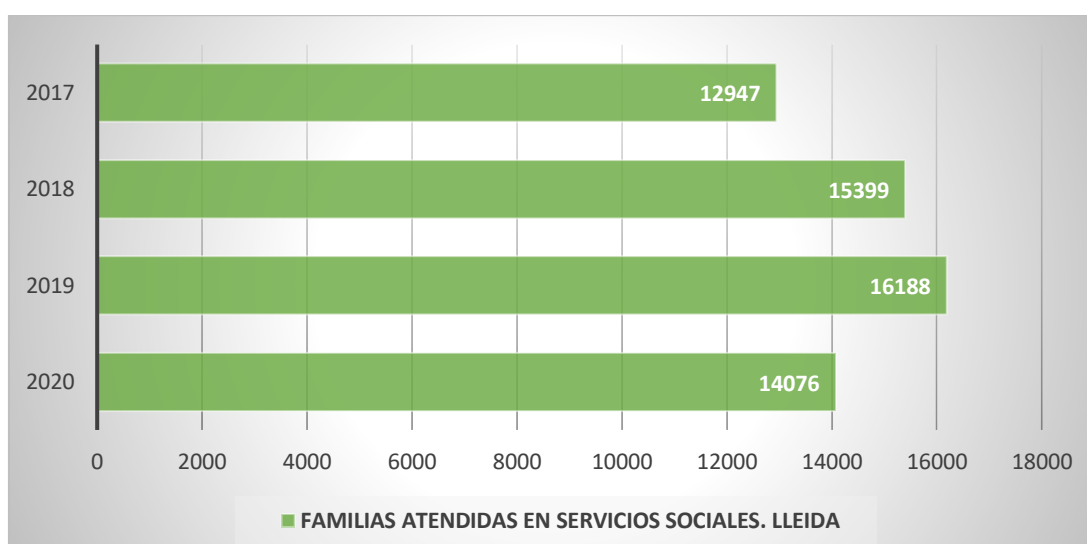
Las personas que realicen algunas de estas conductas pueden recibir un aviso para que cumpla con las condiciones establecidas o se le puede comunicar la no renovación o la resolución del contrato de esta vivienda.

Es importante que la familia ponga el valor en el hecho de poder acceder de forma directa a una vivienda pública, sin listas de espera, pues la escasez de viviendas no permite tener una vivienda para todos los demandantes. Es por este motivo que se debe revisar las situaciones habitacionales y económicas de estas familias para poder hacer un seguimiento y ver que siguen su plan de trabajo acordado con servicios sociales.

2.6.- Servicios Sociales

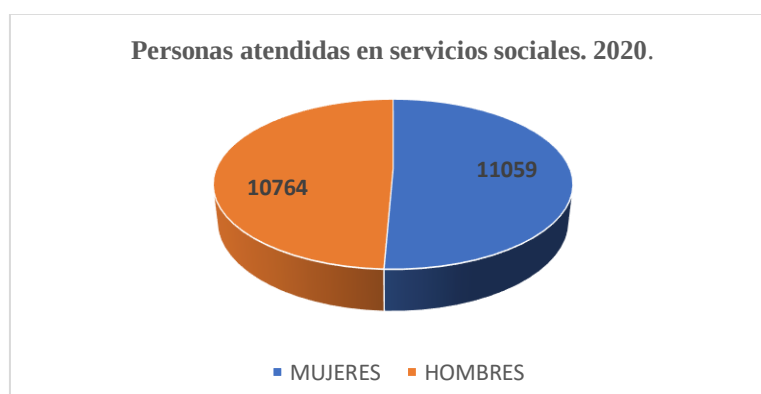
Los profesionales de servicios sociales son una parte básica de este proceso ya que desde la primera atención que recibe la familia hasta hacer todo el proceso necesitan de un acompañamiento profesional en todos los sentidos justamente para poder hacer bien este proceso socioeducativo.

Si revisamos los datos de las atenciones de servicios sociales, podemos ver que hasta el 2019 las atenciones a familias han ido en aumento y bajan en 2020 por estar en plena pandemia de COVID y donde se redujeron las atenciones presenciales al máximo y pasaron a ser telefónicas. Aun así, los índices de atención continúan a unos niveles elevados.



Fuente: Memoria Servicios Sociales 2020. Regiduría de Personas, Comunidad y Agenda 2030. Ayuntamiento de Lleida

Estas 14076 familias atendidas en 2020 significan un 15'6% de la población total de la ciudad, de los cuales un 50,7% son mujeres y un 49,3% son hombres. Respecto a la edad el grupo de los 24 a los 64 años es el más numeroso con diferencia.

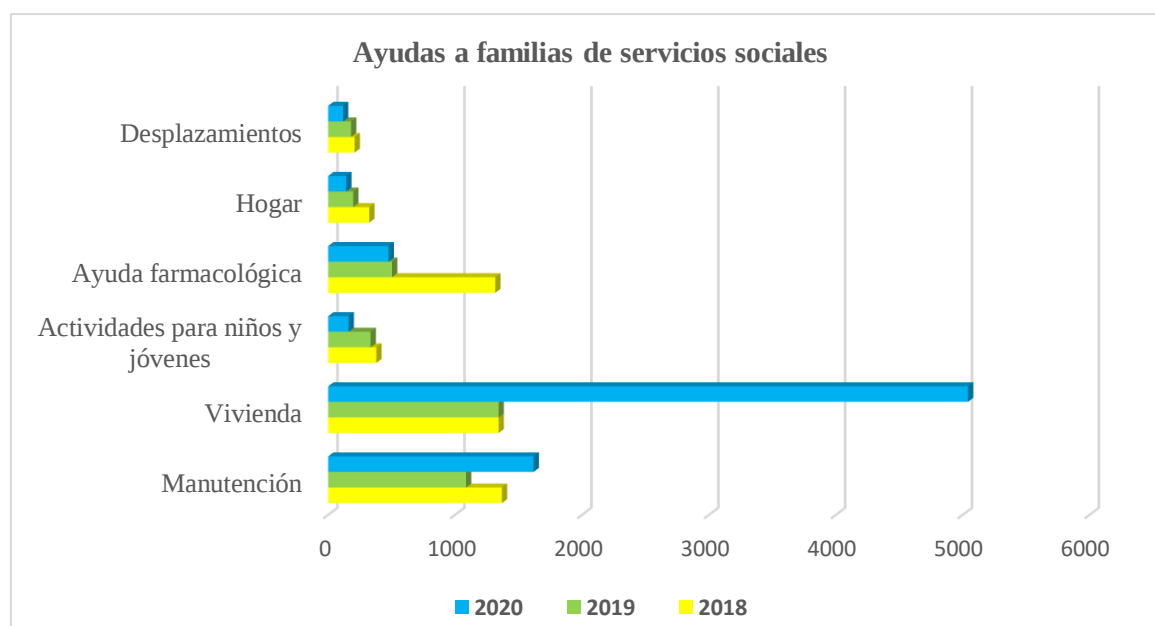


Fuente: Memoria Servicios Sociales 2020. Regiduría de Personas, Comunidad y Agenda 2030. A, Lleida

Cuando las familias son atendidas en servicios sociales básicos, punto de partida de las que acaban en la Mesa de Emergencia, se dan alternativas ya sea ayudas económicas o refuerzo en gestión de trámites o actividades, para que puedan llevar mejor su día a día. El acompañamiento de estas familias en su proceso de ganar autonomía es básico pero a veces no es suficiente y hay que gestionar ayudas.

Detallamos algunas de ellas, que nos muestran, en los últimos años, 2018, 2019 y 2020 la evolución que han tenido según el tipo de ayuda y si se ha visto afectada por el COVID este último año.

	2018	2019	2020
Manutención	1368	1086	1618
Vivienda	1342	1342	5042
Actividades para niños y jóvenes	379	334	161
Ayuda farmacológica	1316	503	476
Hogar	323	197	142
Desplazamientos	208	180	117

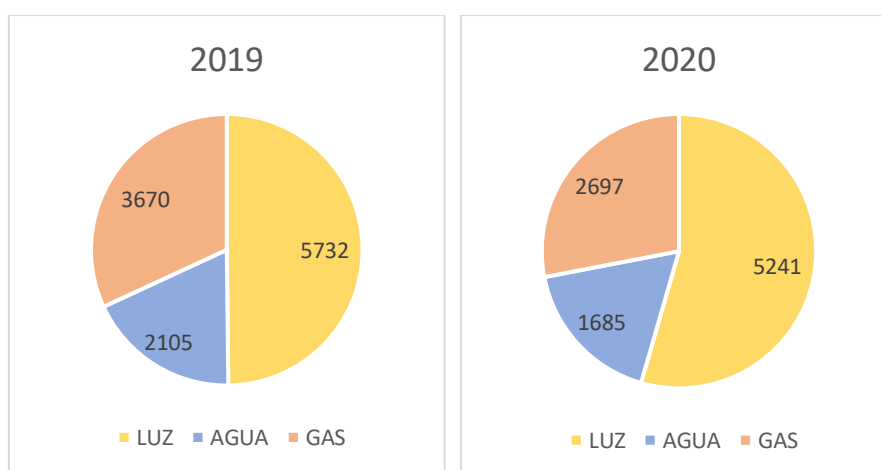


Fuente: Memoria Servicios Sociales 2020. Regiduría de Personas, Comunidad y Agenda 2030. Ayuntamiento de Lleida

Tal como se puede ver en el gráfico, las ayudas que más se prestan desde servicios sociales van relacionadas con la vivienda, sobre todo el cambio más notable en el salto del 2019 al 2020, que con la crisis del COVID, muchas de las familias se quedan sin

ingresos por no poder trabajar y se producen los impagos de las rentas del alquiler, de los suministros, por lo que se debe aplicar, cuando corresponda, la Ley 24/2015 de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, además de las ayudas puntuales para evitar la pérdida de la vivienda. También se ve una subida en las ayudas por manutención, puesto que las dificultades con los ingresos también afectan a la compra de alimentación. El resto de las ayudas bajan por efecto de la COVID, ya que se dejan de hacer actividades infantiles y juveniles y desplazamientos, por ejemplo.

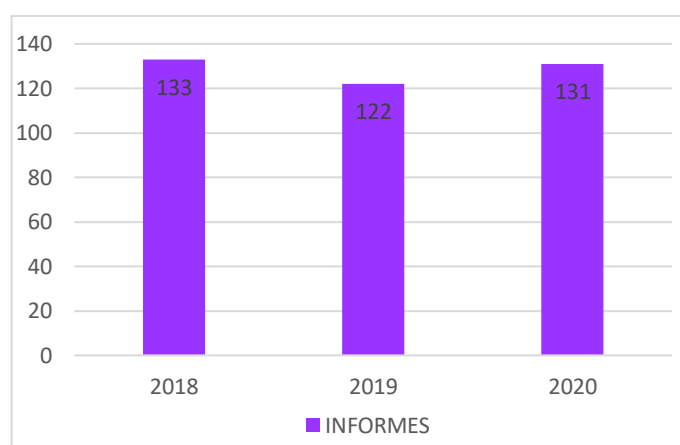
Sobre la Pobreza energética, podemos decir que el número total de personas beneficiarias se reduce un poco en 2020 con relación al 2019. En luz, aumenta el número mientras que en agua y gas se reducen.



Fuente: Memoria Servicios Sociales 2020. Regiduría de Personas, Comunidad y Agenda 2030. Ayuntamiento de Lleida

Otra de las tareas de servicios sociales es hacer los informes que les solicitan desde el juzgado para suspender los desahucios. El número de informes no ha sufrido muchas variaciones puesto que algunos se suspendían de oficio por parte del juzgado sobre todo con el estado de alarma durante los meses más duros de la pandemia. Igualmente, en 2020, se hicieron 131 informes, solicitando la suspensión del lanzamiento, justificando el estado de alarma en que nos encontrábamos desde la publicación del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. La vigencia de dicho estado de alarma fue prorrogada hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021 en virtud del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, de 25 de octubre. Llegada a esa fecha y teniendo en cuenta

que la situación no se había resuelto aún, se publicó el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptaban medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el RD 926/2020, de 25 de octubre, que incluía entre otras medidas, la prórroga de la suspensión de los lanzamientos de familias vulnerables hasta el 9 de agosto de 2021, además de la prórroga extraordinaria de 6 meses de los contratos de alquiler que finalizaban y la ampliación del periodo para solicitar la moratoria en el pago del alquiler. Estas medidas ayudaron a reducir el gran número de desahucios previstos.

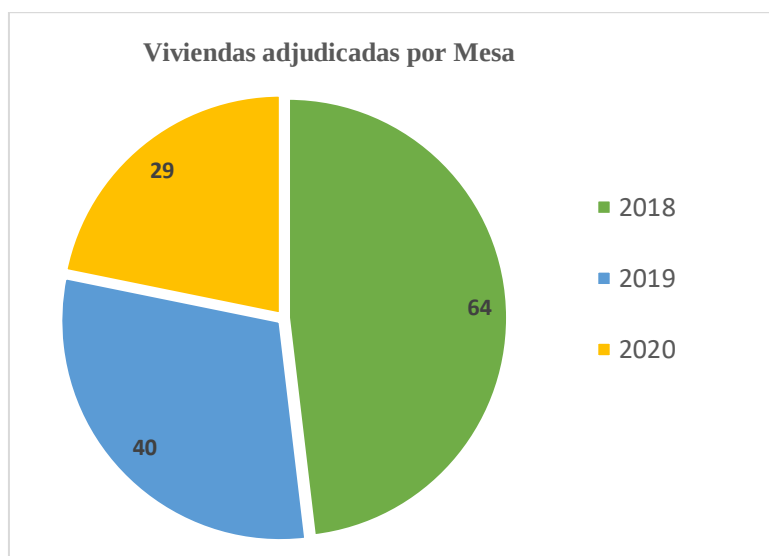


Fuente: Memoria Servicios Sociales 2020. Regiduría de Personas, Comunidad y Agenda 2030. Ayuntamiento de Lleida

Aunque algunas de las fechas de lanzamiento se suspendieron hasta el 9 de agosto, sólo era un aplazamiento y a la vista de lo que podía pasar, se publica en el BOE, el Real Decreto-Ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica y que servirá para atender la realidad social y económica de los hogares. El capítulo II extiende hasta el 31 de octubre de 2021 las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda establecidas en el RDL 11/2020 de 31 de marzo, con la suspensión de los procedimientos y lanzamientos de vivienda en situación de vulnerabilidad.

De esta manera, en primer lugar, mediante el artículo segundo se amplía hasta el 31 de octubre de 2021 la suspensión de los procedimientos y lanzamientos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad, en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos. Asimismo, también se aplica la posibilidad de ampliar 6 meses el plazo del contrato de arrendamiento y la posibilidad de solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Aun así, sigue habiendo lanzamientos de particulares y siguen existiendo las dificultades para acceder a una vivienda asequible, es por eso que servicios sociales realiza el informe para la Mesa de emergencia. Estos últimos 3 años la Mesa ha adjudicado un total de 133 viviendas de la AHC y de la EMU.



Fuente: Memoria Servicios Sociales 2020. Regiduría de Personas, Comunidad y Agenda 2030. Ayuntamiento de Lleida

A partir de estos datos trabajaremos con el estudio y el análisis de las familias que residen en estas viviendas.

3. OBJETIVOS

El objetivo es analizar si existe relación entre la situación económica de la familia, el nivel de estudios o el tipo de familia con el uso y las conductas que tienen con la propia vivienda como el pago de la renta y el orden y la limpieza. Queremos ver si podemos tener datos que nos den información también desde una perspectiva de género.

Para poder realizar este estudio y el posterior análisis hemos descrito algunos objetivos:

- Obtener datos sobre las diferentes conductas de las familias versus el (buen) mantenimiento de la vivienda.
- Analizar la situación de las familias residentes en viviendas de los barrios del Centro Histórico y del Secá de Sant Pere, adjudicadas por la Mesa de emergencias.
- Detectar el motivo por el cual familias con ingresos dejan de pagar la vivienda.

- Ver si estas conductas se encuentran más en personas de un género o etnia determinado
- Obtener una hipótesis con los datos obtenidos y proponer medidas y actuaciones para que las conductas indebidas no se den.

4. METODOLOGIA

Para la obtención de datos además de consultar datos estadísticos de diferentes fuentes (IDESCAT, AHC, EMU entre otros) se ha realizado una encuesta que recoge diferentes variables (ver Anexo) Los encuestados serán personas titulares de un contrato de cesión de una vivienda de alquiler social adjudicada por la Mesa de Emergencia de la ciudad de Lleida y gestionada por la EMU. La Mesa de Emergencia, a fecha de julio de 2021, ha adjudicado 106 viviendas gestionadas por la EMU. De estas se ha cogido una pequeña muestra aleatoriamente y se han realizado 32 encuestas a titulares de estas viviendas en el mes de junio de 2021. Para que la muestra fuera representativa nos hemos centrado en viviendas situadas en dos barrios de la ciudad donde se acumulan el número más elevado de vivienda social y, por tanto, la muestra puede ser más fiable. Los barrios escogidos son el Centro Histórico y el Seca de Sant Pere. Se han realizado 20 encuestas en el Centro Histórico y 12 en el Seca. Para que fuera una muestra variada se han escogido viviendas que sus inquilinos hayan entrado en diferentes fechas, para tener en cuenta que los datos que se puedan extraer nos puedan decir si encontrarse en una u otra situación en una determinada época puede o no interferir. Se ha tenido en cuenta que las personas que formen la muestra no estén en un procedimiento legal abierto con la EMU.

Estas encuestas se han realizado casi en su totalidad, 30 de las 32 encuestas, en el domicilio de cada una de estas familias para además de obtener los datos de la encuesta se pudieran obtener información de la observación de las viviendas y de su estado de conservación, orden e higiene de estas. En las otras dos restantes primero se hizo la encuesta en las oficinas y se concertó una visita al domicilio posteriormente.

La persona que realiza las encuestas ya tiene una vinculación profesional con los encuestados y por lo tanto ya existe un espacio de confianza profesional que hace que la información que se proporciona sea lo más fiable y verídica posible. Así pues, si garantizamos la escucha activa queda garantizada y se puede aportar una información por una parte vivencial y por la otra de observación de gran valor cualitativo, ya que se evita la distorsión del objeto de estudio. Los datos obtenidos fueron registrados mediante notas puesto que con la grabación de las encuestas se valoró que podía romperse la confianza y

dificultaría hablar con sinceridad y mostrar el miedo con respuestas estudiadas o muy mecánicas por parte de los participantes.

En la encuesta se recogen datos como la edad, el sexo, el lugar de nacimiento del titular y si éste pertenece a la raza gitana, ya que queremos ver si esta variable puede influir en nuestro análisis. Además de estas variables también tendremos en cuenta el motivo por el cual accedieron a la vivienda de mesa de emergencias. También se quieren tener datos sobre si se tiene deuda, y en el caso que así sea, saber qué cantidad, pero sobre todo cuantas mensualidades, ya que en estas viviendas el importe de la renta se obtiene del porcentaje correspondiente al 10-12-18 % de los ingresos de la unidad familiar, es por eso, que queremos ver qué pasa con los ingresos familiares y si estos se destinan o no al pago de la vivienda. También se pregunta por los ingresos que se perciben y el origen de estos.

Otra variable que preguntamos en la encuesta es el nivel de estudios también del titular del contrato puesto que queremos ver qué influencia tiene la formación en este comportamiento. El tipo de familia que reside en la vivienda también es otra variable. Preguntamos por si son personas solas, con pareja, con hijos o con otros familiares. La situación de discapacidad de algún miembro de la unidad de convivencia también influye tanto si es por el origen de los ingresos como el tipo de discapacidad, ya que se podría ver afectada de forma distinta si ésta es física o mental. Y por último preguntamos por si están acogidos a la Ley de Pobreza energética, aunque como ya se comenta anteriormente esta sólo protege de los cortes en caso de impagos, pero no exime de pagar las facturas.

Una vez determinadas las variables pasaremos a describir los datos obtenidos de la muestra.

5. ANALISIS

Uno de los obstáculos que nos hemos encontrado es la falta de estudios realizados sobre el comportamiento que tienen los diferentes individuos, con respecto a la vivienda social.

El hecho que estos datos se recojan por primera vez hace que no podamos tener un análisis comparativo con la situación histórica, aunque sería interesante ver la evolución en los próximos años.

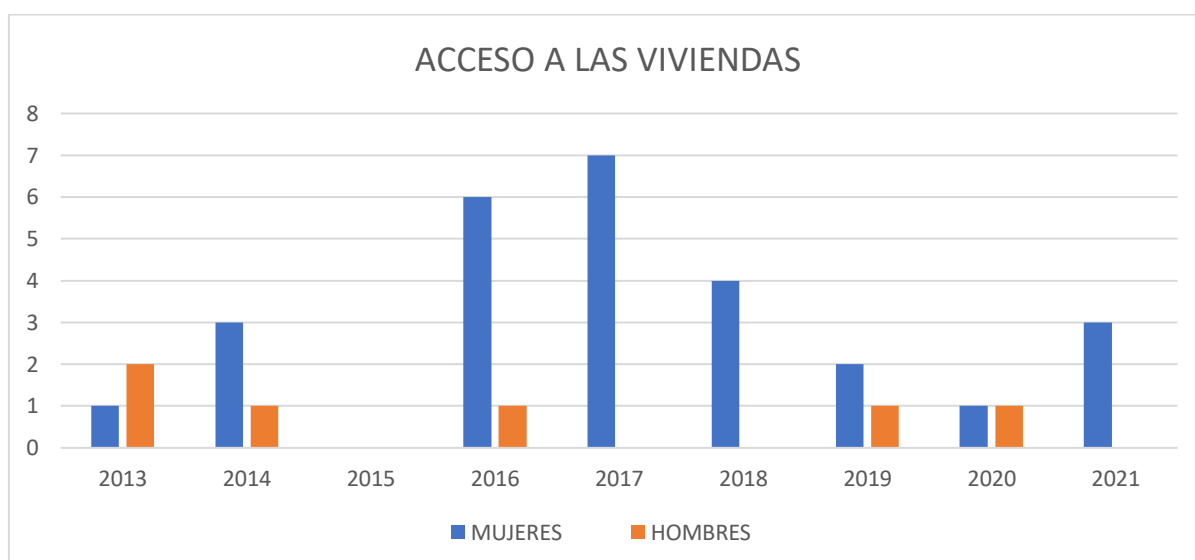
En un primer apartado, comentaremos los datos obtenidos durante las encuestas realizadas a la muestra, las 32 personas titulares de contrato de cesión de uso, y a

continuación explicaremos la explotación de datos y los resultados obtenidos según las variables escogidas.

Así pues, se ha tomado una muestra de 32 personas, 20 residen en el Centro Histórico y 12 en el Secá. Estas familias accedieron a las viviendas de Mesa entre los años 2013 (puesta en marcha de la Mesa de Emergencia en Lleida) y el 2021.

5.1.- Acceso a las viviendas

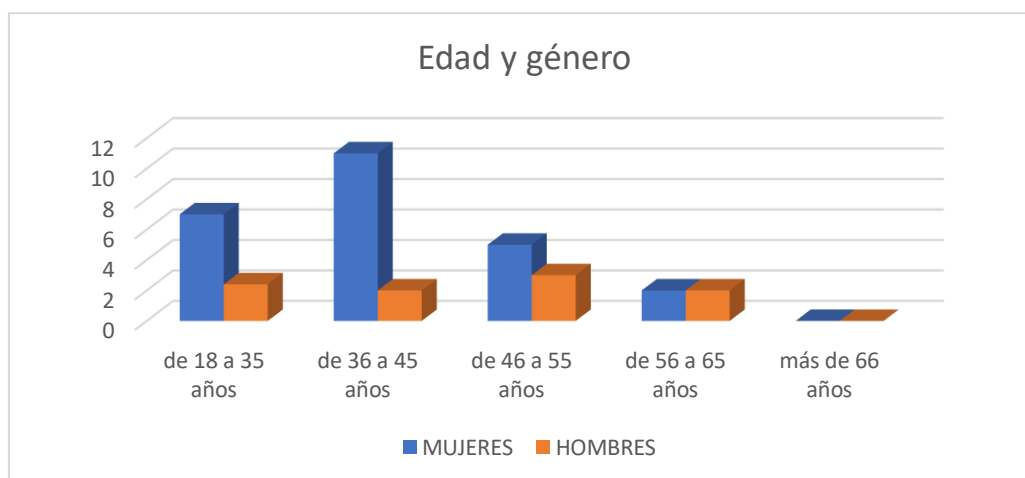
En este primer gráfico podemos ver que en todos estos años (2013-2021), el número de mujeres que ha accedido a las viviendas a través de la Mesa de emergencias ha sido más elevado que el de los hombres. Esto se debe a que las mujeres vivirán una mayor situación de vulnerabilidad, en muchas ocasiones por tener hijos a cargo.



Hay que especificar que nos centramos en la mujer como titular del contrato. Esto se debe a que como ya hemos comentado anteriormente la encuesta se ha realizado a la persona titular del contrato y de formar general, el titular del contrato suele ser la persona que percibe los ingresos en la unidad de convivencia.

Así pues, de los 32 encuestados, 25 son mujeres y 7 son hombres. Aquí ya se puede ver una representación importante de la diferencia entre géneros en el acceso a la vivienda a la que acceden personas con situaciones de emergencia social y con situaciones vulnerables. Veamos qué pasa con la variable de la edad.

5.2.- Edad y género

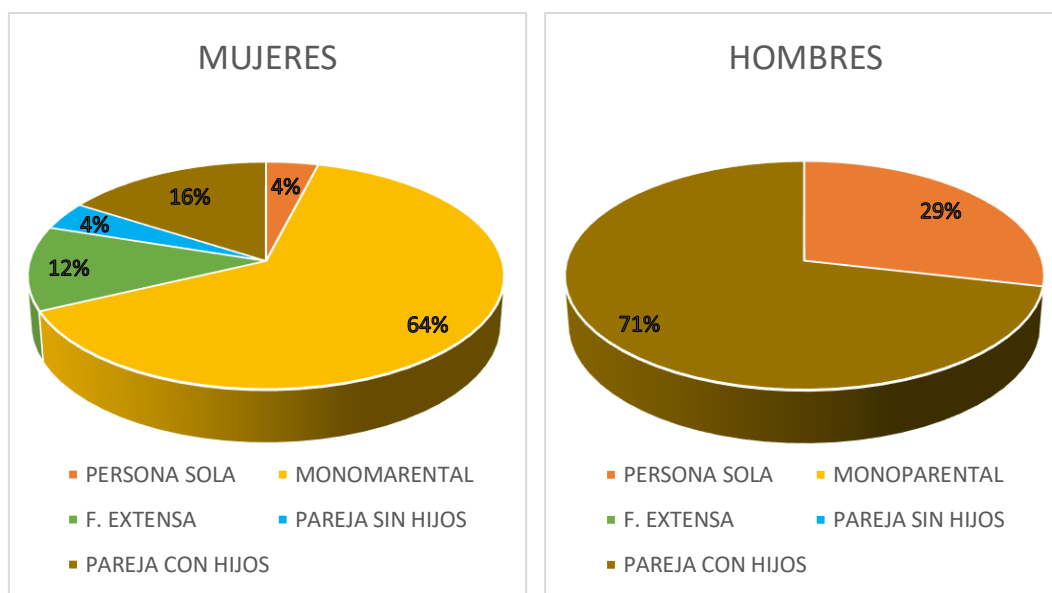


Si nos fijamos en la edad de estas personas podemos ver que en el caso de las mujeres sí que hay una diferencia notable respecto a otras franjas de edad y la mayoritaria se sitúa en la “de 36 a 45 años”, en el caso de los hombres la diferencia entre grupos de edad no es tan notable y el más numeroso se sitúa entre los 46 y los 55 años. Cabe destacar que en el grupo de más de 66 años no hay ningún encuestado y por tanto, titular de contrato.

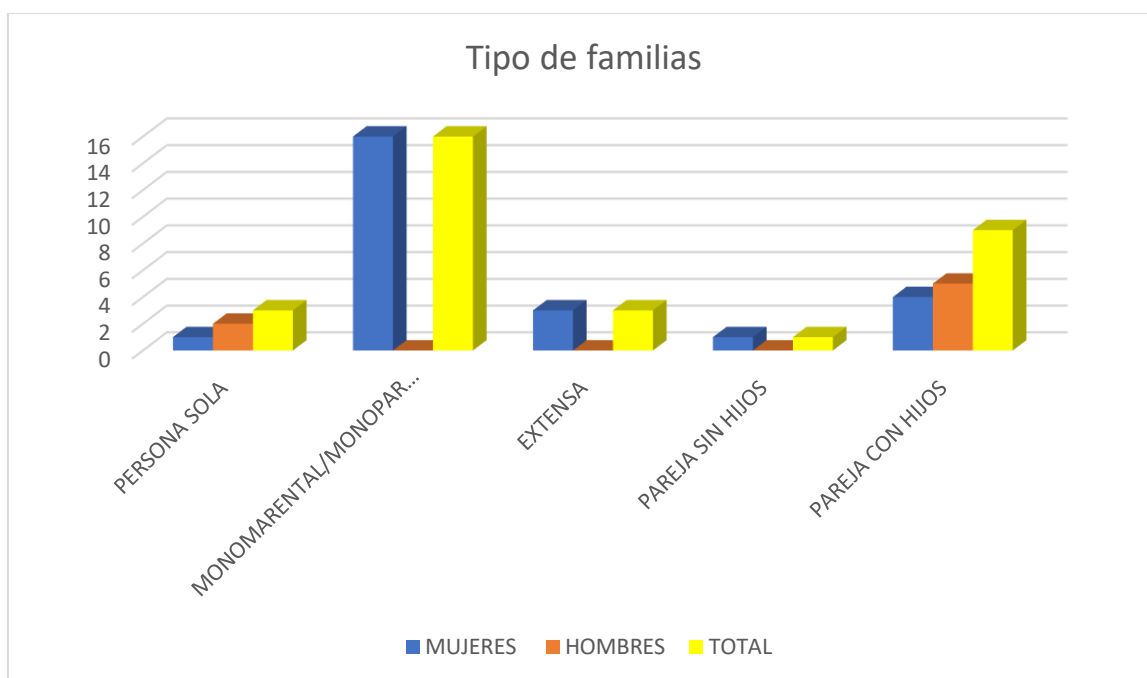
Tiene cierta lógica si se tiene en cuenta que las personas de la franja de más de 66 años pertenecerían a un grupo de edad más avanzada y se les consideraría vulnerables por lo que suelen estar acompañados de otros familiares y los podemos encontrar en familias extensas y a menudo el titular suele ser la persona joven o en el caso de no tener ingresos, pueden ponerse dos titulares. Aun así, aunque si hay casos de personas mayores que acceden a través de la Mesa, éstas no están en la muestra representativa de este estudio.

5.3.- Tipo de familias

Para la variable de tipo de unidades familiares se han clasificado en persona sola, aquella que no reside con ninguna otra persona en el domicilio; monoparental, padre con hijos; monomarental, madre con hijos; pareja sin hijos; familia extensa, personas con vínculo familiar o de diferentes generaciones en la misma unidad familiar y pareja con hijos. Veamos ahora qué tipos de unidades familiares forman los encuestados.



Podemos ver en estos dos gráficos que en el caso de las mujeres se ve claramente el alto porcentaje de monomarentales (64%) mientras que los hombres titulares de contrato van acompañados de pareja con hijos en primer lugar (71%) Esto nos muestra que la mujer como sujeto nuclear de la unidad familiar está presente en la mayoría de las familias encuestadas.



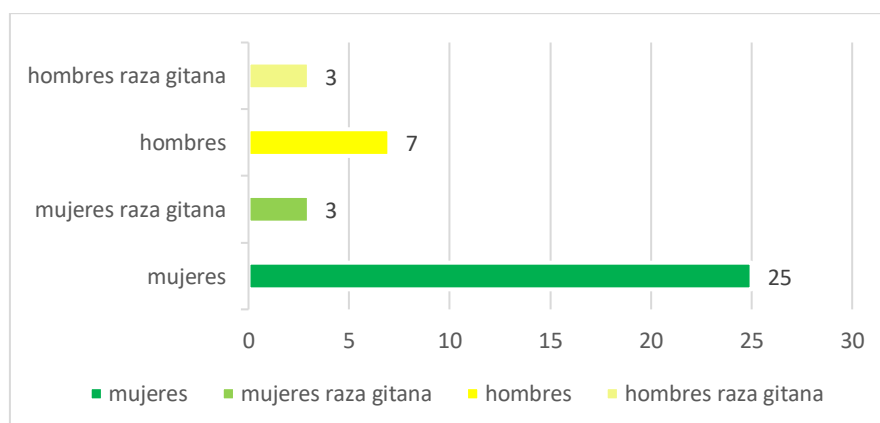
Únicamente no aparece la mujer en el caso de hombres como persona sola que sucede en sólo dos casos de los 32 encuestados. Entendemos entonces que la mujer en el 93`75% de los casos sufre situaciones de riesgo.

5.4.- Lugar de nacimiento

Si nos centramos en el lugar de nacimiento de las personas que forman la muestra, veremos que hay mucha variedad en los orígenes, concretamente de 16 lugares de nacimiento. El más frecuente tanto en mujeres como en hombres en Lleida, seguidos en el caso de las mujeres de Bulgaria y Marruecos, y en el caso de los hombres de Algeria y Marruecos también.



Si nos fijamos en si pertenecen al colectivo de la etnia gitana, podemos determinar que, aunque existe el mismo número de mujeres que hombres de etnia gitana en la muestra, sólo 3, en el caso de las mujeres es un porcentaje más bajo (12%) en proporción a los hombres (42,8%)



En el caso de las mujeres, 2 han nacido en Lleida y una en Pamplona, y en el caso de los hombres, los 3 tienen su lugar de nacimiento en Lleida.

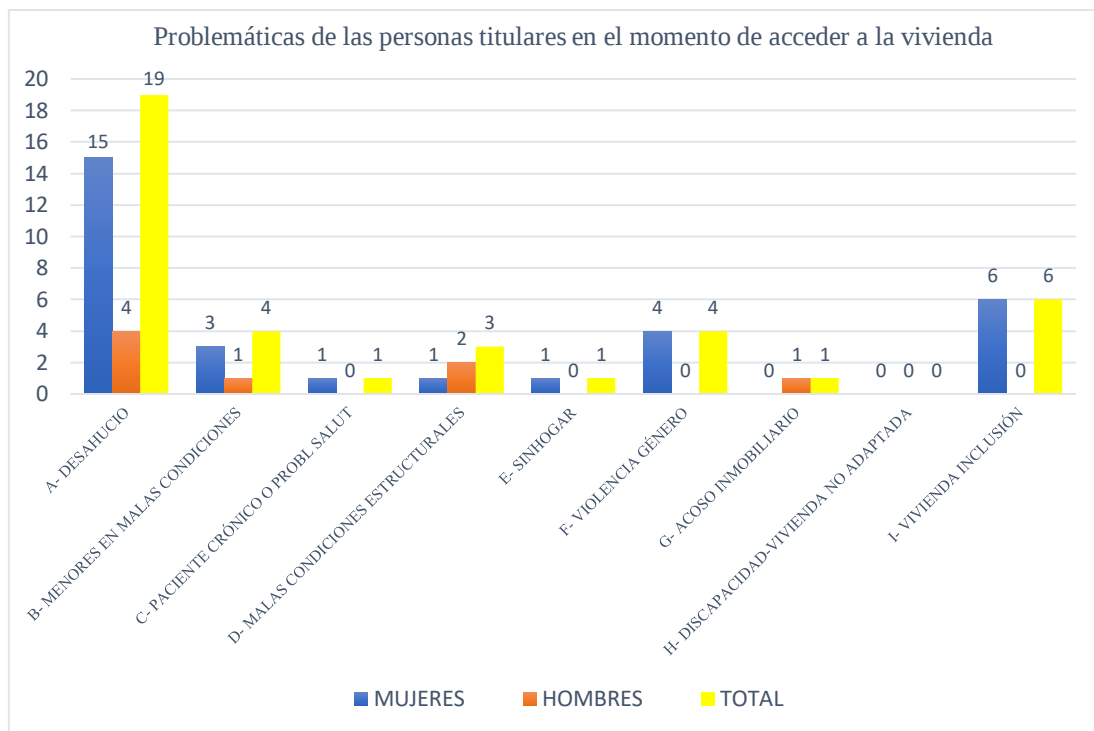
5.5. – Colectivo específicos

Queremos destacar que el tipo de familias a la cual pertenecen estas personas de etnia gitana son familias formadas por pareja e hijos en el 83%, el resto lo forma una pareja joven sin hijos. Podemos determinar que las familias gitanas suelen ser familias numerosas (pareja e hijos) e incluso familias numerosas especiales¹¹. En el capítulo 6, del Libro “Matrimonio y boda de los gitanos y los payos” de Juan de Dios Ramírez Heredia. Barcelona, 2005, en la página 193, dice que "una pareja no tiene sentido si no procrea; una familia nuclear, una unidad familiar, una familia extensa, un linaje, un clan, será más fuerte, más poderoso, cuanto más miembros posea. Para los gitanos, conscientes de ser una minoría, cuantos más gitanos nazcan, más fácil será conservar la etnia, porque de esta manera aumenta la población, la fuerza de trabajo y, sobre todo, los portadores de la cultura gitana". Así pues, podemos entender el porqué de las personas que forman parte de esta etnia sean familias numerosas.

5.6.- Motivo de acceso

Si nos fijamos en el motivo de acceso a la Mesa, es decir la situación que hizo que su situación se pudiese valorar y les diera la valoración de favorable y consiguiente acceso a la ME, podemos decir que pueden ser uno o varios motivos. Hay que tener en cuenta que el motivo que los llevó al acceso ya no tiene por qué existir. Los motivos de acceso a la ME y que se detallan en el gráfico siguiente pueden ser: A) Desahucio, B) Menores en malas condiciones, C) Paciente crónico o con problemas de salud, D) Vivienda en malas condiciones estructurales, E) Sin hogar, F) Violencia de género, G) Acoso inmobiliario, H) Persona con discapacidad y vivienda no adaptada y I) Reside en una vivienda de inclusión. Hay que comentar que una misma familia puede tener más de una problemática para ser adjudicataria de una vivienda de ME.

¹¹ [Artículo 4 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.](#)



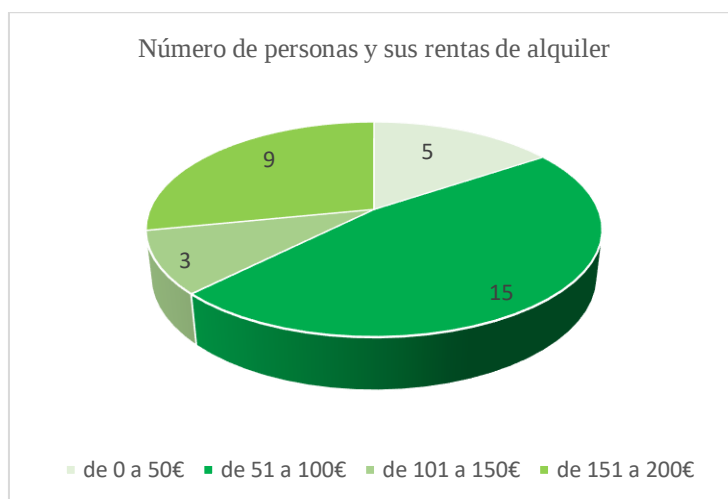
Como vemos en el gráfico los desahucios son la principal problemática de las personas que acceden a la ME. Esta problemática va acompañada en algunos casos de mujeres que además están en una vivienda de inclusión y que han sufrido violencia de género. 10 de las 15 mujeres que han desahuciado eran monomarentales, mientras que, en los hombres, el 50% de los desahuciados eran hombres solos y el otro 50% familias numerosas.

Esto nos deja ver de nuevo la vulnerabilidad de la mujer que pierde su vivienda, sufre malos tratos y además sea o no titular de la vivienda acaba recibiendo las consecuencias de la vulnerabilidad.

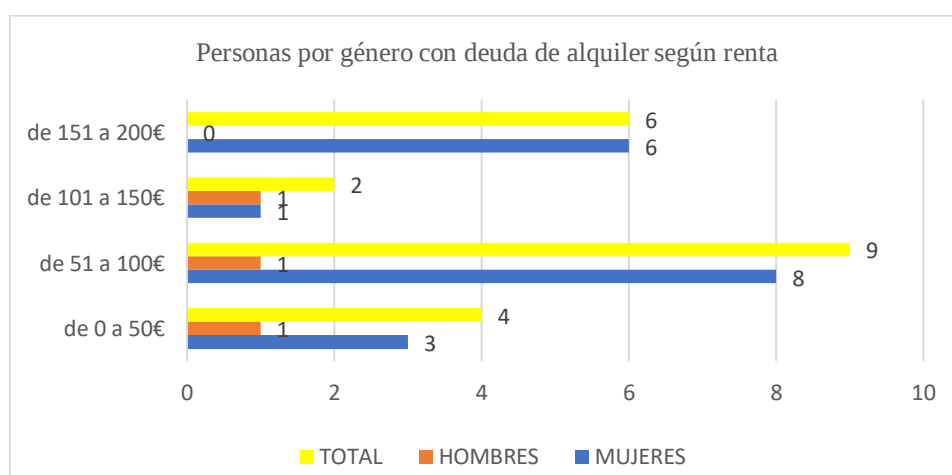
5.7.- Rentas de alquiler

En los próximos gráficos mostraremos el análisis en su vertiente económica, donde intervienen las variables de la renta del alquiler, el nivel de morosidad y los ingresos que se perciben. Empezamos por la renta que pagan los inquilinos. Como se ha explicado antes, el importe que se paga correspondiente a la renta del alquiler de la vivienda adjudicada por ME es el que corresponde al 10%, 12% o 18% de los ingresos según corresponda. Es cierto, que estas familias deben actualizar su situación socioeconómica como mínimo una vez al año para poder revisar esta renta.

En general, las familias no suelen comunicar los cambios de ingresos, sobre todo en los casos donde la renta debería subir y, por tanto, no está actualizada. Hemos tomado los datos que se han comunicado en el momento de las encuestas. Así pues, veamos cuales son los resultados obtenidos.



Si nos fijamos en el importe de la renta, el 15,47% tiene una renta de alquiler entre 51 y 100€. De estos, podemos decir que 9 tienen deuda y 6 no la tienen. El segundo lugar lo ocupan las rentas que van de 151 a 200€, que son el 9,28% de los casos. Si hablamos de los casos de 0 a 50 €, podemos encontrar un 5,16% y ya, por último, con un 3,9%, se encontrarían las rentas que van de los 101€ a los 150€.

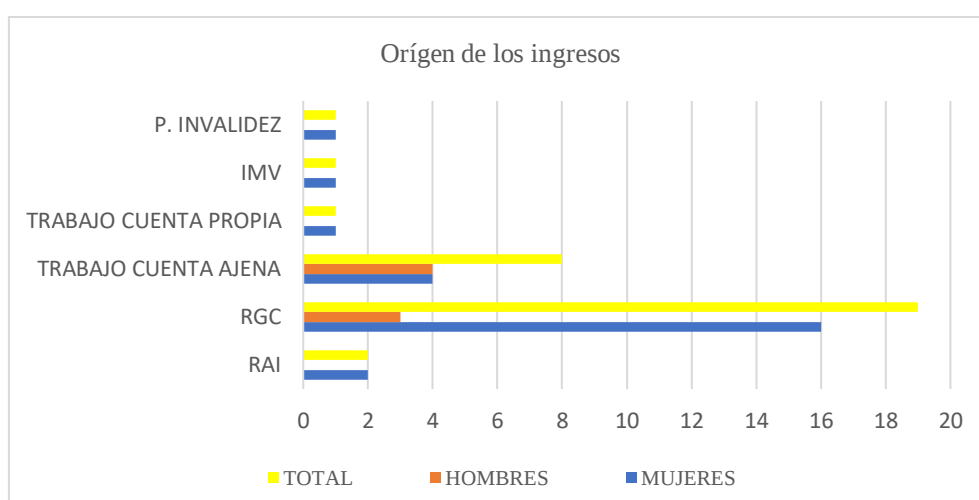


En este gráfico podemos ver el porcentaje más elevado de morosidad, un 80% está en la franja de 0 a 50€, que es la más baja en importe. Hay que comentar que, dentro de esta

categoría, todas las personas tienen ingresos y estos provienen de rentas del trabajo y otros por Renta Garantizada de Ciudadanía¹²(RGC).

5.8.- Origen de los ingresos

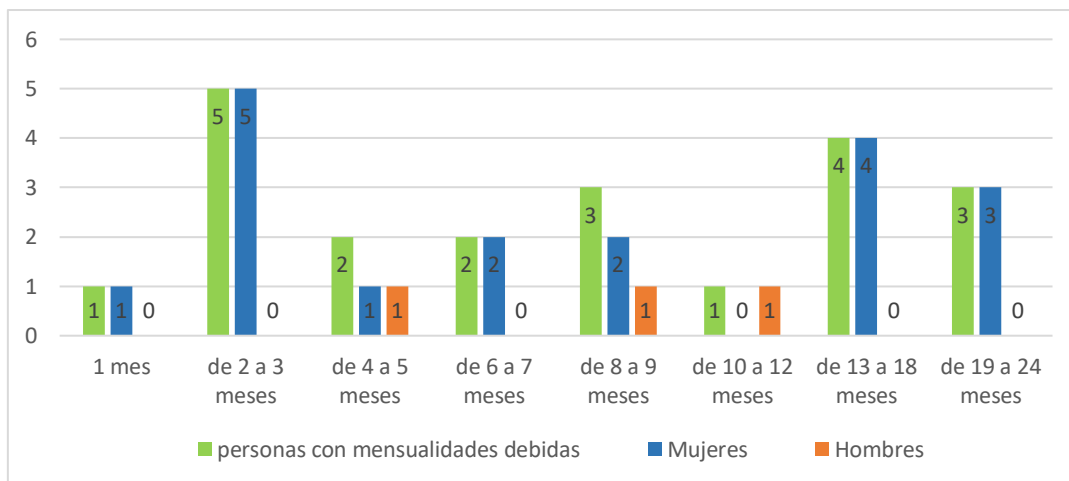
Como norma general los ingresos que reciben las familias adjudicatarias de una vivienda de ME pueden venir de diferentes prestaciones como la RGC, Renta Activa de Inserción (RAI), Ingreso Mínimo Vital (IMV), pensiones contributivas o no contributivas, trabajo por cuenta ajena o propia, paro y otros complementos como pensiones de manutención o por hijos a cargo. En algún caso, puede haber también economía sumergida, pero no como ingreso principal sino como complementario.



De las 32 personas encuestadas, un 69% (22) reciben algún tipo de prestación y de estas un 77% (17) tienen deuda. Podemos observar que el 59% reciben RGC, que es la prestación más común. Por otro lado, tenemos un 25% que trabaja por cuenta ajena. Un 6,25% cobra una RAI, y el resto corresponden a un 3% trabajo por cuenta propia, un 3% el IMV y el 3% restante una pensión por invalidez.

Así pues, vemos que todos los encuestados perciben ingresos y, por tanto, podrían hacer frente al pago mensual del alquiler. Pero la realidad es que no es así, puesto que el 65% de los encuestados tienen deuda, el 81% son mujeres y el 19% son hombres. El cálculo de la deuda la tenemos en cuenta no por la cantidad total sino por mensualidades, ya que los importes de las rentas a pagar son en ocasiones muy bajos. Así que uno puede tener 300€ de deuda, pero puede ser por no pagar una renta de 78€ durante 4 meses o por no pagar una renta de 38€ durante 8 meses, como sucede.

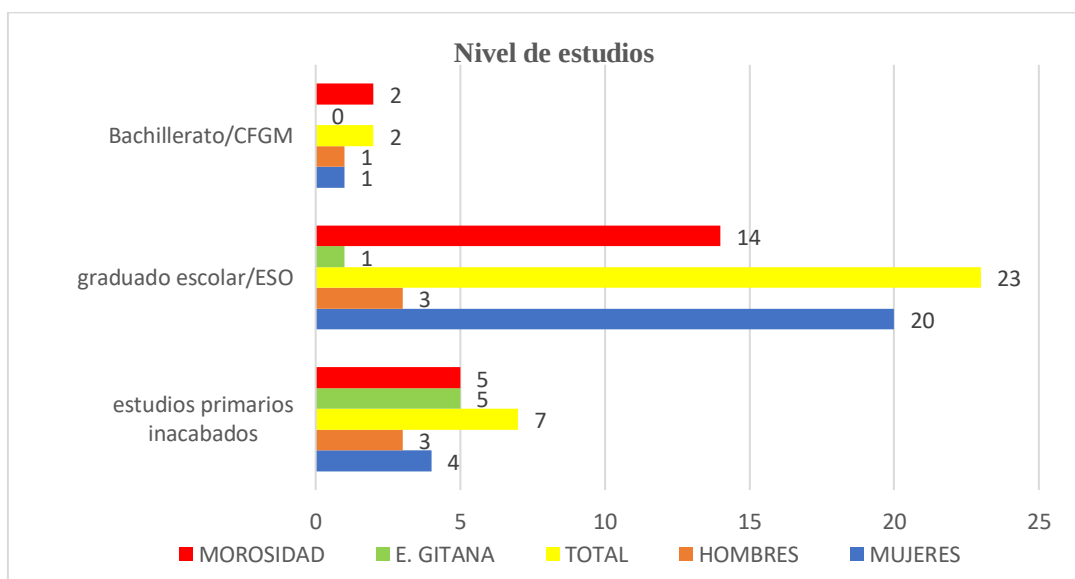
¹² [Renda garantida de ciutadania. Departament de Drets Socials](#)



Entonces si los ingresos no han desaparecido en las familias, ¿por qué no se hace frente al pago de las mensualidades? Si cruzamos la variable de la etnia gitana, podemos decir que el 100% de las familias de etnia gitana son deudoras. Aún si, los datos no permiten establecer una única hipótesis, puesto que otras familias que no son de etnia gitana también son deudoras.

5.9.- Nivel de estudios

Revisaremos ahora la variable de los estudios. En la muestra encuestada se han definido 3 posibilidades en la variable de los estudios o formación que tienen: estudios primarios inacabados, graduado escolar o ESO y, por último, bachillerato o CFGM. Para obtener datos, hemos cruzado las variables de género, estudios, colectivo específico y si tienen deuda. Hemos obtenido los siguientes datos.

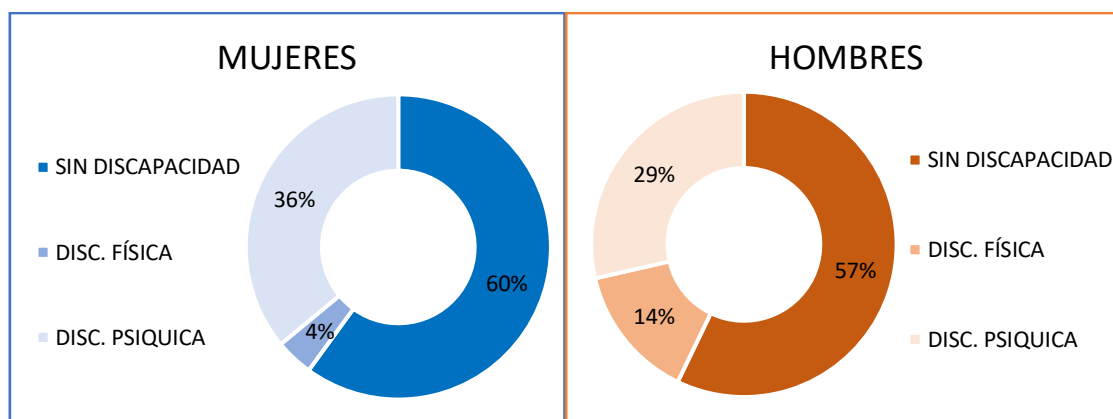


De este gráfico se desprende que el porcentaje más elevado se encuentra en la categoría de Graduado Escolar/ESO con un 72%. Le sigue la categoría de estudios primarios inacabados, con un 22% y por último, la formación más elevada, que sería Bachillerato o CFGM, que es el porcentaje más bajo, con un 6%. Así pues, podemos deducir que un 94% de los encuestados tiene una formación muy baja. Este hecho podría afectar a las gestiones del día a día, e incluiríamos la gestión de la vivienda. Si nos fijamos en el nivel de morosidad de estas familias, podemos observar que, en la categoría de estudios primarios inacabados, hay un 83% de las familias gitanas encuestadas y el 71% tienen deuda. Consideramos que son cifras elevadas y pueden darnos una idea para crear una hipótesis. Veamos las otras dos categorías. En la segunda, la de graduado escolar/ESO, podemos observar que la familia gitana restante se encuentra en este grupo y también tiene deuda. En este caso, un 61% de los encuestados que pertenecen a este grupo tienen deuda y el 39% están al corriente de pago. En la tercera categoría, formación en bachillerato o CFGM, tenemos un 6% de los encuestados y el 100% de estos tienen deuda.

Así pues, vistas las tres categorías de estudios podríamos decir que la formación es una variable que podría influir en el pago de la renta mensual del alquiler.

5.10.- Discapacidad

Es momento de introducir la variable de la discapacidad, puesto que además del nivel de formación podría ser una variable que también puede influir en el comportamiento de las familias. En este caso, dicha variable, la hemos dado como positiva, si en la unidad familiar reside algún miembro con discapacidad, no únicamente el titular del contrato y encuestado. Así pues, los resultados son No reside ninguna persona con discapacidad, Reside alguien con discapacidad física o reside alguien con discapacidad psíquica-mental. En este caso, la discapacidad debe estar reconocida por la Administración para darla como válida. Hemos querido diferenciar dos tipos de discapacidades porque creemos que influyen de manera diferente en la persona y en su día a día, tanto en relación con la vivienda, como con el entorno.



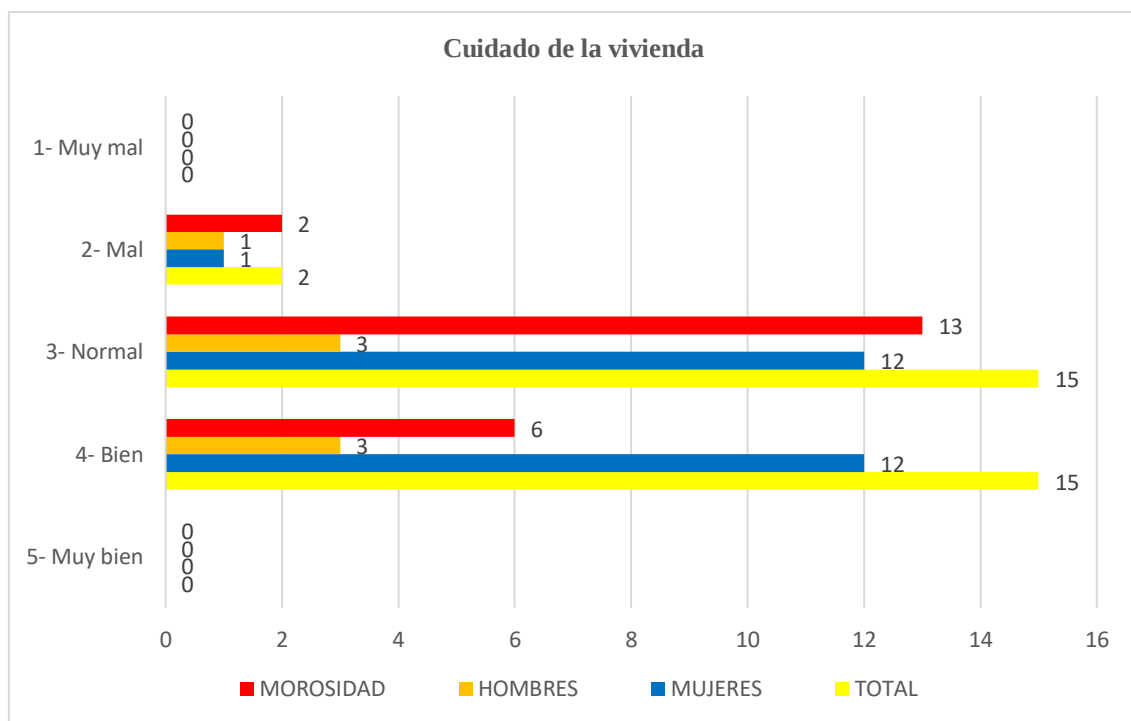
En estos gráficos podemos ver que el 40% de las mujeres tiene algún tipo de discapacidad, mientras que en los hombres es del 43%. La diferencia es que en las mujeres predomina la discapacidad psíquica, con problemas mentales, (36%) y en cambio en los hombres el porcentaje no se eleva tanto en las discapacidades psíquicas (29%) y si en las físicas (14%). Podemos ver entonces que un 42% de los encuestados padece algún tipo de discapacidad. Creemos que las discapacidades psíquicas, sobre todo cuando se debe a problemas de salud mental como pasa en la mayoría de estos casos, se necesita un buen seguimiento psicológico, para poder estar estabilizado y llevar una vida normalizada. En algunas encuestas las personas afectadas por enfermedades mentales comentaban, sin preguntar, si estaban haciendo un buen seguimiento médico y se podía ver los que sí lo llevaban como afrontaban las diferentes situaciones, entre ellas el pago de las rentas. La Salud Mental, a veces agravada por la situación habitacional, podemos decir que es otro factor que influye en la gestión del uso de la vivienda. De los datos se extrae que el 76% de las familias con algún miembro con discapacidad física o psíquica, tiene deuda.

5.11.- Pobreza energética

Si nos fijamos en la última variable de los encuestados, sería si están acogidos a la Ley de Pobreza energética. Sabemos que el 100% de la muestra está acogida como familia vulnerable para que no exista la posibilidad que les corten la luz, en caso de impago de facturas. Aún así, algunas van pagando las facturas poco a poco y otras no lo hacen justificando que ya están acogidos y piensan erróneamente, que no hace falta pagar.

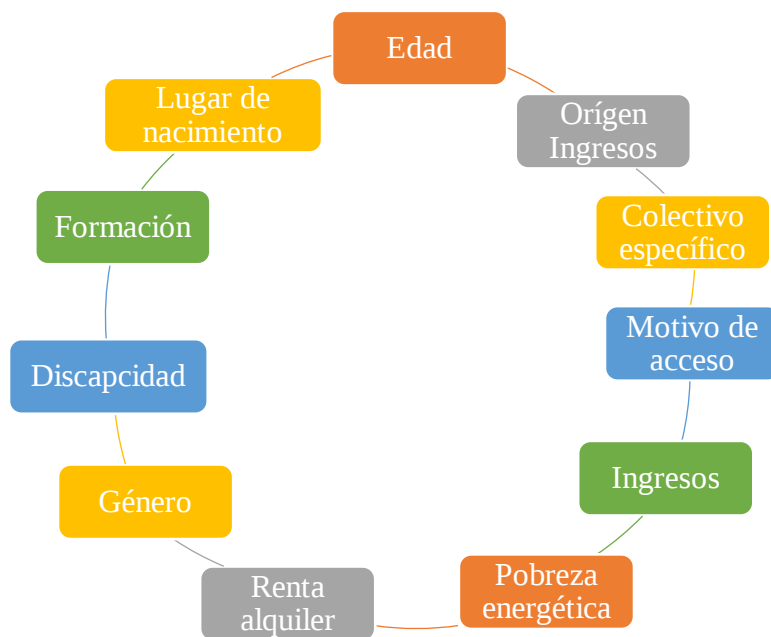
5.12.- Cuidado de la vivienda

Vistas todas las variables de la encuesta, pasamos a la parte de observación. En este apartado, aportamos una visión del estado de la vivienda, teniendo en cuenta el orden y la limpieza. Somos conscientes que, mediante la observación, estas son dos categorías muy subjetivas de valorar, puesto que cada individuo tiene un criterio y a menudo se cree que ese criterio es el que vale. Dicho esto, hemos valorado del 1 al 5, siendo 1 el valor equivalente a “muy mal”, el 2 mal, el 3 normal, el 4 bien y el 5 muy bien. Estos nos han permitido categorizarlo.



Se observa en el gráfico, que de las categorías que marcan los dos extremos, no hay ninguna de las familias encuestadas. Nos centraremos en las categorías 2, 3 y 4, donde podemos observar que las opciones 3 y 4 están en las mismas cifras, tanto para hombres como para mujeres. Hay que destacar que en las categorías 2 y 3 (mal y normal) es donde se encuentra el porcentaje más alto de deudores, un 100% y un 87% respectivamente. Esto nos hace sospechar que puede haber una estrecha relación entre hacerse cargo del orden y la limpieza de la vivienda y de hacerse cargo de los pagos mensuales de ésta.

En este análisis hemos cruzado diferentes variables que nos han permitido obtener datos interesantes y que se han podido explicar en cada uno de los apartados.



6. CONCLUSIONES

Si nos fijamos en todos los datos que hemos analizado observamos que a lo a lo largo del análisis ya hemos ido elaborando conclusiones.

Hay que dejar claro que la adjudicación de viviendas mediante la Mesa de Emergencias tiene un valor muy importante, por su metodología y por ser un recurso muy escaso. La población, a menudo, interpreta este instrumento exclusivo como la puerta de entrada a una vivienda, entendiéndolo por error como un recurso habitual. Esto sucede por la necesidad que hay de vivienda asequible, entendiéndola como una vivienda que puedes mantener, al margen de cuales sean los ingresos y de dónde provengan.

El acceso a la vivienda pública y privada, como hemos podido explicar anteriormente tiene sus dificultades y el proceso de adjudicación de la ME se convierte en un recurso de fácil y ágil acceso para las familias, aunque en algunos municipios la lista de espera sea de más de 1 año.

Queríamos ver el análisis desde una perspectiva de género para detectar si las dificultades de pago y el estado de la vivienda pudiera tener alguna relación. Hemos comprobado que, si hablamos de género, focalizamos en la mujer, que es la que se encuentra con las situaciones más vulnerables que se encuentran en nuestro entorno y en nuestra sociedad.

Los desahucios, la violencia de género y los alojamientos temporales han sido sus principales motivos para acceder a la Mesa, pero esto no las ha hecho ajenas al resto de situaciones. La mujer ha accedido a estas viviendas, pero también es deudora y también tiene dificultades en mantener la vivienda en condiciones. Así pues, podemos determinar que la mujer está implicada en situaciones de exclusión social y vulnerabilidad, pero ser mujer no te hace más o menos responsable del resto de circunstancias.

Está claro que se debe seguir atendiendo las situaciones que afectan cada vez a más mujeres y tener en cuenta que muchas van acompañadas de menores o de otros familiares a cargo. Esto dificulta más la situación que están viviendo. Hemos visto en nuestro análisis que el 93,75% de las mujeres estaban en alguna situación de riesgo. Sobre todo, hay que hacer hincapié y dar prioridad a las necesidades de vivienda de mujeres en situación de vulnerabilidad como mujeres con hijas e hijos, con dificultades por discapacidad, por situación de violencia de género o riesgo de exclusión social, tal y como se propone en el III Plan Municipal de Políticas de Igualdad de género en Lleida (2017-2021).¹³

Hemos podido comprobar en el análisis que los problemas de morosidad y de mantenimiento de la vivienda tienen causas multifactoriales, es decir, que no podemos establecer una hipótesis con un motivo único, puesto que claramente se demuestra que son varios los factores que influyen. Uno de ellos hemos visto que se trata del bajo nivel de formación. Según los datos el 94% de la muestra tiene poca o ninguna formación académica y esto los lleva a una falta de habilidades para llevar a cabo la gestión de una vivienda.

Con respecto a los colectivos específicos, aquí nos hemos centrado en el colectivo gitano y nos ha dado datos interesantes como el sentido de la familia, como influye en el tipo de familia que componen (familias numerosas) y sus dinámicas. Hemos comprobado que el 100% de personas gitanas encuestadas son deudores y, por tanto, hay un índice elevado de impago en casos de familia gitanas. A su favor, hay que decir que sólo un 33% tiene deudas superiores a los 12 meses. Además, son los que tienen una formación más baja y eso les convierte en personas con pocas habilidades para poder hacer frente a las

¹³ AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *III Pla Municipal de polítiques d'igualtat de gènere de Lleida* (2017-2021). p.

diferentes problemáticas que surgen en la vivienda, ya sea el pago de la renta mensual o en casos de deuda, hacer un plan de pago y cumplirlo.

Hemos detectado que a las familias les cuesta informar de los cambios de sus situaciones, ya sean temas laborales, económicos o situaciones personales. Es importante en este caso el vínculo que se establece entre el profesional y la familia para poder trabajar diferentes aspectos. Incluso tratándose de variación de temas económicos a su favor, tampoco se informa, teniendo en cuenta que esto repercutiría en una disminución de la renta a pagar.

Respecto a los ingresos y los datos obtenidos, sorprende que teniendo ingresos las familias continúan siendo deudoras en porcentajes altos. Se entendería si fuese debido a que la familia ha sufrido algún cambio o circunstancia justificable que lo permitiera, pero no es el caso. Por ejemplo, con la pandemia del COVID19 algunas familias justificaron el hecho de la deuda con el COVID19, aunque esta fuera anterior, pero nunca habían dejado de tener ingresos puesto que percibían prestaciones que no se han dejado de obtener (RGC, IMV entre otros). La realidad nos muestra que el motivo no es la falta de ingresos sino las prioridades que cada individuo tiene.

Las condiciones de vivienda pueden repercutir sobre la salud física y mental a través de cuatro dimensiones interrelacionadas: 1) el hogar (condiciones emocionales relacionadas con la vivienda), 2) las condiciones físicas de la vivienda, 3) el entorno físico y 4) el entorno social (comunidad) del barrio donde está situada la vivienda.¹⁴. Esto nos hace entender la importancia de la vivienda y la estabilidad que conlleva para personas con problemas, especialmente de salud mental. La gestión de la vivienda se complica para aquellas personas que sufren una mala salud mental, especialmente si estos no siguen las pautas médicas y farmacológicas correspondientes. Así pues, la salud mental es otro de los factores que influye en el buen uso de la vivienda como se ha descrito en el análisis.

De todo este análisis hemos podido concluir que hay una clara relación entre hacerse cargo de la limpieza y orden de la vivienda (mantenimiento) y el hacerse cargo de los

¹⁴ NOVOA, A. M., BOSCH, J., DÍAZ, F., MALMUSIA, D., DARNELLD, M. y TRILLA, C. *El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda*. Gaceta Sanitaria Vol. 28. Suplemento 1, 2014, p. 45

pagos mensuales y que en ello influyen el nivel de estudios, ser de un colectivo específico como es el de la etnia gitana y la salud mental.

Tanto la morosidad como el mantenimiento de la vivienda por parte de los inquilinos deben ser afrontados por la administración correspondiente. En la ciudad de Lleida tenemos el Protocolo de uso de la vivienda pública gestionada por la EMU, aprobado y pendiente de publicación, que nos servirá de refuerzo delante de éstas y muchas otras conductas de uso indebido por parte de los inquilinos, que deberán comprometerse mediante un acuerdo social a mantener unas buenas conductas con relación a la vivienda, para que con respeto pueda mejorar su convivencia. Además, en este protocolo ya se prevé la coordinación con servicios sociales básicos para poder trabajar en una única línea, el bienestar de las familias.

Está claro que invertir en vivienda asequible es socialmente justo y necesario, y goza de una importante compensación social y también económica, a la vez que favorece la mejora en educación y ahorrar gastos de salud futuros y también porque aumenta la protección de los grupos más vulnerables¹⁵ pero hay que pensar también en el uso de esta vivienda asequible porque si esta tiene un buen mantenimiento por parte de los inquilinos y la administración recibe el pago de todas las rentas, se pueden hacer más inversión en las viviendas y hacer que estas tengan una mejor calidad y que esto repercuta en los inquilinos, en la comunidad y en el barrio.

Las viviendas de Mesa de Emergencias a diferencia de las viviendas de inclusión no tienen un soporte socioeducativo a diario para ayudar a realizar las tareas cotidianas o a tener plena autonomía dirigido a las familias que residen. A mi parecer, este es el punto clave para mejorar la gestión de la administración y de la propia familia.

Las familias necesitan acompañamiento, primero porque pasan por una fase de duelo, la de perder su vivienda, su estado, su manera de vivir, mejor o peor, pero dejan de tenerla. Los cambios de barrio, de escuela, de vecinos, de amistades incluso a veces de ciudad afectan a las personas, y si además éstas están pasando por un proceso de pérdida y de vulnerabilidad social y económica aún se agrava más.

¹⁵ COHABITAC. *Reptes i limitacions de la promoció i la gestió d'habitatges de lloguer social a Catalunya*. Barcelona. 2020. p. 64

Este acompañamiento debe ser a corto-medio plazo según la evolución de la familia. Pasada la primera fase de duelo, hay que pasar a la acción. La familia se encuentra en una nueva vivienda en un barrio que quizá no conoce, con unas dimensiones distintas, con una renta adaptada, con vecinos nuevos entre otros cambios, con miedo a lo nuevo y con la esperanza de salir de esa mala racha. Aquí es donde entra el profesional. Se debería apostar porque estas familias puedan seguir, de verdad, con el plan de trabajo que se acuerda desde servicios sociales básicos. No basta con la voluntad, la tenacidad y el buen hacer del profesional, sino que hay que implicar a las familias.

Aquí detectamos una falta de cultura financiera, es decir, que las familias necesitan formación sobre economía doméstica. Parece algo sencillo, pero no lo es y menos si tenemos en cuenta el bajo nivel de formación y el grado de discapacidad psíquica con problemas mentales de las familias a las cuales se les adjudica las viviendas de ME. Si nos preguntamos cuantas de estas familias tienen un plan de ahorro o cuantas familias saben cuando llega la factura de la luz o el gas o si el agua es comunitaria o que incluye el precio del alquiler, nos sorprenderían las respuestas, que podrían ser dignas de otro estudio o de la ampliación de este mismo, que nos resultaría muy interesante.

Hay que inculcar en las familias la cultura del esfuerzo, que no del sobreesfuerzo. Es decir, que deben tener ayudas para superar la situación de vulnerabilidad a la vez que deben ser conscientes de que hay que hacer un esfuerzo para conseguir determinados objetivos. Por ejemplo, deben intentar pagar los suministros, aunque estén acogidos a la Ley de Pobreza energética como familias vulnerables. Se puede plantear un uso responsable del consumo energético para no encontrarnos con familias con la calefacción a 27 grados centígrados y en pantalón corto, por ejemplo. En la ciudad de Lleida se hacen talleres de este tipo a familias usuarias de los servicios sociales y está previsto aplicarlo a familias adjudicatarias de viviendas de ME para ayudarlas con esta eficiencia energética y consumo responsable.

Hablamos de esfuerzo y también de responsabilidad. Oímos hablar de derechos, en este caso del Derecho a la Vivienda en el artículo 47 de la CE¹⁶ pero hay que pensar en las obligaciones, en la responsabilidad de hacer un uso responsable de la vivienda pública. Hay que cuidarla, conservarla y mantenerla en todos sus aspectos, el pago y la limpieza entre otros. Saber gestionar como inquilino la vivienda puede llevar a unos beneficios

¹⁶ [Constitución Española](#)

individuales, pero también comunitarios. Si mejoramos las conductas seremos capaces de mejorar la situación de las familias, mejoraremos las comunidades de vecinos y sus relaciones y, en consecuencia, los barrios y la ciudad. Seremos ciudades con respeto y respetadas.

7. RECOMENDACIONES

El hecho que la encuesta se haya realizado con una pequeña muestra de los individuos y no en su totalidad, hace que no se pueda tener una hipótesis acotada y definitiva de la situación actual. Sería interesante como ya he comentado anteriormente, analizar a todos los individuos implicados en este proceso, es decir, a todas las personas usuarias de vivienda social que han accedido por Mesa de Emergencia, pero no únicamente el titular del contrato, como se ha hecho en este caso, sino a todos los miembros de la unidad de convivencia. Además, también debería ser un análisis con periodicidad anual, de manera que nos permitiría comparar resultados en diferentes momentos y ver los cambios que se han producido en cada una de las unidades de convivencia. Obtendríamos más datos y, por tanto, resultados más fiables sobre la situación y el comportamiento de las familias usuarias de Mesa. También creo que nos permitiría actuar de forma más concreta ya que tendríamos un conocimiento más específico de la situación y se podrían implementar actuaciones para anticipar y promover los cambios más adecuados y necesarios.

8. BIBLIOGRAFIA

Fuentes jurídicas

España. Constitución española, de 29 de diciembre de 1978. (BOE núm. 311, de 29 de diciembre de 1978 Referencia: BOE-A-1978-31229)

España. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994. Referencia: BOE-A-1994-26003)

España. Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. (BOE núm. 277, de 19 de noviembre de 2003 Referencia: BOE-A-2003-21052)

España. Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. (BOE núm. 50, 27 de febrero de 2008)

Cataluña. Ley 2/2004, de 4 de junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial. (DOGC núm. 4151, de 10 de junio de 2004. BOE núm. 163, de 7 de julio de 2004 Referencia: BOE-A-2004-12700) TEXTO CONSOLIDADO Última modificación: 29 de julio de 2011.

Cataluña. Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012 (BOE Núm. 195, de 15 de agosto de 2015)

Cataluña. Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. (DOGC núm. 6928, de 05 de agosto de 2015. BOE núm. 216, de 09 de septiembre de 2015. Referencia: BOE-A-2015-9725)

Cataluña. Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial. (DOGC núm. 7276, de 29 de diciembre de 2016 BOE núm. 15, de 18 de enero de 2017 Referencia: BOE-A-2017-522)

Cataluña. Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. (DOGC 8032, de 30 de diciembre de 2019)

Cataluña. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de modificación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña. (DOGC 5686, de 05 de agosto de 2010. BOE núm. 218, de 08 de septiembre de 2010. Referencia: BOE-A-2010-13883)

Cataluña. RESOLUCIÓN TES/987/2019, de 15 de abril, por la cual se publica el Reglamento de la Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales de Cataluña. (DOGC 7857)

Lleida. AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Reglamento del registro de solicitantes de vivienda de protección oficial*. (BOP núm. 142, de 30 de diciembre de 2010. Anuncio 14216)

Libros

ABELLÁN GIMÉNEZ, M^a D. y otros. *Riesgo de exclusión de la población gitana en España e intervención social*. Observatorio de la Exclusión Social Universidad de Murcia. 2019

CAMPOS, B. y otros. *Situación social y tendencias de cambio en la Comunidad Gitana*. Capítulo II. La familia en la comunidad gitana. Pamplona. 2006.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Pla territorial sectorial d'habitatge*. 2010.

RAMÍREZ HEREDIA, J. *Matrimonio y boda de los gitanos y payos*. Barcelona, 2005. Capítulo 6: La familia. pp 193 ISBN 84-934453-0-4

FONTBOTÉ, H.; YMBERT, M. Tema 7: Documentació: Localització i gestió de fonts d'informació, Apartat 5: La citació de les fonts jurídiques d'àmbit autonòmic, estatal i internacional. En TURULL, M. (dir.) *Tècniques de treball i de comunicació: instrumentarium per a les ciències jurídiques i socials*. Barcelona: Huygens, 2011, p. 241-264.

Artículo de revista

ARGELAGUÉS BESSON, M., DOMÍNGUEZ DERREUMAUX, C., MAURI CASAS, M., MORATÓ VAZQUEZ, L., PINEDA RÜEGG, L., TARRÉS VALLESPÍ, A., El Panel de Desigualtats Socials a Catalunya (PaD): una aportació singular a la història de l'anàlisi longitudinal a Catalunya. *Revista Catalana de Sociologia*, 2014, nº 29, pp.5-22. DOI: 10.2436/20.3005.01.53 ISSN: 2013-5149
<http://revistes.iec.cat/index.php/RCS>

BOSCH MEDA, J., *La vulneración del derecho de la mujer a la vivienda en España (2008- 2018)*. En XIII CTV 2019 Proceedings: XIII International Conference on Virtual City and Territory: “Challenges and paradigms of the contemporary city”: UPC, Barcelona, October 2-4, 2019. Barcelona: CPSV, 2019, p. 8413. E-ISSN 2604-6512. DOI <http://dx.doi.org/10.5821/ctv.8413>

NOVOA, A. M., BOSCH, J., DÍAZ, F., MALMUSIA, D., DARNELLD, M. y TRILLA, C. *El impacto de la crisis en la relación entre vivienda y salud. Políticas de buenas prácticas para reducir las desigualdades en salud asociadas con las condiciones de vivienda*. Gaceta Sanitaria Vol. 28. Suplemento 1, 2014, p. 44-50

Documentos

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE CATALUNYA (APCE). *Conyuntura del mercado inmobiliario en alquiler de Cataluña*. 2020. European Financial Planning Association (EFPA) España.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *III Pla Municipal de polítiques d'igualtat de gènere de Lleida (2017-2021)*.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Memòria Serveis Socials Bàsics*. 2018.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Memòria Serveis Socials Bàsics*. 2019.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Memòria Serveis Socials Bàsics*. 2020.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Plan de Ordenación Urbanística Municipal de la ciudad de Lleida*. 2018.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Plan de Ordenación Urbanística Municipal de la ciudad de Lleida. Memoria Social. Análisis, diagnosis y propuesta en materia de vivienda social*. 2018.

AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. *Plan de Ordenación Urbanística Municipal de la ciudad de Lleida. Memoria Social. Evaluación del impacto social y de género*. 2018.

COHABITAC. *Reptes i limitacions de la promoció i la gestió d'habitatges de lloguer social a Catalunya*. Barcelona. 2020.

GALLEGO, H., *Inversiones con rentabilidad e impacto social inmobiliario*. 2021. European Financial Planning Association (EFPA) España.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Memòria Agència de l'Habitatge a Catalunya*. 2020.

EMPRESA MUNICIPAL URBANISME DE LLEIDA. *Protocol d'ús d'habitatges públics gestionats per l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL*. 2021. Pendiente de publicación.

FÒRUM DE SÍNDICS I SÍNDIQUES DEFENSORS I DEFENSORES LOCALS DE CATALUNYA (FORUM SD). *Segon recull d'informes dels Síndics, Síndiques, Defensors i Defensores Locals de Catalunya 2009*. 2009.

FÒRUM DE SÍNDICS I SÍNDIQUES DEFENSORS I DEFENSORES LOCALS DE CATALUNYA (FORUM SD) MONOGRAFIES: *El dret a l'habitatge, una reflexió de les Sindicatures Locals*. 2017.

Sitios web

AGENCIA CATALANA DE LA VIVIENDA. <http://agenciahabitatge.gencat.cat>

ARRELS FUNDACIÓ. <https://www.arrelsfundacio.org>

EMU DE LLEIDA. <https://emu.paeria.cat>

EPDATA. [Bases de datos y gráficas de la Agencia Europa Press https://www.epdata.es](https://www.epdata.es)

FUNDACIÓ SECRETARIADO GITANO. <https://www.gitanos.org>

IDESCAT. [Idescat. Institut d'Estadística de Catalunya](https://idescat.net/)

PLATAFORMA MEDIEM. [Mediem. Xarxa de serveis de mediació en matèria d'habitatge de Catalunya](https://mediem.net/)

ANEXOS

I.- Índice de tablas

Tabla 1.

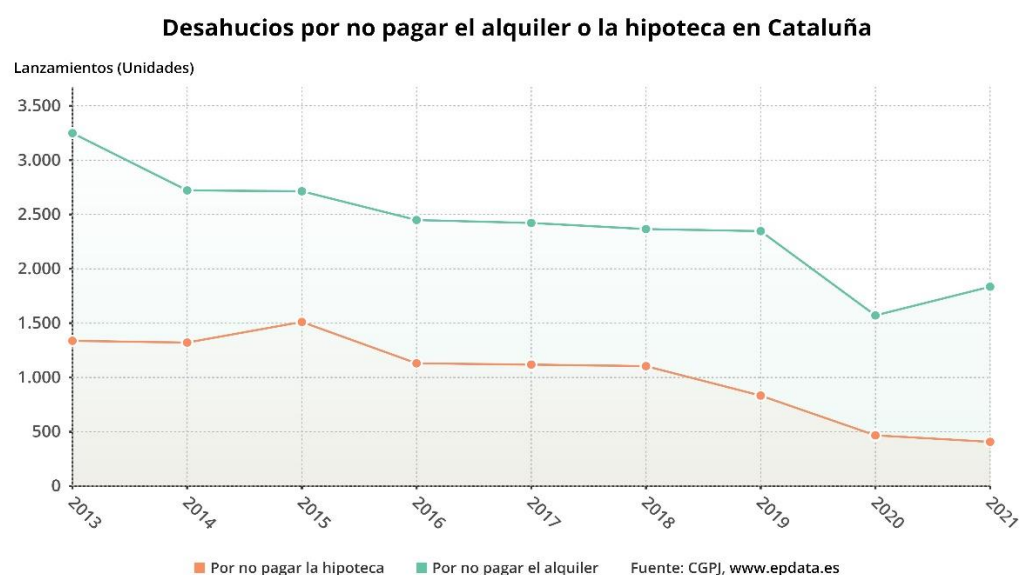


Tabla 2.



Tabla 3.

Actuaciones para evitar la exclusión social residencial.

	CATALUNYA					Barcelona	Girona	Lleida	Tarragona
	2016	2017	2018	2019	2020				
<u>Ajuts per al pagament a l'habitatge</u>									
Prestacions per al pagament del lloguer	50.380	59.919	65.281	52.073	55.420	35.017	6.846	4.381	9.176
Prestacions d'urgència	2.891	2.549	2.012	1.737	1.353	897	111	99	246
Ajuts a residents del parc de l'AHC	5.079	5.950	6.589	6.392	5.370	3.495	710	493	672
Ajuts ens locals per als habitatges del Fons Social ⁽¹⁾	692	574	706	852	1.330	1.179	54	96	1
Ajuts extraordinaris al lloguer per la COVID-19				-	2.614	1.739	363	126	386
Total ajuts per pagar l'habitatge	59.042	68.992	74.588	61.054	66.087	42.327	8.084	5.195	10.481
<u>Ofideute</u>									
Expedients iniciats	2.617	2.331	2.274	2.574	3.585	2.928	167	111	379
Intermediacions tancades	1.585	1.425	1.574	1.010	713	595	28	20	70
Solucions pactades	844	731	667	469	376	309	17	9	41

Font: Agència de l'Habitatge de Catalunya i Servei d'Estudis i Documentació d'Habitatge.

Generalitat de Catalunya. Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge de Catalunya.
Memòria 2020

II.- Acrónimos y abreviaturas

Aquí se detallan los acrónimos y abreviaturas utilizados en este documento.

APCE – Asociación de Promotores de Cataluña

API – Agente Propiedad Inmobiliaria

AVC – Agencia de la Vivienda de Cataluña – AHC -

BOE – Boletín Oficial del Estado

CE – Constitución española

CFGM – Ciclo Formativo de Grado Medio

COSE – Prestación por Compromiso Socio Educativo.

DOGC - Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña

EFPA - European Financial Planning Association

EMU – Empresa Municipal de Urbanismo de Lleida

ESO – Enseñanza Secundaria Obligatoria

IDESCAT – Instituto de Estadística de Cataluña

IMV – Ingresos Mínimo Vital

LAU – Ley de Arrendamientos Urbanos

OLH – Oficina Local de Vivienda

PEEU – Prestaciones de especial urgencia

PNC – Pensión No Contributiva

POUM – Plan de Ordenación Urbanística Municipal

RAI – Renta Activa de Inserción

RGC – Renta Garantida Ciudadanía

RSHPO – Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial

SUND – Suelo urbanizable no delimitado

XMLLS – Red de Mediación para el alquiler social

CH – Centro Histórico

ME – Mesa Emergencias

III.- Modelo de encuesta realizada

ENCUESTA DE OBTENCIÓN DE DATOS

- Fecha de entrada a la vivienda:
- Sexo: _H _M _ Binario
- Edad del titular del contrato:
 - _ Más de 18 años
 - _ de 19 a 35 años
 - _ de 36 a 50 años
 - _ de 51 a 65 años
 - _ más de 65 años
 - _ más de 80 años
- Lugar de nacimiento del titular:
 - _ Lleida
 - _ Cataluña
 - _ España
 - _ Europa
 - _ otros _____
- Pertenece a la raza gitana: _si _ no
- Renta de alquiler:
 - _ de 0 a 50 €
 - _ de 51 a 100 €
 - _ de 101 a 150 €
 - _ de 151 a 200 €
- Motivo que generó el acceso a la vivienda de Mesa:
 - A. Situaciones de riesgo inminente de pérdida de vivienda (ejecución hipotecaria, dación en pago o desahucio por impago de alquiler)
 - B. Que los menores de edad vivan en condiciones higiénicas y sanitarias o de seguridad en el hogar.
 - C. paciente crónico o graves problemas de salud, agravados por las condiciones físicas e higiénicas de la vivienda
 - D. malas condiciones estructurales del edificio donde viven
 - E. Personas sin hogar
 - F. Mujeres que se encuentren en situación de violencia de género
 - G. Víctimas de acoso inmobiliario,
 - H. Personas con discapacidad reconocida, persona con gran dependencia, deterioro inesperado de las capacidades funcionales

I. Proviene de viviendas de inclusión o de alojamiento de urgencia

- Tiene deuda: _NO _SI Importe: Quotas/mensualidades:

- Ingresos:

_ 0€
_ de 1 a 500 €
_ de 501 a 700 €
_ de 701 a 1000 €
_ de 1001 a 1200 €
_ de 1201 € a 1500 €
_ más de 1500 €

- Origen de los ingresos:

_ RGC
_ IMV
_ RAI
_ PNC
_ PRESTACIÓN DESEMPLEO
_ PRESTACIÓN + DE 52 AÑOS
_ PENSIÓN CONTRIBUTIVA: _ JUBILACIÓN _ VIUDEDAD _ OTRAS
_ PRESTACIÓN HIJOS A CARGO
_ COSE
_ TRABAJO POR CUENTA AJENA
_ TRABAJO POR CUENTA PROPIA
_ ECONOMIA SUMERGIDA
_ OTROS: _____

- Estudios:

_ No escolarizado
_ Estudios primarios inacabados
_ Graduado Escolar/ESO
_ Ciclos formativos GM

_ Universitarios: Diplomatura, Licenciatura

- Tipo de familia:

_ Persona sola

_ Persona sola con hijos

Monoparental

Monomarental

_ Pareja sin hijos

_ Pareja con hijos

Familia numerosa

Familia numerosa especial

_ Familia extensa

_ Amigos

_ Otros

- ¿Algún miembro con discapacidad en el domicilio? _ si _ no
- Acogido a la Ley de Pobreza Energética: _ si _ no

NOTAS DE LA OBSERVACIÓN POR PARTE DEL ENCUESTADOR

VALORAR DEL 1 AL 5, Siendo:

1- muy mal 2- mal 3- normal 4 – bien 5 – muy bien

- ESTADO DE LA VIVIENDA con respecto a lo que ellos hacen o dedican al hogar
LIMPIEZA Y ORDEN ____