

Precariedad habitacional i seguretat privada a Europa: el cas de les empreses anti-okupa

Informe realitzat per David Hamou

Revisió de Irene Escorihuela i Guillem Domingo

Data de publicació: Juny del 2017

Observatori Desc



ÍNDEX

Introducció: Ocupar o ser guàrdia anti-okupa, dues cares de la mateixa moneda7

I. La crisi de l'habitatge a Europa i el desenvolupament d'empreses anti-okupa..... 10

1. El creixement de les empreses anti-okupa.....	10
1.1 La protecció de propietats: un sector rendible	10
1.2 Un sector molt divers.....	12
1.3 Augment de l'hostilitat contra les ocupacions	12
1.4 Perquè impedir les ocupacions? El sòl com a bé especulatiu i l'acumulació per desposseïó en el procés d'urbanització capitalista	13
1.5 Perquè ocupar o ésser guàrdia anti-okupa? El difícil accés al mercat de l'habitatge	14
2. Emergència habitacional a Europa	15
2.1 Ocupació, emergència habitacional i habitatge buit.....	15
2.2 Una situació d'emergència habitacional generalitzada a Europa	16
2.3 Habitatge buit a Europa.....	17
2.4 La privatització de l'habitatge social a Europa	19
3. Pràctiques al marge de la llei	21
3.1 Legislació anti-okupa i empreses anti-okupa.....	21
3.2 Incertesa jurídica.....	22
4. Mesures contra de l'emergència habitacional.....	24
4.1 Intervencions administratives sobre l'habitatge buit	24
4.2 Mesures contra l'emergència habitacional	26

II. Camelot i Desokupa , dos casos emblemàtics de vulneració del dret a l'habitatge28

1. Camelot i la protecció de propietats per guàrdies anti-okupa.....	28
1.1 Inseguretat jurídica de la tinença	28
1.2 Violació de la privacitat i sistema de sancions.....	29
1.3 Costos incerts	30
1.4 Expulsats per haver tingut un fill.....	30
1.5 Condicions d'habitabilitat i seguretat física dels guàrdies.....	31
2. Desokupa i els desnonaments extrajudicials	32
2.1 Un context de violència immobiliària creixent.....	32
2.2 Una varietat de casos	32
2.3 Al marge de la llei	33

2.4 Vincles amb el sector immobiliari.....	34
3. Cap a una privatització de la seguretat?	34
III. Reacció de la ciutadania i dels moviments socials	38
1. El Bond PrecaireWoonvormen.....	38
2. Campanya d'informació i denúncia dels abusos	39
3. Querelles judicials i acció veïnal.....	40
Conclusions: Vulneració del dret a l'habitatge i vides precaritzades	42
Recomanacions.....	44
Bibliografia.....	47

Introducció: Ocupar o ser guàrdia anti-okupa, dues cares de la mateixa moneda

A la pel·lícula “*De Latir, mi corazón se ha parado*” de Jacques Audiard, el personatge de Tom recorre a tots els mitjans possibles per fer fora els ocupants dels pisos de l'agència immobiliària del seu pare. No dubta a introduir rates en una casa *okupa* d'immigrants o enviar a esbirros per destruir pisos *okupats*. El que sembla una exageració fictícia podria convertir-se en quelcom molt real. En efecte, en les últimes dècades han aparegut moltes noves estratègies per impedir tant les cases *okupes* com les ocupacions en precari. Això fins i tot s'ha convertit en un sector rendible, i s'han creat empreses privades especialitzades en desallotjar pisos o prevenir les ocupacions.

Moltes vegades les accions d'aquestes empreses comporten vulneració de drets, especialment del dret a l'habitatge. En aquest informe ens proposem estudiar l'expansió del sector de les empreses anti-okupa a diversos països europeus i el seu impacte sobre el dret a un habitatge adequat, enmig d'un context d'emergència habitacional. Essent més precisos, ens focalitzarem en dos casos emblemàtics: les empreses de desnonaments extrajudicials a Espanya, i les empreses de protecció de propietats als Països Baixos, al Regne Unit i a d'altres països europeus. Aquestes empreses acompanyen i fomenten noves formes, a voltes legals, de precarietat de l'habitatge, creant inseguretat i vulnerabilitat en la tinença.

A Espanya, les actuacions de l'empresa Desokupa, "especialitzada en el desallotjament de pisos o edificis ocupats il·legalment" segons la seva pàgina web¹ van sortir a la llum a l'abril del 2016 al desallotjar una casa okupada al barri de Gràcia, a Barcelona. Aquesta empresa, executa desallotjaments sense passar per la via judicial, i algunes de les seves accions, com amenaces i coaccions, poden ser considerats delictes segons el Codi Penal.

Nascuda als Països Baixos, però present avui en dia també al Regne Unit, a Alemanya, a Bèlgica i a França, l'empresa *Camelot* ofereix un altre tipus de "solució" per protegir els habitatges buits de les ocupacions: la "protecció per ocupació". Aquestes empreses proposen als seus clients que "guàrdies *anti-okupa*" protegeixin propietats buides (habitatges, oficines, castells, esglésies...) per impedir possibles ocupacions i mantenir el valor del bé

¹Veure el site web de la empresa: <http://www.desokupa.com>

immobiliari. Els "guàrdies" paguen un import més baix que el lloguer convencional, però els seus contractes no són d'arrendament, amb la qual cosa no tenen cap dret com a inquilins, ni tampoc laborals. Algunes de les condicions precàries que els guàrdies han d'acceptar són manca de privacitat, obligació de quedar-se a la propietat o terminis de rescissió molt curts.

Al setembre de 2016, l'Observatori DESC va presentar una querrela contra l'empresa *Desokupa* per denunciar els desnonaments amb ús de força i les vulneracions de drets que comporten. Aquell mateix mes, activistes britànics van ocupar l'antiga seu de Camelot a Londres, amb l'objectiu de reivindicar més drets i millors condicions de vida per als guàrdies anti-okupa². És un fet per tant que diferents entitats socials europees que defensen el dret a un habitatge digne es comprometen a seguir de prop possibles abusos per part d'aquestes empreses *anti-okupa*. Si bé els orígens i els modes operatius de les empreses de desnonaments extrajudicials i els de les agències de protecció de propietats són fonamentalment diferents, convé destacar alguns trets comuns entre elles. Ambdues són empreses privades amb finalitat de lucre que proposen solucions en contra de les ocupacions o degradacions de propietats buides, que actuen al marge de la llei i que fragilitzen el dret a l'habitatge.

El present estudi pretén analitzar el desenvolupament d'empreses *anti-okupa* a Europa, el context legal, les formes d'actuar i les conseqüències en matèria de drets, amb un enfocament comparat. El dret a un habitatge adequat suposa un gaudi pacífic i segur de l'allotjament, independentment del tipus d'habitatge que es disposi. Però en un context de crisi d'accés a l'habitatge es multipliquen els intents de supervivència, i sovint es recorre a l'ocupació o l'acceptació de contractes precaris per accedir a un habitatge. Així, lluny de ser antinòmics, l'ocupant i el guàrdia *anti-okupa* són dues figures bessones de l'exclusió d'una part de la població del mercat de l'habitatge. Així doncs, en aquest text no es reflexiona sobre la legitimitat o problemàtiques de les ocupacions, ja que les implicacions de les empreses *anti-okupa* van molt més enllà d'aquest debat. La nostra hipòtesi és que l'objectiu d'impedir ocupacions és conservar el valor de canvi d'un bé immobiliari mantenint-lo buit i en bon estat. En altres paraules, contribueix a desviar la funció social de l'habitatge i a afavorir l'especulació immobiliària, al mateix temps que crear condicions de vulnerabilitat habitacional.

²El diari *The Guardian* va explicar aquesta ocupació:
<https://www.theguardian.com/society/2016/sep/27/london-protesters-occupy-former-hq-of-property-management-firm>

En primer lloc, es relata el context general de crisi de l'habitatge a Europa i l'evolució de la legislació que ha permès el desenvolupament d'empreses anti-okupa. Després es presenten estudis de casos sobre el funcionament de les empreses de desnonaments extrajudicials i les agències de protecció de propietats a Espanya, als Països Baixos, al Regne Unit i a França. Finalment, esmentarem les conseqüències d'aquestes pràctiques sobre el dret a l'habitatge i com s'organitza la resposta de la ciutadania davant aquesta nova forma de vulneració de drets.

I. La crisi de l'habitatge a Europa i el desenvolupament d'empreses anti-okupa

El sector de la protecció privada d'habitatges buits ha registrat un creixement considerable en els últims anys. El desenvolupament d'empreses com *Desokupa* o *Camelot* és inseparable del context històric i econòmic que l'ha fomentat: la neoliberalització de la ciutat i el retrocés del dret a l'habitatge. En efecte, la dificultat de trobar un habitatge digne i assequible obliga la població a buscar solucions alternatives. De quina manera la "protecció per ocupació" o el "desallotjament de pisos ocupats" es van poder convertir en nínxols de mercat rendibles? Quins són els motius dels ocupants o dels residents que impedeixen les ocupacions? La història recent del mercat de l'habitatge a Europa ens permet entendre millor aquesta situació: l'especulació immobiliària va provocar una escassetat del sòl i precarietat habitacional, context favorable al desenvolupament d'aquestes empreses

1. El creixement de les empreses anti-okupa

1.1 La protecció de propietats: un sector rendible

Al 2014 el grup *Camelot Europe* va tenir un volum de negoci de trenta milions d'euros³. La seva xifra de negoci global ha augmentat per setè any consecutiu; el creixement ha estat del 100% a França i el 32% a Alemanya. Aquestes xifres atrauen noves empreses que esperen aconseguir la plusvàlua d'un sector de la protecció de propietats estructurat al voltant dels beneficis. Així, la Coalició Europea pel Dret a l'Habitatge i a la Ciutat esmenta al voltant de cinquanta empreses de protecció de propietats només als Països Baixos, entre d'altres *Camelot*, *Interveste*, *AdHoc*, *HOD*, *Bezeta*, *AK-Beheer*, *Alvast*, *Anna vastgoed*, *Bewaakt en bewoond*, *de vastgoedbeschermer*, *de Kabath*, *FMT*, *Interim*, *Livable*, *SLAK*, *VVB wonen*, *Villex*, *VoorkomLeegstand*, *Zwerfkei*. *FMT*, *AK Beheer* i *NAK*⁴. Altres fonts as-

³Veure Aurélie Baloche, *Le développeur des agences anti-squat : Stratégies d'implantation et impacts sur le droit des individus à se loger décemment* (Baloche, 2016). L'autora, després d'un treball de camp als Països Baixos, va escriure aquest molt complet i ben documentat sobre el desenvolupament de les empreses anti-okupa.

⁴Veure l'article de *European Action Coalition for the right to housing and to the city* : <https://housingnotprofit.org/en/articles/view/netherlands-camelot-is-using-people-in-need-of-housing-as->

seguren que hi ha més de 70 empreses *anti-okupa* i al voltant de 50.000 guàrdies en l'actualitat als Països Baixos⁵.

Aquest creixement econòmic es correspon amb una expansió geogràfica. El concepte inicialment holandès, de protegir propietats amb guàrdies *anti-okupa*, s'ha exportat a diversos països europeus. La primera empresa de protecció de propietats va néixer a la dècada dels vuitanta, quan l'agent immobiliari Eyk Backer va crear *Zwerfkei*, aviat seguit pel *Bureau TijdelijkeBewoning* (*Oficina de les Residències Temporals*). En aquesta època, els guàrdies no havien de pagar per viure als locals buits que protegien (Buchholz, 2016). El 1990 l'empresa *Ad Hoc* introdueix un pagament per part del guàrdia, canviant profundament el sector. El 2001 *Camelot* s'instal·la a Bèlgica. És el principi d'una expansió que seguirà durant tota la dècada: després de Bèlgica, *Camelot* exporta els seus serveis al Regne Unit el 2002, a Irlanda el 2006, a França el 2007 i a Alemanya el 2010. Per la seva banda, *Ad Hoc* s'estableix en el Regne Unit el 2006 i a Alemanya el 2011, mentre que al Regne Unit van aparèixer diverses empreses noves com *Property Guardians* o *Guardians of London*.



Implantació de Camelot a Europa. Font:Camelot

real-estate-pawns-and-as-out-sourced-dwellers-that-only-serve-to-facilitate-speculation

⁵Veure la tesis, moltcompleta, de Tino Buchholz (Buchholz, 2016)

1.2 Un sector molt divers

A més de les empreses de protecció de propietats i de les empreses de desnonaments extrajudicials, hi ha molts tipus d'empreses de seguretat privada especialitzades en el sector immobiliari. Per exemple, la protecció de propietats buides o en obres, ha estat tradicionalment gestionada per empreses de guàrdies de seguretat privada o de tecnologies de la vigilància. En els darrers anys han aparegut noves empreses de seguretat en relació directa amb el tema de l'ocupació. Podem esmentar per exemple la videovigilància o la venda i/o lloguer de portes "anti-okupa".

Però les empreses anti-okupa també diversifiquen la seva oferta de productes. Així, a part de guàrdies anti-okupa, Camelot proposa als seus clients alarmes de seguretat, càmeres de vigilància i serveis de seguretat privada. De la mateixa manera, l'empresa Desokupa explicava recentment estar desenvolupant un sistema de "alarmes anti-okupa".

Si l'administració pública no regula el sector de les empreses anti-okupa, hi ha un risc que proliferin les empreses de desallotjaments extra-judicial. Espanya ja compta amb més de deu empreses de desallotjaments extra-judicials a tot l'Estat, sense comptar els nombrosos anuncis informals de la plataforma web Milanuncios. Dins d'aquests competidors de Desokupa, cal esmentar per exemple les empreses Eviction o Desocupación Legal.

1.3 Augment de l'hostilitat contra les ocupacions

L'expansió del sector econòmic de les empreses *anti-okupa* es pot relacionar amb la hostilitat creixent contra les ocupacions, fomentada per discursos polítics i mediàtics que criminalitzen aquesta pràctica. En el seu llibre *Securitization of Property Squatting in Europe*, Mary Manjikian analitza aquest canvi, de discursos garantistes a discursos i polítiques excloents sobre les ocupacions. La investigadora estudia l'augment de l'ús del vocabulari de la invasió, de la infiltració i de les xarxes mafioses per part dels periodistes i dels governs locals i nacionals en tractar sobre les ocupacions. L'ocupació seria per tant una amenaça per a la seguretat dels habitants del barri, i els habitatges buits es descriuen com a llocs de perill. Per tant, la privatització de la seguretat en contra de les ocupacions col·labora a la creixent preocupació i en la *creació ex novo* d'una por vers la població que ocupa habitatges buits. Considerant això, Mary Manjikian afirma que aquestes empreses generen un acte-reforç del sentiment d'amenaça. Guàrdies *anti-okupa*, guàrdies de

seguretat privada i portes *anti-okupa* participarien en aquest procés de deslegitimació de l'ocupació per la por que genera. Les empreses anti-okupa serien per tant "administradores de la inquietud"⁶ (Manjikian, 2013).

El cas de l'empresa *Desokupa* a l'Estat espanyol és un bon exemple d'aquest mecanisme d'auto-reforç del sentiment d'amenaça. Els mitjans de comunicació cobreixen principalment l'aparició i les actuacions d'aquestes empreses que duen a terme desnonaments extrajudicials. Els reportatges mediàtics sobre les empreses anti-okupa augmenten la sensació d'inseguretat i de por dels ciutadans i alhora fan publicitat a aquestes empreses, que milloren així el seu volum de negoci.⁷ Per tant aquesta deslegitimació de l'ocupació a través de la por estableix un cercle virtuós per als que pretenen criminalitzar l'accés precari a l'habitatge a través d'ocupacions. Aquest cercle legitima alhora discursos polítics de repressió i de retrocés dels drets.

Però més enllà de les condicions político-mediàtiques que van facilitar i faciliten l'aparició d'empreses *anti-okupa*, podríem preguntar-nos quins són els motius que empenyen a una part de la població tant a ocupar pisos com a esdevenir guàrdies anti-okupa. Tot i que les empreses de protecció de propietats enfronten als guàrdies i als okupes, ocupar o ser guàrdia són dues estratègies de supervivència semblants per a persones que no poden accedir a un habitatge digne a través del mercat. De fet, aquestes empreses exploten l'exclusió d'una part de la població del mercat de l'habitatge. La finalitat de mantenir pisos buits sense llogar-los a inquilins no considerats com a tals és mantenir el valor d'un bé immobiliari per a posteriors transaccions comercials o financeres. El valor de canvi de l'habitatge prima sobre la seva funció social. Per tant, cal recordar com la funció social de l'habitatge entra en conflicte amb l'especulació i la privatització de l'habitatge social a Europa els últims anys.

1.4 *Perquè impedir les ocupacions? El sòl com a bé especulatiu i l'acumulació per desposseïció en el procés d'urbanització capitalista*

Les empreses de protecció de propietats es presenten com companyies de gestió immobiliària dels béns buits. *Camelot* proposa als seus clients serveis "d'optimització" i de "creació de plusvàlua": es tracta de "minimitzar els riscos associats la propietat buida o en

⁶Traducció pròpia.

⁷Per exemple: la cadena de televisió Antena 3 ha dedicat diversos i successius a l'empresa *Desokupa*.

desús, com el vandalisme, el robatori, les ocupacions, la depreciació, optimitzant al mateix temps els ingressos dels seus béns buits"⁸. Així doncs, els béns immobiliaris són considerats com a mercaderies, i l'objectiu de les empreses *anti-okupa* és mantenir un valor de canvi alt de la propietat. La protecció privada de béns immobiliaris buits no incumbeix només a les ocupacions, sinó que contribueix a la transformació de l'habitatge en un sector d'inversió per al capital especulatiu.

Els treballs de David Harvey ressalten que el capitalisme és sobretot un procés espacial, i que els desenvolupaments urbans successius de les ciutats busquen satisfer una necessitat de desprendre's de les mercaderies produïdes (Harvey, 1973). La urbanització és la solució capitalista a les crisis de sobreacumulació: quan el consum ja no absorbeix la producció, és necessari invertir a llarg termini en les infraestructures que sostindran el consum i la producció en el futur. Què té a veure l'habitatge amb aquest procés? Justament el sòl té un paper determinant en aquesta inversió "secundària" del capital. L'excedent de capital està invertit en sòl i es converteix en "capital fix" (Harvey, 1982). El capital immobiliari no és immediatament productiu sinó que obre la possibilitat d'un benefici futur. Considerant aquest procés, podem subratllar que la possibilitat de conservar el valor d'un bé immobiliari o de mantenir-lo buit permet mobilitzar-lo per transaccions futures (compra, venda, renovació). Les empreses com *Camelot* o *Ad Hoc* amplifiquen el fenomen dels habitatges al sòl en general, ja que administren tot tipus de béns immobiliaris. Vigilar el "capital fix" i tenir cura el seu valor en el mercat és la tasca dels guàrdies *anti-okupa* que viuen en condicions precàries. De la mateixa manera, si uns inquilins ja no poden pagar el lloguer cal desnonar el més aviat possible, ja que durant el procés judicial no es poden maximitzar els interessos del bé immobiliari.

1.5 Perquè ocupar o ésser guàrdia anti-okupa? El difícil accés al mercat de l'habitatge

Per vigilar el "capital fix" o cercar la màxima rendibilitat dels "actius" immobiliaris, les empreses de protecció de propietats fan servir a persones vulnerables, que a més han de pagar, per realitzar un treball de guàrdia de seguretat. Quins són els motius dels guàrdies per complir aquesta funció? En el seu treball de camp en els Països Baixos, Aurely Baloche investiga les raons que expliquen que els guàrdies anti-okupa optin per aquesta forma d'allotjament. La raó principal esmentada pels guàrdies és econòmica: 123 persones de 146

⁸Veure la web en francès de Camelot Europe : <http://fr.cameloteurope.com/property-management>. Traducció pròpia.

es refereixen al preu com a raó de la seva elecció (Baloche, 2016). El preu per sota de mercat d'aquest tipus d'allotjament atreu a persones en situació de precarietat que no poden assumir els preus habituals del lloguer. No obstant això, les empreses de protecció de propietats descarten la part més exclosa de la població, ja que els seus guàrdies han de respondre a un "perfil social" determinat per a l'empresa (els guàrdies han de tenir una feina i ingressos fixos, entre d'altres criteris).

El creixement de les empreses anti-okupa està íntimament relacionada amb la situació d'emergència habitacional que viu Europa, ja que aquestes empreses exploten l'exclusió residencial de la part més vulnerable de la població. Quina és la situació general del dret a l'habitatge a Europa avui dia? Es pot veure el desenvolupament d'aquestes empreses com la conseqüència de la crisi de l'habitatge a Europa?

2. Emergència habitacional a Europa

2.1 Ocupació, emergència habitacional i habitatge buit

El compliment efectiu del dret a l'habitatge, depèn de diversos factors, tots ells interrelacionats; i per això és útil parlar d'habitatge amb una perspectiva polièdrica. En aquest sentit, cal parlar d'accés precari a l'habitatge a través de l'ocupació o d'empreses que es lucren d'aquesta situació, referint-nos també a les polítiques públiques d'habitatge (accions i recursos), al paper del mercat en aquest àmbit, o la regulació normativa i els seus canvis etc.

És a dir, comprendrem molt millor les ocupacions com a fenomen, si les relacionem amb les polítiques i el parc d'habitatge social existents (pot la població en situacions precàries cobrir la seva necessitat d'habitatge?), la situació socioeconòmica del territori (per exemple: ¿hi ha una situació d'emergència habitacional?), i les possibles actuacions per mobilitzar recursos habitacionals (per exemple: tractament de l'habitatge buit) o per aturar una suposada situació d'emergència (hi ha mesures legislatives conjunturals per frenar-la?). Són diverses cares de la mateixa moneda i és necessari almenys realitzar algunes referències a les altres cares de la qüestió que es relacionen amb l'element central que analitzem: la seguretat privada en relació a les ocupacions d'habitatges. La quantitat de població que accedeix a l'habitatge a través de l'ocupació augmenta en la mesura que ho fan els con-

textos de manca de recursos propis i menors són els recursos per protegir el dret a l'habitatge; a nivell social, econòmic, polític-institucional i legislatiu, en les seves diferents escales existents.

2.2 Una situació d'emergència habitacional generalitzada a Europa

La impossibilitat d'accedir a un habitatge digne a través del mercat es correspon amb una situació d'emergència habitacional generalitzada a Europa. La crisi financera de 2007 va tenir conseqüències desastroses sobre el dret a l'habitatge. Una part cada vegada més gran de la població es troba en situació d'exclusió residencial i Europa compta amb més de 4 milions de persones sense llar⁹. Les bombolles immobiliàries i els seus esclats han provocat centenars de milers de desnonaments a tot Europa. En general, els ciutadans europeus segueixen essent molt dependents dels seus deutes per accedir a un habitatge digne i estable. Segons Eurostat, "el 2014 més d'una quarta part (27,1%) de la població de l'EU-28 vivia en un habitatge propi amb un préstec o una hipoteca pendent de pagament"¹⁰.

Lluny de protegir els ciutadans davant d'aquesta emergència social i drama humà, les institucions han implementat polítiques econòmiques neoliberals d'austeritat, que han contribuït a empitjorar la crisi de l'habitatge. En molts casos, les institucions europees han afavorit aquestes polítiques poc garantistes. Per exemple, la troica (Fons Monetari Internacional, Comissió Europea i Banc Central Europeu) ha impulsat una liberalització del mercat de l'habitatge a Portugal, establint un procés de desnonament "expres" sense passar per la via judicial¹¹.

A Espanya, l'expansió massiva del sector de la construcció va provocar una bombolla immobiliària sense precedents. En paral·lel al creixement de l'especulació, els bancs han facilitat l'accés de les classes populars i mitjanes a crèdits immobiliaris molt arriscats o abusius. A partir del 2008, amb l'esclat de la bombolla immobiliària i l'augment altíssim de l'atur, moltes famílies no van poder seguir fent front a les seves hipoteques i els bancs van

⁹ Segons la Comissió Europea: <http://ec.europa.eu/social/BlobServlet?docId=9770>

¹⁰ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/es#Fuentes_y_disponibilidad_de_datos

¹¹ Vegeu l'informe de la European Action Coalition for the Right to Housing and to the City: <https://housingnotprofit.org/en/articles/view/eviction-across-europe58e51ecac0185>

expulsar i segueixen expulsat centenars de milers de famílies de casa seva. Des de l'esclat de la crisi, més de mig milió de famílies van ser víctimes dels desnonaments a Espanya.

Aquest context particular explica que Espanya sigui dels països europeus que més han patit les conseqüències de la crisi. De fet, aquesta gravíssima situació habitacional que dura des del 2007 i segueix agreujant-se -encara que mutant- s'assembla més a una situació permanent en l'àmbit de l'habitatge que a una emergència. És a dir, als centenars de milers d'execucions i desnonaments hipotecaris associats al sobreendeutament (731.586 execucions hipotecàries des de 2007 i 535.280 desnonaments des de 2008), s'afegeix ara un alarmant nombre de desnonaments per impagament de lloguer (en algunes grans ciutats com Barcelona, ja superen el 70% dels desnonaments judicials) als quals caldria sumar els "desnonaments silenciosos" (per finalització de contractes de lloguer i pujada de rendes que provoquen canvi obligat de domicili). A tot això, cal sumar òbviament les milers de famílies que, després de ser desnonades o trobar-se sense recursos per mantenir el seu habitatge, i davant la falta d'alternatives; han ocupat habitatges buits, ja sigui de forma pública i col·lectiva (com el cas de la campanya de l'Obra Social de la PAH¹²) o de forma silenciosa i individual¹³; aspecte que constitueix l'objecte central del nostre informe.

2.3 Habitatge buit a Europa

La situació d'emergència habitacional s'ha de relacionar necessàriament amb l'estoc d'habitatges buits a Europa. El diari britànic *The Guardian* publicà que el 2014 al voltant d'onze milions d'habitatges estaven buits a Europa¹⁴. A França i a Itàlia 2 milions d'habitatges estarien buits, i aquesta xifra seria d'1,8 milions a Alemanya i 700.000 al Regne Unit. Als Països Baixos més de 40 milions de metres quadrats estarien buits, i al voltant de 16% dels edificis d'oficines estarien en desús¹⁵.

¹² La PAH calcula aproximadament que ha reallotjat mínim a 2500 persones des de 2011:

http://afectadosporlahipoteca.com/category/propuestas-pah/obra_social_la_pah/

¹³ No existeixen xifres oficials sobre les ocupacions a Espanya. Un dels primers estudis que han trascendit és el del Institut Cerdà, que les estima en 87.000. Es bastant probable que siguin moltes més.

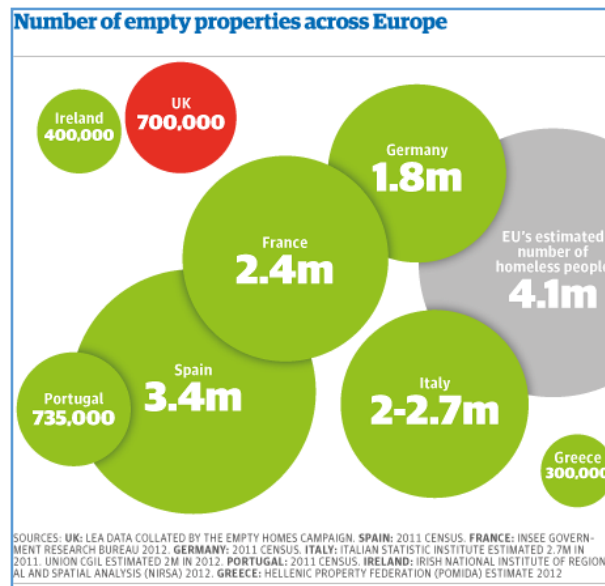
<http://www.icerda.org/media/files/Presentaci%C3%B3%20Ocupaci%C3%B3%202017.05.02.pdf> ,

<http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/05/04/590b07e9268e3e842e8b46a2.html>

¹⁴ Veure a *The Guardian*, disponible a : <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>

¹⁵ Vegeu l' article ja citat de la EuropeanCoalition :

<https://housingnotprofit.org/en/articles/view/netherlands-camelot-is-using-people-in-need-of-housing-as-real-estate-pawns-and-as-out-sourced-dwellers-that-only-serve-to-facilitate-speculation>



Habitatge buit a Europa. Font: The Guardian

Espanya és l'estat amb més habitatge buit d'Europa: 3.440.000 sobre un parc total de 25,2 milions, és a dir, un 13,7% del total. L'estat espanyol té el 31% de l'habitatge buit d'Europa¹⁶. A Catalunya hi ha 448.356 habitatges buits sobre un parc de 3.863.381 habitatges¹⁷, és a dir, un 11,6% del parc (un 4% de l'habitatge buit d'Europa). La Taula del Tercer Sector¹⁸ estima que, del total d'habitatges buits, uns 100.000 estarien en mans de les entitats financeres¹⁹, però segons algunes estimacions pròpies, el parc buit en mans de la banca seria com a mínim 116.334 habitatges²⁰, el que representa un 26% de l'habitatge buit a Catalunya.

La realitat és que existeix un patró que, amb menor o major intensitat, es repeteix a tot Europa. D'una banda, una part de la població queda exclosa del mercat de l'habitatge. De l'altra, milions de pisos segueixen buits. Les empreses de protecció de propietats participen en aquest procés, ja que els locals buits que gestionen no s'usen per garantir l'accés a

¹⁶ Veure : <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>

¹⁷ Idescat, en base al *Censo de població y vivienda* de l'INE (Instituto Nacional de Estadística en España).

¹⁸ Aquesta entitat representa moltes de les entitats socials catalanes. Agrupa 35 federacions i grans organitzacions sdel Tercer Sector Social de Catalunya, que representen i aglutinen en conjunt a més de 3.000 entitats socials no lucratives: <http://www.tercersector.cat/>

¹⁹ <http://www.tercersector.cat/noticies/catalunya-necessita-un-parc-de-lloguer-social-de-230000-habitatges>

²⁰ L'estimació és a la baixa perquè per exemple, la quantitat és inferior a la xifra d'execucions hipotecàries a Catalunya des de 2007, que és de 141.000. És cert que no tots els habitatges de subhastes se'ls adjudica la banca, però sí la gran majoria. També és un fet que no tots estan buits, ja que una part es lloga. No obstant, tenint en compte que la banca té a les seves mans un estoc d'habitatge d'obra nova de 72.334 habitatges, queda clar que l'estimació de 116.000 habitatges buits de la seva propietat és a la baixa. Informació extreta de l'article de l'Observatori DESC al diari digital Sentit Crític: <http://www.elcritic.cat/blogs/observatoridesc/2017/05/24/impost-sobre-els-habitatges-buits-la-lletra-petita-i-impacte-real-duna-mesura-poc-coneguda/>

un habitatge digne i segur, sinó que es destinen tan sols als interessos privats, creant alhora una categoria d'inquilins-treballadors amb menys drets.

La multiplicació dels serveis privats que afirmen ésser una solució davant del problema dels habitatges buits és inseparable de la disminució de la funció de l'Estat en la provisió d'habitatge assequible. De fet, des de la dècada dels vuitanta es va impulsar un procés de privatització de l'habitatge social a Europa. Aquest procés retroalimenta la crisi de l'habitatge i permet que entitats privades gestionin l'estoc de béns immobiliaris buits.

2.4 La privatització de l'habitatge social a Europa

Un informe de *Housing Europe* de 2012 analitza l'evolució del sector europeu de l'habitatge social²¹. Després d'assenyalar una disminució general de l'habitatge social a Europa, conclou que s'ha produït un creixement del percentatge d'actors privats en la gestió de l'habitatge social a Europa. Els poders públics financen a promotors comercials o propietaris privats amb diners públics perquè aquests gestionin habitatges socials. Per exemple, a Alemanya el 1989 es va dissoldre el sector institucional d'habitatge social i des de llavors es financen les entitats privades que ho gestionen amb fons públics (per avantatges fiscals). Més recentment, des del 2008-2009, les empreses britàniques amb ànim de lucre estan autoritzades a proveir habitatges socials (Housing Europe, 2012). En el cas holandès, dues decisions simbolitzen el retrocés de l'Estat en relació a l'habitatge social. D'una banda el 1993 el conveni de Bruterling constata la independència entre les empreses d'habitatge social i l'Estat (Baloche, 2016). Les entitats d'habitatge social es tornen econòmicament autònomes, el que implica treballar amb préstecs de diners privats. De l'altra, el 2010 la Unió Europea demana als Països Baixos que redueixin l'accés a l'habitatge social a famílies amb ingressos es troben per sota de 33.000 euros. Mentrestant, les llistes d'espera per accedir a un habitatge social van augmentar en un 56% al Regne Unit entre el 2001 i el 2006 (Baloche, 2016).

Però l'Estat no només redueix el seu parc d'habitatge social sinó que també col·labora directament amb les empreses *anti-okupa*, finançant-les amb fons públics. És significatiu com a exemple, la relació entre certs governs locals i empreses de protecció de

²¹ Veure l'informe de Housing Europe «Logement européen, els rouages d'un secteur», disponible a www.housingeurope.eu/file/37/download

propietats al Regne Unit. El col·lectiu *Squash (Squatter's Action for Secure Homes)* denuncia aquest procés en el seu article, que porta per títol "L'Ajuntament paga 440.000 lliures perquè les empreses de seguretat puguin explotar a inquilins". En concret, l'Ajuntament de Lambeth va decidir desnonar la Casa Okupa dels "Clifton Mansions" a Londres el juliol del 2016. Els poders públics van pagar 380.845 lliures per realitzar aquest desallotjament, amb la previsió de subcontractar la gestió de l'edifici a *Camelot*, a qui van pagar 63.875 lliures suplementàries²². De manera similar, el 2016 dos membres del partit verd britànic van fer una investigació sobre els contractes entre governs locals i empreses de protecció de propietats a Londres, descobrint que més de 200 edificis públics estaven gestionats per aquestes empreses²³. D'altres investigacions es centren en el tipus d'edificis gestionats per entitats privades amb fins de lucre. A Londres, de 85 edificis públics no residencials, 43 s'usaven per a serveis públics. Cinc biblioteques, set centres residencials, nou escoles, quatre albergs i dos centres juvenils es van convertir en edificis vigilats per guàrdies anti-okupa²⁴. La situació als Països Baixos és similar: segons Van Eijck i Naafs, el 2014 al voltant de 200 edificis del Govern dels Països Baixos, 900 edificis dels ajuntaments més importants i 1100 habitatges de les cinc associacions d'habitatge més grans, estaven entre els mans de les empreses *anti-okupa*²⁵.

Si bé les empreses de protecció de propietats com *Camelot* no existeixen a Espanya, les administracions també fan servir fons públics per impedir les ocupacions en els seus edificis. Segons el diari *La Vanguardia*, La Generalitat de Catalunya va gastar "al voltant de 125.000 euros en tapiar pisos públics" entre 2012 i 2014. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) ha tancat 752 pisos amb portes blindades o tapies durant aquests tres anys. L'empresa STM Ferrofoc que fabrica i instal·la portes blindades reconeix que ven els seus serveis a proveïdors d'ajuntaments, i no només a bancs. L'anomenada empresa va instal·lar al voltant de 2.000 "portes *anti-okupa*" el 2014²⁶.

En resum, alguns governs locals no només toleren les empreses *anti-okupa*, sinó que també les usen per mantenir infraestructures i serveis públics en desús. En aquest cas, els fons públics no serveixen per a proveir serveis i drets als ciutadans que els financen, i a

²² Veure l'article <http://www.squashcampaign.org/2012/04/council-pays-440000-so-security-firm-can-treat-exploit-tenants/> al lloc web de l'Squatter's Action for Secure Homes (SQUASH).

²³ Veure <http://www.sianberry.london/news/housing/2016-08-30-property-guardians/>

²⁴ Veure la investigació: <http://novaramedia.com/2016/09/15/london-housing-crisis-squatting-becomes-more-precarious-while-guardianships-boom/>

²⁵ Van Eijck y Naafs (2014), citat per Carles Baiges en el seu article "Anti-squat: squatting in the age of neoliberalism", disponible a <http://carlesbaiges.tumblr.com/post/115197390213/antikraak>

²⁶ Veure article de La Vanguardia, disponible a :

<http://www.lavanguardia.com/economia/20150205/54426858529/generalitat-gasta-tapiar-pisos-publicos.html>

més, s'usen per subvencionar empreses privades que obtenen guanys explotant l'emergència habitacional i afavorint l'especulació.

Però els Estats també han fomentat el creixement de les empreses *anti-okupa* implementant noves legislacions que han facilitat la seva implantació. De fet: les activitats de les empreses anti-okupa són legals? Quines disposicions legals els hi permeten evitar infringir la llei?

3. Pràctiques al marge de la llei

Tant les empreses de desnonaments extrajudicials com les empreses de protecció de propietats es mouen en un marc jurídic ambigu. Cal recordar l'evolució de les legislacions europees sobre les ocupacions i les empreses anti-okupa, per entendre la seva expansió.

3.1 Legislació anti-okupa i empreses anti-okupa

El desenvolupament de les empreses *anti-okupa* està estretament vinculat a la lleis *anti-okupa* que diversos països europeus han implementat els últims anys. En aquest sentit, és molt significativa l'evolució del marc legal pel que fa a les ocupacions als Països Baixos. Durant molt temps aquest país ha estat considerat com a molt progressista respecte al moviment *okupa*. De fet en certes circumstàncies, entre 1971 i 2010, podia ésser legal ocupar un pis buit. El 1971 la Cort Suprema va decidir d'entrar en un edifici buit en desús no era un delictes. Als anys vuitanta, al voltant de 20.000 persones ocupaven pisos només a la ciutat d'Amsterdam²⁷. El 2010, ja només eren entre 1.500 i 2.000 persones. Justament en aquell any el marc legal canvia i la nova legislació estableix que ocupar una propietat privada és il·legal i reconeix que el fenomen de les empreses *anti-okupa* és una solució adequada a la crisi de l'habitatge. Aquesta nova llei tindrà conseqüències directes en el desenvolupament econòmic d'aquestes companyies. Així, Bob de Vilder, cofundador i director de màrqueting de *Camelot*, reconeix que "Després de la prohibició d'ocupar, el nostre volum de negoci va pujar de 5 a 30 milions el uns anys"²⁸.

²⁷ Totes les xifres i anàlisi d'aquest paràgraf provenen de l'article de Carles Baiges "Anti-squat: squatting in the age of neoliberalism", disponible a <http://carlesbaiges.tumblr.com/post/115197390213/antikraak>

²⁸ *Ibíd.*

Una llei similar va entrar en vigor el 2012 a Anglaterra i a Gal·les, i a França el 2015. A França, la "Loi n° 2015-714 de 24 de juny per precisar la infracció de violació de domicili" crea el delictes de "manteniment il·legal en llar aliena". Aquesta nova llei té com a objectiu facilitar les expulsions. Anteriorment, si el propietari no constata la ocupació en les primeres 48 hores, era necessari un procediment judicial per desallotjar els ocupants d'un habitatge buit. Amb el canvi, la simple constatació de l'ocupació per un uixer autoritza a la policia a intervenir i desallotjar els ocupants sense cap procediment. A l'estat espanyol, el PDECat ha presentat el març del 2016 una Proposició de llei de modificació de la Llei 1/2000 de d'enjudiciament civil per introduir un nou procediment específic davant les ocupacions, amb el suposat objectiu de garantir la possessió d'habitatges titularitat de propietaris persones físiques i entitats socials o administracions públiques. Aquesta proposició de llei augmenta la desprotecció de les persones en els processos de pèrdua de l'habitatge habitual; convertint en pràcticament automàtica la recuperació de la possessió - i per tant el desnonament- impossibilitant l'oposició i sense preveure quins són els efectes per a les persones desallotjades, que es veuen en molt poc temps al carrer i potser sense ser reallotjades²⁹.

Aquests nous requisits legals a Europa s'insereixen en el marc global d'una "criminalització de la pobresa", tal i com ho anomena el sociòleg francès Loïc Wacquant³⁰. El retrocés de l'Estat social s'acompanya d'una penalització de la vulnerabilitat social; en aquest cas es tracta de castigar la vulnerabilitat habitacional.

3.2 Incertesa jurídica

A més d'aquesta criminalització de l'ocupació, les empreses anti-okupa aprofiten la incertesa jurídica per desenvolupar les seves activitats. Així, els guàrdies *anti-okupa* no són jurídicament considerats com a inquilins i en conseqüència no tenen cap dels drets normalment atribuïts a aquest estatut³¹. Als Països Baixos per exemple, han aparegut molts tipus d'arrendaments diferents, com els contractes de campus, els contractes de joves, els

²⁹ Es pot consultar online la visió de l'Observatori DESC i del Centre per la defensa dels Drets Humans (IRÍDIA) entorn a l'anomenat projecte de llei a: <http://observatoridesc.org/es/proposicion-ley-del-pdecat-anula-garantias-y-derecho-defensa-personas-que-viven-sin-titulo-habilitan>

³⁰ Segons l'anàlisi de Loïc Wacquant, cal conjugar la disminució de l'Estat social amb un desenvolupament de l'Estat penal. La marginalitat urbana avançada provocada per les retallades socials es gestiona amb noves polítiques penals i policials que condueixen al "càstig dels pobres". La presó apareix com la solució a la inseguretat social (Wacquant, 2000). Aquest marc teòric s'adequa perfectament al nostre cas: la reducció de l'habitatge social a Europa provoca una situació d'emergència habitacional, però les estratègies de supervivència com les ocupacions en precari són criminalitzades.

³¹ Convé matisar aquesta suposada protecció jurídica que dona l'estatut d'inquilí, ja que els drets associats a aquest estatut també estan en retrocés. A Espanya, el "desnonament exprés" instaurat per les lleis 19/2009, i la llei 4/2013, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, van facilitar l'expulsió d'inquilins i van reduir els terminis dels desnonaments, fomentant la vulnerabilitat habitacional dels inquilins.

contractes d'estades curtes, els contractes de lloguer temporal per vacances, els contractes de temps determinat³². Els "contractes temporals" que les empreses de protecció de propietats proposen als guàrdies anti-okupa són molt diferents dels arrendaments habituals: drets limitats o inexistents, preavis d'expulsió de quinze o trenta dies, lloguers no regulats, violacions de la privacitat etc. (Baloche, 2016).

En alguns casos, les empreses de protecció de propietats van realitzar activitats de lobby per implementar aquests estatuts ambigus que els permeten infringir els drets. A França, *Camelot* va aconseguir afegir el concepte de "resident temporal" en una llei. L'article 101 de la "Llei n ° 2009-323 del 25 de març de mobilització per a l'habitatge i la lluita contra l'exclusió" especifica que s'autoritza un "dispositiu destinat a assegurar la protecció i la preservació d'edificis buits per ocupació per residents temporals³³. En un documental de la cadena de televisió *Arte*, el cofundador i director de màrqueting de *Camelot*, Bob de Vilder, reconeix que la seva empresa va convidar a l'antiga ministra de l'habitatge francesa Christine Boutin a visitar la seva empresa en els Països baixos: "La ministra d'habitatge francesa ha vingut en bus. Ha visitat alguns habitatges de *Camelot*, la van filmar. Després ha tornat a París, i ha aprovat una llei! La senyora Boutin ens ha enviat una carta de Nadal, l'he guardat"³⁴. La llei esmentada va permetre directament la implantació de *Camelot* a França, el que no hagués estat possible sense la creació jurídica d'aquest estatut precari de "resident temporal".

Però aquesta ambigüitat jurídica autoritza les empreses a infringir els drets dels inquilins i el dret a l'habitatge? Estudiant el cas britànic, els advocats Giles Peaker i Caroline Hunter analitzen els contractes temporals dels guàrdies *anti-okupa*. Expliciten el marc jurídic que els sosté: el propietari dóna una llicència a l'empresa *anti-okupa* que permet posar a ocupants al local buit perquè treballin com guàrdies. Es tracta de "licències per ocupar" i no d'arrendaments. Però els dos advocats sostenen que la llei de protecció contra el desnonament de 1977 ("Protection from Eviction Act" en anglès), s'hauria d'aplicar als guàrdies *anti-okupa*. Aquesta llei especifica els requisits per a realitzar un desnonament. Per poder expulsar els habitants d'un habitatge cal respectar almenys dos criteris: obtenir una ordre judicial i respectar com a mínim un període de preavis de quatre setmanes. Giles

³² Veure l'article ja citat de la *European Coalition* : <https://housingnotprofit.org/en/articles/view/netherlands-Camelot-is-using-people-in-need-of-housing-as-real-estate-pawns-and-as-out-sourced-dwellers-that-only-serve-to-facilitate-speculation>

³³ Traducció pròpia. El text de la llei està disponible a : <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861>

³⁴ Es pot veure el documental a la web del *Bond Precaire Woonvommen* a : <http://bondprecairewoonvormen.nl/2015/01/reportage-begeleide-huurders-vox-pop-arte/>

Peaker i Caroline Hunter analitzen les excepcions d'aquesta llei, com ara els casos en què el inquilí pertanyi a la família del propietari o sigui sol·licitant d'asil, o els casos de lloguers de vacances. Com que la protecció de propietats no apareix com a excepció, els autors conclouen que la llei de protecció contra el desnonament s'hauria d'aplicar a les propietats on hi viuen guàrdies i que per tant el incompliment dels seus dos criteris per empreses *anti-okupa* és il·legal.

Si bé és cert que les actuacions de les empreses anti-okupa es fomenten amb canvis legislatius, en alguns casos els administracions també han implementat lleis per revertir l'emergència habitacional i gestionar el problema de l'habitatge buit. Per això és important assenyalar que, en alguns països d'Europa, l'elevat impacte per a la població de l'esclat de la bombolla immobiliària i de la crisi (en forma d'atur, sobreendeutament, execucions hipotecàries i desnonaments); a més del patiment causat, va produir una important sensibilitat i mobilització social que es manté avui dia. És a dir, hi va haver una reacció per intentar revertir aquesta situació. El que es va aconseguir en alguns d'ells -encara que molt lentament i en forma d'avenços i retrocessos en un procés que encara està viu-, és provocar la reacció de les institucions -encara lenta i no suficient- i alguns canvis legislatius que van prendre forma de lleis *ad hoc* contra l'emergència habitacional.

Existeixen per tant, tendències en diferents sentits: moltes d'elles, com les que s'han descrit fins al moment, van en la línia de precaritzar encara més el dret a l'habitatge, però també n'hi ha d'altres que tracten de protegir-lo. En l'apartat següent, es comentaran breument alguns exemples. En l'apartat final, de recomanacions, es recupera aquest fil, per assenyalar algunes recomanacions amb l'objectiu de revertir les tendències negatives sobre el dret a l'habitatge, alhora que reforçar les positives.

4. Mesures contra de l'emergència habitacional

4.1 Intervencions administratives sobre l'habitatge buit

En molts països de la UE, l'habitatge buit es considera una patologia urbana, econòmica, social i mediambiental. Els habitatges buits, constitueixen, des del punt de vista de l'accés a l'habitatge, un problema social que qüestiona les polítiques d'habitatges dels diferents països.

Partint d'aquests principis, el dret de propietat és modulat en funció del interès general. Per això l'habitatge buit, com externalitat col·lectiva negativa, implica una acció estatal que tendeix a evitar que aquest fenomen es produeixi, a través de dos grans tipus de mesures: 1) el foment públic de la seva rehabilitació, lloguer o venda; i 2) la penalització de la permanència voluntària en desús (sancions, impostos, etc.), que pot incloure l'obligació de posar fi a la desocupació, per exemple, llogant-los³⁵. Un tercer tipus de mesures serien les que busquen evitar que l'habitatge quedi buit i que les persones que l'habiten siguin desnonades, com serien les moratòries de desnonaments a França (coneguda com "treva hivernal") o a Grècia, o com el lloguer obligatori per evitar els desnonaments impulsat per exemple a Espanya (País Basc, a Andalusia, a Navarra, a Catalunya, etc.).

Vegem ara alguns exemples d'actuacions que penalitzen l'habitatge buit en alguns països d'Europa:

- A Dinamarca, en municipis de gran tamany, s'imposen multes als propietaris que tinguin habitatges buits durant més de sis setmanes. Al Regne Unit es multa els propietaris d'habitatges que portin més de sis mesos en desús.
- A França, existeix un impost sobre l'habitatge buit en ciutats de més de 200.000 habitants i sempre que la taxa d'habitatges buits sigui superior a la mitjana, la població estigui en creixement i hi hagi menys oferta que demanda de lloguer. En aquestes condicions l'impost és del 10% del valor cadastral de l'habitatge el primer any, el 12.5% en el segon i 15% el tercer i posteriors.
- A Itàlia es penalitza fiscalment l'habitatge buit per un valor del 9 per mil del valor cadastral.
- A Espanya la llei permet aplicar el recàrrec de l'IBI als habitatges buits i molts ajuntaments han aprovat ordenances per a realitzar-ho, però la inexistència del desenvolupament reglamentari necessari per poder aplicar tal recàrrec, n'ha impedit la seva aplicació (excepte a Euskadi i Navarra). D'altra banda diverses comunitats, com Catalunya, multen als propietaris que tinguin habitatges buits durant més de 2 anys. És també aquesta comunitat qui ha establert un impost sobre els habitatges buits.

³⁵ <http://www.paisajetransversal.org/2012/01/el-tratamiento-de-la-vivienda-vacia-en.html>

4.2 Mesures contra l'emergència habitacional

No s'explicaran en detall les mesures contra l'emergència habitacional que tenen com a efecte reduir l'impacte de la situació actual sobre el dret a l'habitatge i per tant disminuir les causes que porten a la població a ocupar habitatges, sinó que tan sols es resumiran aquestes mesures a mode d'exemple d'aspectes que constitueixen tendències contràries al reforç de la precarietat habitacional i al creixement de fenòmens com els que aquest informe tracta d'estudiar.

Cal fer referència per exemple a la treva hivernal de desnonaments³⁶ a i les mesures per evitar els talls de subministraments de França³⁷, o la moratòria desnonaments a Grècia, actualment derogada després de la intervenció europea³⁸.

A l'estat espanyol, per exemple, han estat les comunitats autònomes, és a dir els governs i parlaments autonòmics, els que han activat lleis contra l'emergència en l'àmbit de l'habitatge, com és el cas d'Euskadi, Andalusia, Canàries, Navarra, Catalunya, Múrcia, Aragó, Extremadura, i València³⁹. Aquestes nova generació de lleis inclouen amb més o menys intensitat i amb diferències, mesures per resoldre el sobreendeutament de vivenda habitual, aturar els desnonaments, augmentar el parc d'habitatge social i garantir els subministraments bàsics alhora que evitar-ne els talls. Menció especial mereixen les lleis basca, andalusia, navarresa, valenciana i catalana, per incorporar -tot i que de nou de forma dispar- mecanismes que busquen garantir del dret a l'habitatge com un dret subjectiu, també per a la població que accedeix a precari (ocupació) i aportant alternatives habitacionals via reallotjaments⁴⁰.

És important no perdre de vista que cadascuna d'aquestes noves lleis s'ha enfrontat un bloqueig a nivell estatal (Govern) a través d'impugnacions en els alts tribunals amb l'argument de la seva inconstitucionalitat (encara no s'ha resolt definitivament aquest conflicte). El mateix Govern de l'estat ha impulsat algunes reformes tímides per evitar els desnonaments en casos molt extrems.

³⁶ http://elpais.com/elpais/2016/11/06/opinion/1478429043_712697.html

³⁷ http://www.eldiario.es/catalunya/Diferentes-experiencias-europeas-reflexionan-energetica_o_567293630.html

³⁸ Ley de Defensa de la Primera Vivienda : <https://www.diagonalperiodico.net/global/32203-grecia-se-prepara-para-avalancha-desahucios.html> / <http://www.publico.es/economia/bce-rechaza-ley-tsipras-impide.html>

³⁹ Almenys ens consten aquestes nou lleis autonòmiques que s'han aprovat després de l'esclat de la crisi (2008) i fins avui, que inclouen mesures contra l'emergència habitacional. A les Balears també s'està en procés de tramitar-ne una altra i a la Comunitat de Madrid està en tràmit una Iniciativa Legislativa Popular impulsada per la societat civil que es concreta en una Llei d'Habitatge i contra l'emergència.

⁴⁰ La llei catalana inclou una referència àmplia per als reallotjaments, que permet interpretar que haurien de ser reallotjades també les persones que perdessin el seu habitatge tot i estar ocupat. Encara que òbviament, aquesta no és la interpretació que fan tots els actors implicats.

Finalment, cal esmentar la llei catalana contra els desnonaments i els talls de subministraments bàsics⁴¹ ja que inclou per primer cop a l'estat espanyol mesures avançades i intenses contra la pobresa energètica i els talls en un context d'emergència habitacional. Aquesta norma introdueix l'establiment del principi de precaució per evitar els talls, de manera que no es poden realitzar sense que hi hagi un informe social administratiu preceptiu que indiqui que els afectats no estan protegits per tenir ingressos precaris, i un altre mecanisme que resoldria els deutes acumulats per impossibilitat de pagar i per mitjà d'ajudes o descomptes garantiria la disponibilitat dels subministraments bàsics.

En el camp del dret als subministraments i per al cas concret de la població que ha accedit a un habitatge a través de l'ocupació i en situacions de precarietat, són interessants les actuacions d'alguns governs locals de Catalunya que, sota la influència del caràcter garantista de la llei anti-emergència i de la mobilització ciutadana, han activat mecanismes *ad hoc* per mantenir els subministraments d'aigua en habitatges ocupats, a través de comptadors temporals i tarifes socials. Aquestes accions s'han centrat en el subministrament d'aigua, ja que en molts casos el servei subministrat depèn d'una concessió pública (fins i tot en alguns casos és públic) i el marge d'acord amb l'empresa subministradora o concessionària és més ampli.

Ara bé, després d'haver presentat el context social, econòmic i polític del desenvolupament de les empreses anti-okupa a Europa, convé analitzar com funcionen aquestes empreses i en quina mesura vulneren el dret a un habitatge adequat. Específicament, exposarem dos casos d'estudi: l'empresa *Camelot* als Països Baixos i l'empresa *Desokupa* a Espanya.

⁴¹ Impulsada com a Madrid a través d'un mecanisme d'Iniciativa Legislativa Popular per la societat civil i els moviments socials, aprovada el 2015.

II. Camelot i Desokupa , dos casos emblemàtics de vulneració del dret a l'habitatge

1. Camelot i la protecció de propietats per guàrdies anti-okupa

Mantenir propietats buides facilita l'especulació, però també constitueix una amenaça directa per al dret a un habitatge adequat. El Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides considera que un habitatge és adequat si compleix determinats criteris, independentment del context: a) seguretat jurídica de la tinença; b) disponibilitat de serveis materials i infraestructura; c) despeses suportables; d) habitabilitat; e) accessibilitat; f) lloc i, g) adequació cultural. Es pot considerar que els habitatges gestionats per *Camelot* compleixen aquests criteris?

L'anàlisi de l'experiència empírica dels guàrdies anti-okupa sembla demostrar que els habitatges *anti-okupa* no respecten tots els aspectes del dret a l'habitatge. En el seu estudi de camp, Aurélie Baloche analitza 202 testimonis de guàrdies anti-okupa. Es tracta de queixes compilades pel *Bond Precaire Woonvormen*⁴². Els guàrdies mencionen molt problemes distints, entre els quals:

- 82 persones esmenten la violació de privacitat.
- 74 persones es queixen de les prohibicions i de les regles.
- 69 parlen de la inseguretat del contracte i del risc d'expulsió.
- 52 guàrdies anomenen problemes de manteniment dels locals.
- 40 persones lamenten que l'agència no es comuniqui prou amb ells .
- 8 persones van tenir problemes de salut deguts a les condicions dels locals (problemes respiratoris per l'amiant, intoxicació per monòxid de carboni etc.)

1.1 Inseguretat jurídica de la tinença

Com ja s'ha esmentat, els contractes dels guàrdies *anti-okupa* no són arrendaments sinó contractes precaris que vulneren els drets dels guàrdies/inquilins. Els contractes poden ser interromputs de forma unilateral per l'empresa, sense cap justificació ni obligació

⁴² Associació de defensa del dret a un habitatge adequat, que s'ha creat al 2010 per denunciar els abusos de les empreses anti-okupa.

de real·lotjament. Un sistema de vigilància i de sancions li permet a l'empresa controlar als seus guàrdies, que viuen sota l'amenaça permanent d'aquesta inseguretat jurídica. La "Guia del Guàrdia" que Camelot reparteix als seus nous usuaris descriu totes les regles que els guàrdies han de seguir, sota amenaça de ser expulsats⁴³. Dins d'aquestes regles trobem:

- Prohibició de convidar més de dos persones alhora.
- Obligació d'avisar *Camelot* si un convidat es queda a dormir.
- Prohibició de fer festes.
- Animals domèstics prohibits.
- Obligació d'avisar *Camelot* per escrit en el cas d'anar-se'n del local més de dos dies.
- Inspecció de l'edifici i de les cambres com a mínim un cop al mes, sense avisar.
- Obligació de mantenir les habitacions netes i ordenades.
- Obligació d'assenyalar a *Camelot* qualsevol tipus de disfunció (seguretat, manteniment).
- Nens i famílies prohibides.

Aquestes regles i aquest sistema de control entren en conflicte amb els criteris que defineixen un habitatge adequat. Constitueixen el que podríem anomenar una contractualització de la precarietat habitacional, ja que la inestabilitat de l'habitatge està inscrita en el mateix contracte.

1.2 Violació de la privacitat i sistema de sancions

Per verificar que els guàrdies segueixen escrupolosament aquestes regles, *Camelot* inspecciona els seus edificis sovint. Almenys un cop al mes, empleats de l'empresa visiten les parts comunes, però també les cambres dels guàrdies. Aquestes visites no són previstes, sinó que són inspeccions sorpresa. De fet, els empleats tenen les claus de totes les habitacions/sales i entren encara que no hi hagi ningú.

Si l'estat de neteja no els sembla adequat, els empleats de les empreses anti-okupa deixen un avís. Després de tres avisos, els guàrdies són expulsats. Si la "infracció" dels reglaments és més greu, els guàrdies poden tenir una multa o ser expulsats directament (Baloche, 2016). Per exemple, no treure les escombraries implica una multa de 25 euros. El contracte defineix la vida quotidiana dels guàrdies/llogaters fins als detalls més menors. En el

⁴³ Veure el documental de la cadena de televisió Arte ja mencionat:
<http://bondprecairewoonvormen.nl/2015/01/reportage-begeleide-huurders-vox-pop-arte/>

seu documental sobre les empreses *anti-okupa*, Tino Buchholz entrevista a Malthe Stigaard, artista i guàrdia *anti-okupa* a Amsterdam. Malthe viu a l'antiga oficina d'Air Índia i explica a l'entrevista que el seu contracte destaca que ha de fer el llit cada dia, i posar la seva roba bruta al cistell adequat. L'habitació sempre ha d'estar ordenada i neta, per si de cas es persona el propietari o algun comprador de l'edifici⁴⁴. Els guàrdies *anti-okupa* han de mantenir la qualitat de la propietat per maximitzar el seu valor. Així, Malthe Stigaard afirma que ha de "mantenir" l'edifici i avisar a l'empresa si succeeix algun incident, per exemple si es trenca una finestra.

1.3 Costos incerts

Les "despeses suportables" formen part dels criteris que defineixen un habitatge adequat, i de fet, la majoria dels guàrdies/llogaters escullen aquest tipus d'allotjament pel seu preu atractiu. Però encara que els preus dels habitatges de les empreses *anti-okupa* siguin més baixos que els preus del mercat, aquests costos no són transparents. Aurélie Baloche estudia les variacions dels preus dels habitatges que fixen aquestes empreses, i subratlla que el cost final no correspon al que suposadament és. En primer lloc, tenim que l'import mensual no és fix, i pot canviar sense cap forma de justificació o de regulació. Als guàrdies no els queda cap més opció que acceptar el nou import o anar-se'n. En segon lloc, no està clar si els costos d'aigua i electricitat estan inclosos en l'import mensual. Moltes vegades resulten sent costos addicionals. Finalment, l'empresa obliga els guàrdies a comprar un kit de seguretat que pot costar entre 40 i 90 euros, i a pagar uns honoraris d'entre 60 i 90 euros. Per tant, moltes vegades el cost real de ser guàrdia *anti-okupa* queda ocult i no resulta ser tan baix.

1.4 Expulsats per haver tingut un fill

Les condicions estrictes que han de complir els guàrdies produeixen una certa forma de discriminació en l'accés a l'habitatge, encara que es tracti d'un habitatge precari. Per exemple, *Camelot* no accepta famílies ni nens en els seus edificis. Què passa doncs si una guàrdia es queda embarassada? Davant d'una situació similar, l'empresa holandesa *Ad Hoc* va decidir expulsar a la família que havia tingut un fill. Aurélie Baloche exposa aquest cas en el seu estudi: la parella que va tenir un fill amagava les coses del seu nadó quan no estaven a l'habitatge, perquè l'empresa no s'adonés de la seva situació. No obstant això, quan va saber que un nen vivia a l'edifici van enviar una carta d'expulsió a la família per

⁴⁴ El documental de Tino Buchholz està disponible a : <http://www.creativecapitalistcity.org/>

haver infringit els reglaments. L'empresa *anti-okupa* i l'entitat d'habitatge social que posseeix l'edifici van negar haver fet fora la família argumentant que van acabar per trobar-li una solució. En realitat, aquesta "solució" va consistir en deixar a la parella quedar-se, però sense el seu fill, que van haver de confiar als seus avis (Baloche, 2016), havent de triar entre guardar un pis o viure en família.

1.5 Condicions d'habitabilitat i seguretat física dels guàrdies

Finalment, els edificis gestionats per empreses *anti-okupa* no compleixen sempre les normes d'habitabilitat i de seguretat. Hi ha molts exemples, com fuites d'amiant als sostres, intoxicacions per monòxid de carboni, condicions d'habitabilitat precàries etc. Els guàrdies *anti-okupa* posen literalment la seva vida en perill.

El 2013 va morir una noia de 20 anys electrocutada a la dutxa d'un edifici gestionat per *Camelot* (Baloche, 2016). Uns anys abans, aquest edifici havia estat catalogat com inhabitable per l'ajuntament de Boxtel, ciutat al sud dels Països Baixos on estava localitzat. El company de pis de la noia electrocutada ja havia tingut una descàrrega elèctrica, per la qual cosa s'havia enviat un electricista a arreglar la dutxa. Però l'enquesta va concloure que tres dels sis circuits elèctrics de la dutxa no estaven assegurats. Al març del 2016, *Camelot*, l'empresa de manteniment i l'ajuntament de Boxtel van ser reconeguts culpables de la mort de Janneke Van Gaal i van rebre una multa de 60.000 euros cadascun.

En definitiva, les empreses anti-okupa no només es lucren gràcies a la situació d'emergència habitacional, sinó que posen directament en perill els guàrdies *anti-okupa* que s'allotgen en habitatges que no compleixen molts criteris d'un habitatge digne i adequat. A Holanda la Unió de Llogaters Precaris (Bond Precaire Woonvormen) esmenta més de cinquanta lleis nacionals o convencions internacionals pel que fa als drets humans i els drets dels inquilins que *Camelot* no compleix⁴⁵.

Si bé les empreses de desnonaments extrajudicials tenen un modus operandi molt diferent al de les empreses de protecció de propietats, totes dues tenen en comú el fet d'actuar al marge de la llei i de focalitzar sobre persones socialment vulnerables. A Espanya s'acusa l'empresa *Desokupa* d'incomplir certes lleis i de fragilitzar al dret a un habitatge adequat. No obstant això, aquesta empresa presenta els seus serveis com una "intermedia-

⁴⁵ Veure l'article ja citat de la *European Coalition* : <https://housingnotprofit.org/en/articles/view/netherlands-Camelot-is-using-people-in-need-of-housing-as-real-estate-pawns-and-as-out-sourced-dwellers-that-only-serve-to-facilitate-speculation>

ció legal" i reivindica com a "única bandera, el respecte a les persones i a les lleis per sobre de tot"⁴⁶. Segons l'empresa, el que es pretén és tornar pacíficament els habitatges violentament ocupats als seus petits propietaris legítims. És així en realitat? Com actuen aquestes empreses de desnonaments? Cometen delictes? Quin és el perfil social dels expulsats i qui contracta a aquestes empreses?

2. Desokupa i els desnonaments extrajudicials

2.1 Un context de violència immobiliària creixent

Que l'empresa *Desokupa* hagi nascut a Barcelona no és casualitat. És sabut que, l'àrea metropolitana de Barcelona s'ha convertit en els últims anys en el terreny de nous processos especulatius relacionats amb l'ocupació en precari i el lloguer. La turistificació i la gentrificació de cada vegada més barris de la ciutat, així com la inversió en gestió immobiliària de fons d'inversió estrangers i la formació d'una nova bombolla del lloguer participen en aquesta nova pressió especulativa. Aquest context ha fomentat l'aparició d'actuacions alegals i agressives com a formes de mantenir el valor de canvi de la propietat, com ara la compra de propietats verticals que han conduït a l'expulsió de veïns.

Les empreses de desnonaments extrajudicials com *Desokupa* participen en aquestes noves formes d'assetjament immobiliari, i com a tal constitueixen una vulneració del dret a un habitatge adequat. Fomenten la situació d'emergència habitacional de la ciutat de Barcelona, amb grans dificultats per accedir al mercat de l'habitatge, preus que no paren de pujar i lleis poc protectores pels inquilins.

2.2 Una varietat de casos

A Barcelona, s'han documentat diversos casos de desnonaments extrajudicials. El primer cas és el desnonament de l'edifici conegut com Can Dimoni, el 14 d'abril del 2016. Aquest edifici històric, ubicat al número 20 del carrer Josep Torres al barri de Gràcia, havia estat okupat al mes de juliol del 2015 quan estava en estat de degradació, després d'haver estat abandonat durant anys. El dia del desnonament, presumptament, els empleats de *Desokupa* van esperar que no hi hagués ningú, per entrar a l'edifici forçant la porta. Després d'haver entrat, van procedir a trencar el mobiliari i els envans, així com a guardar tots

⁴⁶ Segons la web de l'empresa *Desokupa*: <http://www.Desokupa.com/>

els objectes personals dels residents en una habitació. Després de la intervenció d'un grup de veïns i d'activistes, els empleats de *Desokupa* van sortir de l'edifici, però es van quedar a la porta "mantenint el control d'accés". Quan van arribar els bombers, van declarar que l'edifici estava en ruïnes i "desaconsellar" entrar.

Un altre cas conegut és el desnonament d'una casa situada a Pacs del Penedès. Va tenir lloc el 9 de setembre del 2016. La resident, que vivia amb la seva mare i la seva filla en aquesta casa, havia sortit a fer compres, i presumptament els empleats de *Desokupa* van aprofitar aquesta oportunitat per entrar a la casa. Després d'haver entrat per la força, els treballadors de *Desokupa* van canviar el pany i van trucar a la resident, amenaçant-la amb que si tornava no la deixarien entrar. La denúncia de la família per violació de domicili i l'arribada de la policia van permetre que l'empresa de seguretat retornés la casa als seus ocupants⁴⁷. La família havia estat desnonada el 2010, perquè no podia seguir pagant la hipoteca després de problemes econòmics i de salut. Després d'un temps, van decidir tornar i re-ocupar l'habitatge familiar, on vivien una altra vegada des de feia cinc anys. L'entitat bancària propietària va decidir vendre'l, i els nous propietaris van interposar una demanda de desnonament civil que seguia estant en curs quan va actuar l'empresa *Desokupa* .

2.3 Al marge de la llei

Són aquestes pràctiques són legals? En un article publicat al diari Bez, el vicepresident del Col·legi d'Advocats de Barcelona, Jesús Sánchez, afirma que el que sí que és legal és posar en contacte els ocupants i els propietaris perquè negociïn una solució pacíficament, és a dir, mediar o intermediar⁴⁸. Però la situació és diferent si aquesta negociació deixa de ser pacífica. Així, si considerem que els empleats de *Desokupa* van amenaçar directament o van intimidar físicament els ocupants de les cases que van desallotjar, aquests fets queden clarament fora del marc legal.

Els responsables de *Desokupa* defensen la legalitat de les seves accions argumentant que no hi ha amenaces i que només es realitza un "control d'accés" per impedir que els ocupants tornin a entrar a la casa o el pis ocupat. Però el concepte mateix de "control d'accés" és jurídicament ambigu. De fet, es necessita una autorització especial per exercir un control d'accés a la via pública, i aquest terme s'aplica habitualment a espectacles públics.

⁴⁷ Veure l'article al web de Stop *Desokupa*: <https://stopDesokupa.noblogs.org/casos/pacs-del-penedes-pla-de-cavall/>

⁴⁸ Artículo disponible a: <http://www.bez.es/592974496/quien-quiere-puede-desocupar-piso.html>

2.4 Vincles amb el sector immobiliari

Els clients de *Desokupa* són "famílies que tenen els seus pisos *okupats* , després pagar-los amb els estalvis de tota una vida", tal com ho afirma el gerent de l'empresa? Més aviat al contrari: un reportatge del diari *La Directa* ens mostra que moltes agències immobiliàries són clients de *Desokupa* i que els vincles de l'empresa de desnonaments amb el sector immobiliari no es redueixen a una relació comercial. En els quatre casos de temptatives desallotjaments de *Desokupa* que s'han pogut documentar, els propietaris dels béns immobiliaris i clients de l'empresa eren "grans propietaris o immobiliàries de compravenda". Aquesta relació entre l'empresa i el sector immobiliari també és directa: el gerent de *Desokupa* també ha estat propietari d'una empresa immobiliària que va estar vinculada a casos emblemàtics d'especulació com el Banc Expropiat de Gràcia. Altres col·laboradors de *Desokupa* , com el seu advocat, també tenen càrrecs executius en altres empreses immobiliàries. En general, els casos analitzats per *La Directa* demostren que els clients de *Desokupa* són fons d'inversió i empreses immobiliàries que compren pisos o edificis sabent que estan ocupats, i que contracten després a l'empresa de desnonaments extrajudicials per fer fora els ocupants⁴⁹.

En un context d'augment de preus, i per obtenir la màxima rendibilitat dels "actius immobiliaris", els actors immobiliaris han de mantenir el valor de la seu bé immobiliari i protegir-los contra de les ocupacions. Les empreses privades *anti-okupa* tenen un paper cada vegada més important per acomplir la prioritat que les immobiliàries atorguen al valor de canvi dels habitatges. El sector de seguretat -protecció de propietats, portes anti-okupa, desnonaments extrajudicials- vinculat al sector immobiliari, produeix una certa privatització de la seguretat.

3. Cap a una privatització de la seguretat?

El cas de les empreses *anti-okupa* il·lustra la problemàtica més àmplia de la privatització de la seguretat, de la diversificació de la funció de policia i de la desmonopolització de l'ús de la violència legítima a Europa. Com s'ha estudiat amb els exemples de *Camelot* i de *Desokupa*, la "lluita contra la inseguretat" i la protecció de propietats especulatives es desenvolupa com una activitat professional i un negoci lucratiu. En el cas de la protecció de

⁴⁹ Veure la investigació de *La Directa*, disponible a : <https://directa.cat/aliats-de-Desokupa-lombra>

propietats, són les mateixes persones vulnerables que han d'exercir la professió de guàrdia, mentre que en el cas dels desnonaments extrajudicials els guàrdies de seguretat s'enfronten amb persones en situació de precarietat habitacional.

A Espanya per exemple, les primeres empreses de seguretat apareixen a la dècada dels setanta. Segons Diego Torrente, aquest nou mercat es va expandir amb el desenvolupament d'espais "d'ús massiu" (Torrente, 2015). El nou sector va començar a ésser regulat el 1992 amb la Llei de Seguretat Privada, que defineix els requisits legals, la formació i l'habilitació professional necessàries per exercir la professió de guàrdia de seguretat. L'investigador també explica que "la filosofia preventiva encaixa perfectament en el sector privat". A diferència de la seguretat pública i del sistema penal que serien "reactius" (en el sentit que sancionen un acte criminal una vegada que estigui s'ha comès), la seguretat privada està pensada en termes de prevenció i "d'estalvi de costos en termes de reparació" (Torrente, 2015). Es pot retrobar aquesta lògica preventiva en les estratègies de venda dels serveis tant de *Camelot*, com d'una empresa de portes anti-okupa com STM Seguretat.

¿Cuánto cuesta una okupación*?		TOTAL 38.600 €
Procurador	500€	
Abogados	1.500€	
Personal estructura	200€	
Lucro cesante	14.400€	
Daños en vivienda	23.000€	
¿Cuánto cuesta STM?		Pack básico STM = 1.456 €**

*Ocupación media de 18 meses.
**Simulación en opción de alquiler de 18 cuetas, con puerta estándar, incluida instalación y desinstalación.

Pàgina web d'una empresa de portes anti-okupa. Font: La Directa

Looking for a vacant property solution?

Camelot secure, maintain, insure and generate income from vacant buildings



£100m monthly clear up cost of fly tipping affects 75% of landowners

Live-In Guardian Security Save up to 80% on your security costs

Make Space Pay Generate income from vacant property

Metal theft costs the UK £770 million a year

Publicitat d'una empresa de protecció de propietats

Més àmpliament, aquesta evolució s'integra en el marc d'una certa "desmonopolització" de la seguretat a Europa. En el seu article "Vers la démonopolisation des fonctions régaliennes: contractualisation, territorialisation et européanisation de la sécurité nationale", Sebastian Roché evoca l'evolució de la seguretat interior: diversos actors (a escala municipal, nacional, europea, però també entitats públiques i entitats privades) exerceixen aquesta funció. El resultat de la modificació de les estructures institucionals és que l'Estat ja no és l'únic dipositari de l'ús de la violència legítima. Les empreses tenen una influència cada vegada més gran en el sector de la seguretat, en relació a les tecnologies o les patrulles, però també a la protecció de béns (Roché, 2004). L'exemple de *Desokupa* és significatiu: per no esperar el procediment per via judicial, nous compradors de béns immobiliaris usen els serveis d'una empresa de seguretat privada per accelerar el procés de desnonament, com en el cas del Pacs de Penedès. El desenvolupament de la col·laboració entre seguretat privada i seguretat pública a Europa afecta directament el tema de l'habitatge, ja que pot permetre formes de desnonament o d'expulsió que no passen per la via jurisdiccional, que per altra banda ja és de per sí, poc garantista.

Així doncs, l'expansió d'empreses privades anti-okupa a escala europea fragilitza el dret a un habitatge adequat en un sentit ampli. Més enllà del debat sobre la legitimitat de les ocupacions, estudiar el desenvolupament i la diversitat d'aquest sector permet pensar problemàtiques essencials per defensar el dret a un habitatge adequat: Quines són les noves formes de desnonament a Europa i quin impacte té el marc jurídic en aquesta evolució? Qui té el dret a protegir propietats i com? Com interaccionen el dret a l'habitatge i el dret a la propietat privada? Quina és la relació entre l'especulació i el desenvolupament de noves estratègies per mantenir els pisos buits o disponibles per a transaccions?

Davant aquestes circumstàncies, la ciutadania s'organitza. De fet, per fer front a les noves vulneracions de drets cal buscar noves maneres de resistir, de denunciar aquest tipus de pràctiques i tractar d'aconseguir canvis. D'Amsterdam a Barcelona, passant per París i Londres: de quina manera els moviments socials s'oposen als abusos de les empreses anti-okupa? Es multipliquen les campanyes de desobediència, campanyes d'informació i de recerca, mentre que la necessitat de canviar la legislació per anar cap a una major protecció dels drets es fa cada vegada més present.

III. Reacció de la ciutadania i dels moviments socials

1. El Bond Precaire Woonvormen

Als Països Baixos, un dels estats on hi ha més empreses *anti-okupa*, es va crear el 2010 una unió de persones en situació de precarietat habitacional i de voluntariats que advoca per frenar el creixement dels contractes d'habitatge temporals. Aquesta associació ofereix assistència als inquilins i guàrdies *anti-okupa* que estan en aquesta situació i que es troben sota l'amenaça permanent d'exclusió. El col·lectiu està present a diverses zones dels Països Baixos, i la seva desena de membres ofereixen també assessorament jurídic als inquilins i guàrdies que ho necessiten. Una altra activitat que desenvolupa l'associació és la incidència política, intentant sensibilitzar els poders públics i les organitzacions d'inquilins sobre el tema dels contractes precaris.

El *Bond Precaire Woonvormen* compila queixes relacionades amb les empreses de protecció de propietats i difon informació sobre les modalitats i els riscos de ser guàrdia *anti-okupa*. El col·lectiu també organitza accions col·lectives de desobediència i d'activisme. L'abril del 2012, va començar la campanya "inspections no more, change the lock son your door" ("No més inspeccions, canvia la teva pany!"). La campanya incitava als guàrdies *anti-okupa* a canviar els seus panys per denunciar les inspeccions sorpreses i per promoure el dret a la privacitat i a l'espai domèstic.



Campanya "No més inspeccions, canvia la teva pany!"

En un article publicat per la *European Action Coalition for the Right to Housing and to the City*, el *Bond Precaire Woonvormen* detalla diverses vulneracions de drets comeses per les empreses *anti-okupa*:

- Els inquilins no tenen drets.
- Aquestes empreses incompleixen la llei de lloguer creant inquilins de segona categoria.
- Usen la població per protegir els interessos del sector immobiliari.
- Contribueixen a la bombolla immobiliària, ja que els valors de les propietats es mantenen artificialment alts.
- Discriminen en l'accés a l'habitatge.
- Vulneren el dret a la intimitat i imposen moltes condicions als guàrdies.
- Enganyen al públic presentant als seus serveis com una solució a la crisi de l'habitatge.
- Duen a terme activitats de lobby per promoure i implementar lleis que facilitin les seves activitats⁵⁰.

Al nivell de les reivindicacions, cal esmentar les següents demandes:

- Aturar el desenvolupament dels contractes d'habitatge precaris i temporals.
- Aturar la privatització de l'habitatge social.
- Frenar l'explotació dels guàrdies i llogar els habitatges buits amb contractes estables.
- Sancionar els abusos dels contractes flexibles.

2. Campanya d'informació i denúncia dels abusos

No només als Països Baixos s'organitzen campanyes d'informació sobre els abusos de les empreses de protecció de propietats. Al Regne Unit les organitzacions de defensa del dret a l'habitatge també han estat molt actives en denunciant aquests abusos. Entre aquestes iniciatives cal citar:

- El portal web "Property Guardian Research" creat per un grup d'investigadors i activistes. A la seva pàgina web es pot trobar, entre moltes informacions, un guia per als

⁵⁰ Veure l'article ja citat de la *European Coalition* : <https://housingnotprofit.org/en/articles/view/netherlands-Camelot-is-using-people-in-need-of-housing-as-real-estate-pawns-and-as-out-sourced-dwellers-that-only-serve-to-facilitate-speculation>

guàrdies anti-okupa i molta informació sobre les diferents empreses anti-okupa i les seves activitats al marge de la llei⁵¹.

- La campanya d'informació sobre la protecció de propietats del SQUASH (Squatter's Action for Secure Homes). El grup d'activistes ha compilat moltes denúncies, testimonis i informacions generals sobre el fenomen.

3. Querelles judicials i acció veïnal

A Barcelona la ciutadania s'ha organitzat per denunciar les vulneracions de dret i les intimidacions realitzades per empreses com *Desokupa*, mitjançant querelles judicials, intervenció espontània dels veïns i organitzacions i actuacions dels poders públics locals.

Al setembre del 2016 l'Observatori Desc presentar una querella contra l'empresa *Desokupa*, denunciant unes pràctiques que ratllen la il·legalitat i els possibles delictes comesos durant el desnonament de Can Dimoni a Gràcia. El litigi estratègic pot ser una de les vies per visibilitzar el problema de les empreses anti-okupa. Així, l'Observatori DESC reivindica que “el dret a un habitatge digne i adequat contempla la seguretat en la tinença i el seu gaudi pacífic, independentment del tipus d'habitatge de què es disposi. La resposta per part del veïnat i la denúncia pública ha permès que sortissin a la llum les intimidacions que realitzen aquest tipus d'empreses. Esperem que l'exercici de l'acció popular esdevingui una via més per acabar amb els desnonaments per la força i les vulneracions de drets que suposen⁵²”.

L'acció dels veïns també va permetre impedir desnonaments extrajudicials, com per exemple en el cas de l'intent de desnonament d'un edifici del barri barceloní d'Horta Guinardó el 22 de setembre del 2016. Els veïns, informats pels ocupants, es van reunir al davant de l'edifici i l'arribada dels Mossos d'Esquadra finalment va posar fi al desnonament⁵³. Un altre cas: l'intent de desnonament d'un edifici al barri del Raval. Gràcies a la ràpida reacció dels moviments veïnals per les xarxes, un grup d'activistes i veïns es va presentar davant de l'edifici a l'efecte d'impedir el desnonament, cosa que finalment van aconseguir⁵⁴.

⁵¹ <https://propertyguardianresearch.wordpress.com/>

⁵² Veure el relat de *La Directa*, disponible a : <https://directa.cat/nova-victoria-veinal-contra-Desokupa-barcelona>

⁵³ Ver el relat de l'Assemblea del Raval, disponible a : <https://asamblearaval.wordpress.com/2016/09/01/fora-matonisme-del-raval-catcas/#more-3947>

⁵⁴ Texto disponible a: <http://observatoridesc.org/observatori-desc-presenta-querella-contra-lempresa-desnonaments-Desokupa>

Per unir aquestes accions veïnals i denúncies judicials s'ha creat la campanya *Stop Desokupa* . Diverses entitats i moviments van organitzar una roda de premsa a l'octubre del 2016 per presentar la campanya amb l'objectiu de visibilitzar el fenomen dels desnonaments extrajudicials i denunciar que els interessos econòmics del sector immobiliari passin per sobre del dret a l'habitatge. Altres fites de la campanya *Stop Desokupa* són "generar un espai per denunciar" aquestes actuacions i els seus abusos i "fer un seguiment jurídic i polític (a peu de carrer), per frenar-ho col·lectivament"⁵⁵ .



Cartell de la campanya Stop Desokupa

⁵⁵ Para más informació, consultar el blog de la campanya: <https://stopDesokupa.noblogs.org/>

Conclusions: Vulneració del dret a l'habitatge i vides precaritzades

En un context de crisi generalitzada de l'accés a l'habitatge a Europa, s'ha desenvolupat un sector econòmic privat especialitzat en protegir a els béns immobiliaris contra les ocupacions i les degradacions. A mig camí entre la seguretat privada i la gestió de les propietats immobiliàries, aquest sector, molt divers i rendible, ha experimentat un creixement econòmic i una expansió geogràfica considerable a Europa. A més, l'estat ha acompanyat aquesta evolució, reduint i privatitzant la seva oferta d'habitatge social assequible i implementant reformes jurídiques que permeten aquestes pràctiques.

Com a resultat de l'anàlisi realitzat, es pot afirmar que l'auge d'aquestes empreses pot constituir una amenaça pel dret a un habitatge adequat. Per una banda, les empreses anti-okupa treuen profit de les necessitats d'una part de la població que està exclosa del mercat de l'habitatge i participen activament en el procés especulatiu que alimenta aquesta exclusió. De l'altra, aquestes empreses precaritzen el dret a l'habitatge, ja que ratllen la il·legalitat i practiquen desnonaments no regulats per la llei. Aquest procés es tradueix un doble moviment de "desmonopolització de l'ús de la violència legítima" (desnonaments extra-judicials) i de "contractualització de la precarietat habitacional" (protecció de propietats per guàrdies anti-okupa).

Aquestes noves formes d'inseguretat habitacional és poden relacionar amb un fenomen més general de precarietat urbana. Així, Mara Ferreri, Glòria Dawson i Alexander Vasudevan proposen analitzar la precarietat dels guàrdies anti-okupa no com "una excepcional a l'habitatge urbà contemporani" sinó com "un símptoma d'experiències més generals i menys visibles de "precarietat del lloc" a les ciutats del Nord global" (Ferri i al, 2016). El dogma neoliberal de la "flexibilitat" (del treball, de l'habitatge, de la vida) és tradueix en formes de vida urbana insegures i vulnerables, però també en la normalització subjectiva i la interiorització d'aquesta precarietat, viscuda com "inevitable"(Ferri i al, 2016).

Enfront la vulneració del dret a l'habitatge i la precarització de la vida urbana, és urgent aportar una doble resposta, des de la ciutadania i des dels poders públics. Les actuacions dels moviments socials i de la ciutadania permeten visibilitzar i denunciar els possibles abusos per part de les empreses anti-okupa. L'objectiu és deslegitimar aquestes pràctiques que fragilitzen l'accés a l'habitatge i demostrar que no tenen res d'inevitables. No obstant,

cal tenir en compte que aquestes empreses han pogut desenvolupar-se perquè a els poders públics no s'impliquen prou per tal de garantir l'accés a un habitatge digne de la població. Existeixen solucions alternatives a les pràctiques desenvolupades per *Camelot* i *Desokupa* per protegir el dret a l'habitatge: actuar sobre a els pisos buits, assegurar habitatges socials, i legislar per garantint l'estabilitat de la tinença. Les idees i els exemples existeixen.

Recomanacions

El risc de vulneració del dret a l'habitatge per part de les empreses privades anti-okupa és inseparable d'un context més general d'emergència habitacional a Europa i de retrocés de l'Estat com a proveïdor d'habitatge assequible per als més vulnerables. Per tant, per regular el sector de les empreses anti-okupa i reduir el seu impacte negatiu sobre el dret a l'habitatge, convé combinar mesures de reglamentació sectorials i polítiques públiques més generals d'accés a l'habitatge. A continuació es recullen algunes recomanacions adreçades principalment a les administracions públiques, en relació amb les empreses anti-okupa, les ocupacions i el dret a l'habitatge.

Aquest apartat final es podria desenvolupar i justificar de forma més àmplia, però això hauria de ser objecte d'un nou informe específic. S'ha considerat que almenys era necessari apuntar algunes de les possibles actuacions a adoptar per contribuir de manera propositiva i concreta a la imprescindible tasca de plantejar i aplicar mesures i solucions efectives a la precarietat habitacional a Europa.

Empreses anti-okupa

- Prevenir legalment les pràctiques d'execució de desnonaments extrajudicials. Perseguir els fenòmens de coacció i de violència immobiliària en un context de pressió especulativa i intervenir activament per frenar-los i protegir la població, combinant actuacions preventives i reactives (sancions, accions judicials etc.)
- Impedir la creació de lleis *ad hoc* per a la creació d'empreses anti-okupa i de pràctiques de vulneració del dret a l'habitatge.
- Regular les activitats de seguretat privada i de control d'accés: formació, uniformes, pràctiques autoritzades, registre de les empreses i inspecció de les activitats. Establir garanties perquè la seva actuació no afecti els drets fonamentals de les persones.
- Tenir en compte el context de proliferació d'aquestes empreses en grans ciutats com Barcelona amb forta pressió turística i processos especulatiu amb l'habitatge. No perdre de vista que la gran majoria de les actuacions de les empreses anti-okupa són en propietats de companyies o fons d'inversió que es dediquen al negoci immobiliari. Prevenir els processos d'expulsió de veïns/es i de l'especulació immobiliària, per mitjà de multes, sancions i limitacions legals pot afavorir una menor activitat d'aquestes empreses.

- Garantir la independència del poder judicial i la seva competència, així com dotar-lo dels mitjans i recursos necessaris, per a pronunciar-se sobre ocupacions, prohibint els desnonaments extrajudicials i garantint processos judicials amb totes les garanties necessàries (dret a la tutela judicial efectiva, dret a la defensa, intervenció de les administracions públiques per a garantir alternatives habitacionals, protecció dels menors etc.).
- Establir canals de comunicació i coordinació bidireccional entre l'administració pública i la societat civil per intervenir sobre les pràctiques abusives per part d'empreses anti-okupa. Establir vies específiques i efectives de denúncia d'aquestes pràctiques per a la ciutadania i el teixit social.

Ocupació

- Desenvolupar mesures que no parteixin d'un enfocament basat en l'estigmatització o criminalització de les ocupacions, tenint en compte que la gran majoria d'elles són una forma precària d'accés a l'habitatge que ha estat present al llarg de la història, especialment i com a conseqüència de contextos d'emergència habitacional. Donar respostes des d'una perspectiva objectiva, analítica, garantista i comparada.
- Emprendre reformes legals que reverteixin els retrocessos en les concepcions legals poc garantistes de l'accés a habitatges a través de l'ocupació.
- Implementar mesures coordinades i planificades, a curt, mitjà i llarg termini, per part de les administracions públiques. Aplicar criteris d'interpretació amplis i garantistes de les possibilitats de la normativa/recursos existents per reduir la precarietat de la població que ocupa habitatges (exemples: facilitar l'empadronament per evitar bloqueig d'altres drets, acordar amb companyies subministradores l'establiment de comptadors temporals).
- Dissenyar protocols d'actuació garantistes, homogenis i multinivell per no generar paràlisi i improvisació, derivades dels buits de polítiques públiques específiques i de la seva implementació desigual entre municipis, clarament ineficaços a l'hora d'enfrontar un fenomen d'escala supralocal.
- Realitzar treballs de radiografia dels pisos ocupats, documentar i visibilitzar el fenomen i acompanyar a la població que ho necessiti. Sense informació fiable i completa, les polítiques públiques que s'implementin estaran desfassades de la realitat.
- Crear dispositius especialitzats en la intervenció sobre les conseqüències més crues de l'exclusió residencial, entre les quals els desallotjaments o pèrdua d'habitatge de la població que habita en habitatges ocupats, garantint alternatives habitacionals. Aquests dispositius han d'integrar o ser capaços d'activar els recursos existents a tots els nivells (adminis-

tratus, jurídics, socials etc.) per protegir el dret a l'habitatge i als subministraments bàsics de la població.

- Capacitar el personal de les administracions públiques per intervenir adequadament sobre aquesta realitat, amb informació i amb recursos per intervenir. Evitar l'estigmatització de la població que accedeix a l'habitatge per aquesta via, a través de la intervenció social, mediació comunitària etc.

Dret a l'habitatge

- Reformes legals estructurals a mitjà i llarg termini que protegeixin el dret a l'habitatge d'acord amb els tractats i estàndards internacionals. Garantir la seguretat jurídica de la tinença: terminis, durada contractes. Regular els preus del mercat de lloguer per a impedir la formació d'una nova bombolla immobiliària.
- Augmentar el parc públic d'habitatge social de lloguer o altres formes alternatives a la compra per revertir l'exclusió residencial.
- Activar el parc d'habitatges buits vers un ús social de l'habitatge, a través de les múltiples formes d'intervenció administrativa, aconseguint que els grans propietaris que mantenen habitatges buits cessin en el manteniment de la seva desocupació.
- Aplicar mesures integrals per prevenir i actuar sobre l'emergència habitacional.
- Mesures contra el sobreendeutament associat a l'accés a l'habitatge habitual.
- Mesures per aturar els desnonaments i desallotjaments per motius econòmics d'habitatge habitual: moratòries, lloguer social obligatori i reallotjaments.

Bibliografia

Libros y monografías

BALOCHE, Aurélie. Le développement des agences anti-squat : Stratégies d'implantation et impacts sur le droit des individus à se loger décentement. Session 17 d'Echanges et Partenariats – Membre du réseau IPAM, 2016

BUCHHOLZ, Tino. Struggling for recognition and affordable housing in Amsterdam and Hamburg: Resignation, resistance, relocation. Groningen: University of Groningen, tesis doctoral, 2016

FERRERI, Mara; DAWSON, Gloria y VASUDEVAN, Alexander. « Living precariously: property guardianship and the flexible city ». Transitionsof the Institute of British Geographers, 2016

HARVEY, David. Social Justice and the City. Athens: University of Georgia Press, 1973

HARVEY, David, The Limits to Capital. Chicago: University of Chicago Press, 1982

HOUSING EUROPE. Logement européen, les rouages d'un secteur .Bruselas :CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2012

MANJIKIAN, Mary. Securitization of Property Squatting in Europe.London: Routledge Research in Urban Politics and Policy, 2013

ROCHÉ, Sébastien. « Vers la démonopolisation des fonctions régaliennes : contractualisation, territorialisation et européanisation de la sécurité intérieure ». Revuefrançaise de sciencepolitique, 1/2004, Vol. 54, p. 43-70.

TORRENTE, Diego. Análisis de la Seguridad Privada. Barcelona: Editorial UOC, 2015

VAN EIJCK, G y NAAFS, S. Helaas. U heeftgetekend. De OnderzoeksRedactie. 2014

WACQUANT, Loïc. Las cárceles de la miseria. Madrid: Editorial Alianza, 2000

Artículos de periódico y artículos en línea

Asamblea del Raval. (01/09/2016). Recuperado de <https://asamblearaval.wordpress.com/2016/09/01/fora-matonisme-del-raval-catcas/#more-3947>

Baiges, Carlos. Anti-squat: squatting in the age of neoliberalism? Recuperado de <http://carlesbaiges.tumblr.com/post/115197390213/antikraak>

Boehnert, Jody. (20/04/2012). Council pays £440,000 so security firm can exploit tenants. Squatter's Action for Secure Homes. Recuperado de <http://www.squashcampaign.org/2012/04/council-pays-440000-so-security-firm-can-treat-exploit-tenants/>

Bond PrecaireWoonvormen. (02/03/2016) Netherlands: Camelot is using people in need of housing as 'real estate pawns' and as 'out-sourced dwellers' that only serve to facilitate speculation, European Action Coalition for the Right to Housing and to the City, recuperado de <https://housingnotprofit.org/en/articles/view/netherlands-Camelot-is-using-people-in-need-of-housing-as-real-estate-pawns-and-as-out-sourced-dwellers-that-only-serve-to-facilitate-speculati>

City Hall Green. (30/08/2016). Community spaces not exploited property guardians in empty public buildings. Recuperado de <http://www.sianberry.london/news/housing/2016-08-30-property-guardians/>

Fernández Guerrero, David. (13/10/2016). ¿Quién quiere (y puede) desocupar un piso?.Bez. Recuperado de <http://www.bez.es/592974496/quien-quiere-puede-desocupar-piso.html>

Housing Action Southwark& Lambeth. (15/09/2016). London Housing Crisis: Squatting Becomes More Precarious, While Guardianships Boom. Novara Media. Recuperado de <http://novaramedia.com/2016/09/15/london-housing-crisis-squatting-becomes-more-precarious-while-guardianships-boom/>

Martínez, Isabel. (05/02/2015). La Generalitat se gasta al·rededor de 125.000 euros en tapiar pisos pùblicos. La Vanguardia. Recuperado de <http://www.lavanguardia.com/economia/20150205/54426858529/generalitat-gasta-tapiar-pisos-publicos.html>

Neate, Rupert. (23/02/2014) Scandal of Europe's 11m empty homes. TheGuardian. Recuperado de <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>

Observatori DESC. (09/15/2016). L'Observatori DESC presenta una querella contra l'empresa de desnonaments "Desokupa". Recuperado de <http://observatoridesc.org/lobservatori-desc-presenta-querella-contra-lempresa-desnonaments-Desokupa>

Taylor, Diane. (27/09/2016). London protesters occupy former HQ of property management firm. TheGuardian. Recuperado de <https://www.theguardian.com/society/2016/sep/27/london-protesters-occupy-former-hq-of-property-management-firm>

Todó, Blanca. (28/06/2016). Paramilitars i extrema dreta integren una empresa que executa desallotjaments extrajudicials. La Directa. Recuperado de <https://directa.cat/paramilitars-extrema-dreta-integren-una-empresa-que-executa-desallotjaments-extrajudicials>

Todó, Blanca. (24/10/2016). Aliats de Desokupa, a l'ombra. La Directa. Recuperado de <https://directa.cat/aliats-de-Desokupa-lombra>

Todó, Blanca. (26/09/2016). Nova victòria veïnal contra Desokupa a Barcelona. La Directa. Recuperado de <https://directa.cat/nova-victoria-veinal-contra-Desokupa-barcelona>

Recursos audiovisuals

Bond PrecaireWoonvormen.

Buchholz, Tino. The struggle for affordable space in Amsterdam, 2011

Disponible en <http://www.creativecapitalistcity.org/>

Heijkamp, Abel. Carefree Vacant Property. Bond PrecaireWoonvormen, 2009. Disponible con subtítulos en inglés en <https://vimeo.com/9649993>

Vox Pop- ARTE. Pays-Bas : des locataires sous surveillance. Transmitido el 07/09/2014 por la cadena de televisión Arte, 2014

Recursos electrónicos y portales web

CamelotBad: <https://Camelotbad.wordpress.com/>

Noticias y informaciones sobre la protección de propiedades

Property Guardianship Research: <https://propertyguardianresearch.wordpress.com/>
Portal web de investigación sobre el tema de la protección de propiedades

Squash- On property Guardianship <http://www.squashcampaign.org/resources/on-property-guardianships/>

Informaciones y recursos sobre la protección de propiedades en el Reino Unido

Stop Desokupa: <https://stopDesokupa.noblogs.org/>

El sitio web de la campaña Stop Desokupa



AMB LA COL-LABORACIÓ DE:

