



La vivienda y estado de bienestar en Europa

PIJAR AGUERRI SANCHEZ

SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN URBANA Y PROMOCIÓN
DE LA EDIFICACIÓN DE ZARAGOZA
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

Resumen: Se analiza la situación del alojamiento en la Comunidad Europea, a nivel de derecho protegido, directrices políticas y programas puestos en marcha. Se comentan las relaciones entre exclusión y alojamiento, partiendo de la base de que garantizar el acceso de la población a un alojamiento digno, desde una perspectiva integrada, forma parte de las claves de la lucha actual contra la exclusión. Se analiza la importancia de los 4 elementos clave del alojamiento en relación con la exclusión social (coste del alojamiento, accesibilidad, seguridad en la tenencia y adecuación), revisando la situación de estos 4 aspectos en nuestra ciudad y la aportación a ellos que se realiza desde la SMRUZ.

Palabras clave: Alojamiento, exclusión, Europa, derechos sociales, vivienda de alquiler, Zaragoza.

Resumen

La vivienda y estado de bienestar en Europa

Pilar Aguerri Sánchez

Housing and the welfare state in Europe

Abstract: Housing in the European Union is analysed on the basis of protected rights, political guidelines and implemented programmes. The relationship between exclusion and housing is analysed, on the understanding that guaranteeing public access to proper housing is, from an integrated perspective, one of the keys in the current fight against exclusion. This paper also analyses the importance of the four essential elements of housing in relation with social exclusion (housing costs, accessibility, occupancy rights and suitability) by assessing these elements within the context of the city of Zaragoza and the work that the SMRUZ is carrying out in this respect.

Keywords: Housing, exclusion, Europe, social rights, rented accommodation, Zaragoza.

1. El derecho a la vivienda en la comunidad europea

El derecho al alojamiento es reconocido en importantes documentos internacionales:

- Declaración Universal De Los Derechos Del Hombre (artículo 25).
- Convención Internacional Sobre Los Derechos Económicos, Sociales Y Culturales (artículo III. 1).
- Convención Sobre Los Derechos De La Infancia (artículo 27.3)
- Conferencia Hábitat de las Naciones Unidas (Istanbul 1996).

Pero en la práctica, la política del alojamiento es sobre todo una política nacional, regional y local. A nivel comunitario, las instituciones de la Unión Europea no tienen competencia en esta materia, al no estar recogida en los Tratados y los derechos que de ellos se derivan.

Sí que está incluido en diferentes declaraciones y recomendaciones, ligado principalmente a la lucha contra la exclusión social, la protección del consumidor y la libertad de circulación como objetivos importantes dentro de la construcción de la Unión Europea.

Así, en la *Carta De Derechos Fundamentales De La Unión Europea* (Niza 2000) no se incluye directamente un derecho al alojamiento, pero sí se reconoce el “derecho a una ayuda social y una **ayuda al alojamiento** destinadas a asegurar una existen-

cia digna a aquellos que no disponen de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales”.

El Consejo de Europa, consciente de su importancia y de la interrelación, ha organizado como parte del *Comité Europeo por la Cohesión Social* un grupo de especialistas en el Acceso al Alojamiento. Junto con el acceso al empleo y a la protección social se consideran los pilares básicos para promover el acceso de todos los individuos a los derechos sociales en Europa.

Así, el objetivo de “proporcionar un alojamiento digno a todos” se incluye en los *Planes de Acción Nacionales (PAN)* de lucha contra la exclusión social y la pobreza para la mayoría de los Estados miembros.

¿Qué situaciones deben afrontarse con estos derechos?

Una constatación general a nivel de la Unión Europea es que los procesos de exclusión se dan sobre todo en algunos **grupos de población específicos**. Estos grupos varían según los países europeos, pero destacan los emigrantes y refugiados, las minorías étnicas, los parados de larga duración, los jóvenes, mujeres (sobre todo con niños a su cargo), minusválidos y ancianos. Estos grupos deberán ser especialmente atendidos también en cuanto al alojamiento.

Una segunda constatación europea es que la exclusión es sobre todo un fenómeno urbano, y que dentro de las ciudades, incluso de las prósperas, **la exclusión se localiza espacialmente en zonas** y barrios concretos. Algunos países asocian la concentración de población fragilizada (sobre todo personas mayores solas e inmigrantes) a barrios degradados y con pocos servicios de los centros urbanos. Otras veces se asocia a zonas de viviendas sociales o económicas de la periferia.

A nivel de alojamiento, en Europa preocupa la **carencia de alojamientos económicamente accesibles**, sobre todo para jóvenes y familias con un solo sueldo. También preocupa la dificultad de adaptación para familias numerosas (muchas veces inmigrantes), personas mayores y minusválidos.

Otro problema destacado es el elevado número de **personas sin domicilio fijo**, ligado en algunos casos (sur de Europa) al incremento de la inmigración clandestina.

¿Cómo deben afrontarse?

Los gobernantes de diferentes países difieren en su capacidad de responder a las necesidades en materia de alojamiento de los grupos desfavorecidos organizando políticas activas en tema de alojamiento, pero coinciden en unas *líneas generales*:

- En los últimos años, la mayoría de estas políticas se han desarrollado de forma **integrada** con las políticas sociales, de salud y medio ambiente y de ordenación del territorio.
- Otra tendencia importante tiene que ver con el refuerzo y ampliación de las **competencias regionales y locales** en materia de alojamiento, frente al papel del estado.
- Por último, en la mayoría de los países se constata la necesidad de contar con **diferentes actores**, tanto públicos como privados en la ejecución de estas políticas, así como la importancia de la participación de usuarios y beneficiarios de los alojamientos.
- Los **ejes que centran las intervenciones** son:
 - aumento de la construcción de alojamientos sociales.
 - producción de alojamientos adaptados a grupos específicos (ancianos, minusválidos).
 - desarrollo de servicios y equipamientos de proximidad ligados al alojamiento.

2.- Relaciones entre exclusión y alojamiento

El alojamiento, como vemos, es uno de los aspectos fundamentales cuando hablamos del Estado de Bienestar.

Garantizar el acceso de toda la población a servicios educativos, sanitarios y sociales de calidad junto con empleo, seguridad social y vivienda son las claves de la lucha actual contra la exclusión. Teniendo siempre en cuenta que la exclusión social es un **proceso dinámico**: se produce una interacción entre los

diferentes subsistemas y los agentes que intervienen en estos procesos.

Así, no es posible disponer de forma segura de una vivienda si los recursos económicos no están garantizados a través de un empleo o un sistema público que garantice unos ingresos mínimos a toda la población. A su vez, ese acceso a un empleo de calidad se ve dificultado por la falta de un domicilio con la mínima calidad y seguridad en su tenencia.

La exclusión social es también un **proceso relacional**, en el que resulta fundamental la interrelación entre los procesos estructurales (económicos, culturales, políticos) y la acción individual. Esta dinámica puede acentuar las desventajas en los grupos más desfavorecidos. En este caso, el papel de las redes sociales será fundamental para disminuir los efectos negativos.

Siendo clara esta interacción de los diferentes aspectos que relacionan el concepto de bienestar social con el alojamiento, podemos distinguir algunos elementos clave:

ELEMENTOS CLAVE DEL ALOJAMIENTO EN RELACION CON LA EXCLUSIÓN SOCIAL

- **COSTE**.- se refiere a la capacidad de afrontar los gastos del alojamiento con los ingresos propios, disponiendo suficientes recursos económicos para afrontar otras necesidades básicas: alimentación, vestido, educación, salud.
- **ACCESIBILIDAD**.- el alojamiento de bajo coste debe ser fácilmente accesible cuando se demanda o se necesita.
- **SEGURIDAD EN LA TENENCIA**.- responde a la cuestión de si el ocupante tiene asegurada la continuidad temporal en la ocupación del alojamiento, o si existe una amenaza de expulsión de la vivienda.
- **ADECUACIÓN**.- cómo el alojamiento cubre las necesidades de sus ocupantes en cuanto a imagen personal, localización, calidad, adecuación al tamaño de la familia y a la edad de sus miembros, etc.

2.1. Coste del alojamiento

Los estudios europeos muestran que el factor más significativo en la contribución a la lucha contra la exclusión social es el

nivel de ingresos, que está en la base de la participación por medio del consumo y de la posición en la sociedad que proporcionan al sujeto a través de los roles económicos.

Garantizar los ingresos familiares (salario social, ayudas económicas) e incentivar el trabajo parecen ser de las formas más eficaces de luchar contra la exclusión. Disponer de una vivienda de calidad con coste asequible a familias con bajos ingresos es una forma de contribuir a ello.

Los análisis de la situación en Europa muestran que en los últimos años, el coste del alojamiento se ha incrementado mucho más que el coste de la vida en todos los países europeos, excepto en Austria. Como media, se dedica el 15-20% de los ingresos a este gasto. En el caso de los hogares con pocos ingresos, este porcentaje se incrementa hasta el doble.

Las ayudas en este ámbito se dirigen a fomentar un amplio mercado de alquiler protegido de bajo precio, así como a proporcionar ayudas directas al inquilino para el pago de los gastos relacionados con la vivienda.

Siempre hay que tener en cuenta la interrelación entre factores: analizando la situación de vivienda en Inglaterra, se concluye que las intervenciones desde vivienda son realmente eficaces cuando van unidas a intervenciones en educación, formación ocupacional y salud. Proporcionar una vivienda económica, por sí solo, resulta insuficiente para afrontar la amplitud de factores ligados a la exclusión social. Así se entiende en la mayoría de los países europeos, donde las intervenciones tendientes a proporcionar alojamiento económico van unidas a programas de empleo, sociales, de formación, etc.

La situación en las viviendas de alquiler de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana (SMRUZ)

En nuestro caso, el precio del alquiler está condicionado por ser viviendas de protección oficial, cuyas condiciones y precios están regulados por el Estado y el Gobierno de Aragón.

Sobre este precio el Ayuntamiento, a través de la SMRUZ aplica una reducción que puede ir del 10 al 50%, en función de la situación socioeconómica de la familia. La reducción media se sitúa en estos momentos en el 28 %. Esa media, sin embargo,

incluye dos tipos de situaciones extremas, como puede verse en la gráfica.

El alquiler medio se mantiene en un 20-25 % de los ingresos de las familias, porcentaje que se considera aceptable para afrontar el resto de necesidades de la vida diaria, sobre todo en el caso de bajos ingresos. Hay que tener en cuenta que el 46% de las familias que residen en estas viviendas tienen unos ingresos inferiores a 1,075 veces el salario mínimo interprofesional anual.

Si bien es importante la contribución de estas viviendas de bajo alquiler, se sigue constatando la necesidad de incrementar y asegurar los ingresos económicos de estas familias para mejorar su calidad de vida general.

Por otro lado, las familias en situación desfavorecida que no disponen de una de estas viviendas se encuentran en una situación de extrema dificultad, ya que el precio de alquiler de una vivienda en el mercado libre en nuestra ciudad supone muchas veces más del 50 % de sus ingresos, de por sí reducidos para afrontar la totalidad de gastos imprescindibles de la vida diaria.

2.2. Accesibilidad

Es importante que el sistema ofrezca un equilibrio entre las diferentes alternativas residenciales a las que optar en función

de las situaciones de la familia: mercado de compra libre y de protección oficial, ayudas para rehabilitar la propia vivienda, mercado de alquiler libre y también protegido, alternativas de alojamiento específica (para mayores, de urgencia,...).

De cara a la población más desfavorecida es importante que ante una situación de necesidad en tema de alojamiento disponga de una alternativa asumible económicamente y con respuesta ágil en cuanto a tiempos. En este sentido, las viviendas sociales de bajo alquiler son fundamentales.

Si se tiene en cuenta el número de viviendas por habitante, en Europa consideran preocupante un nivel inferior a **70** viviendas sociales de bajo alquiler por cada 1000 habitantes (15% del total de viviendas).

Países como Holanda disponen de 140 viviendas sociales por cada 1000 habitantes. Austria y Suecia superan las 100 viviendas/1000 habitantes.

En España, en cambio, encontramos sólo **10** viviendas por cada 1000 habitantes.

La accesibilidad en nuestra ciudad

Los datos de Zaragoza, suponen **3** viviendas por cada 1000 habitantes. Aquí se incluyen las casi 1400 viviendas que gestiona la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y las casi 300 del Gobierno de Aragón.

Estos datos, unidos a la evolución del mercado de vivienda en los últimos tiempos, si bien destacan el esfuerzo municipal en este tema, muestran una respuesta insuficiente de la administración a las necesidades de vivienda social de alquiler.

Existe una conciencia colectiva de la necesidad de potenciar la vivienda de alquiler, que se refleja también en las directrices del nuevo Ministerio de Vivienda, aunque habrá que esperar al nuevo Plan de Vivienda estatal (actualmente en elaboración) para constatar las futuras líneas de actuación.

La primera actuación que se ha puesto en marcha en este tema es la recién creada Agencia Estatal del Alquiler, que lleva a cabo un programa de fomento de puesta en el mercado de alquiler de vivienda vacía (subvencionando adecuaciones físicas en la vivienda) en la que la administración actúa como inter-

mediario y garante del cobro y buen funcionamiento del contrato de alquiler. A su vez se subvenciona parte de la renta a pagar por el inquilino durante los dos primeros años del contrato.

En nuestra ciudad este programa ministerial conveniado con el Gobierno Regional se ha puesto en marcha a través de la SMRUIZ con el nombre “**Zaragoza Alquila**”, con el objetivo inicial de 600 actuaciones en nuestra ciudad.

Por otro lado, se está potenciando en los últimos tiempos el acceso de amplias capas de la población a vivienda de protección oficial en régimen de compra, con un gran número de actuaciones en nuestra ciudad: Parque Goya I y II, ya terminados y ahora Valdespartera, son buen ejemplo de ello.

El acceso a estas viviendas, y también a las protegidas de alquiler, se realiza ahora a través de un Registro de Solicitantes para todo Aragón, controlado por el Gobierno regional.

Entre los solicitantes inscritos se realiza un sorteo, que puede incluir cupos para favorecer el acceso de determinados grupos de población.

Efectos de la falta de accesibilidad

Es importante conseguir diferentes alternativas que faciliten el acceso a viviendas de coste asequible a una parte importante de la población, ya que los estudios europeos sobre este aspecto han constatado que cuando la disponibilidad de vivienda de bajo coste es reducida (en función de las políticas de vivienda del país) produce el efecto de que sólo los que tienen una situación de necesidad muy aguda acceden a este tipo de alojamiento. Así, la vivienda social se convierte en un tipo de alojamiento para los que no tienen más alternativas. Esto dificulta los programas de mejora de su situación, siendo especialmente grave en cuanto a proporcionar a las nuevas generaciones diferentes modelos exitosos de afrontamiento de la realidad, fomentar la cohesión social y la participación. La sociedad asume a los residentes en estas viviendas como “excluidos” y ellos mismos pueden llegar a asimilarlo en su auto-concepto, que en forma de profecía autocumplida dificulta la toma de control y actuación en positivo sobre su situación.

A su vez, a nivel de los gestores, esta situación suele desembocar en una política de gestión de viviendas centrada en el control social y sanción de los residentes, más que en una potenciación y desarrollo de sus capacidades, ya que se conceputa esta población como anti-social.

Por otro lado, otros autores argumentan que esta visión de residualización de la vivienda social (propia del Reino Unido) ignora la experiencia de aquellos que no pueden acceder a estas viviendas. Una vivienda adecuada, segura, económica, proporciona una base para la integración social y se relaciona con la inclusión en el mercado de trabajo. Pero siempre deberá ir acompañada de otras acciones que potencien su efecto en salud, educación, empleo, etc.

El Comité Europeo por la Cohesión Social del Consejo de Europa, a través de una encuesta realizada en los países de su ámbito, ha constatado que la oferta insuficiente de alojamientos accesibles para los grupos vulnerables es un problema universalmente reconocido, en todas las zonas urbanas y también en una importante parte de las regiones rurales europeas.

Estos grupos vulnerables sufren, además de la escasez general de alojamientos, también discriminación en el mercado, sobre todo en el privado, pero a veces también en el público, bien por obstáculos psicológicos, técnicos o materiales:

- La falta de **viviendas con adaptaciones** como ascensores, pasillos y puertas anchas, baños adecuados,... puede ser un impedimento para el acceso de personas discapacitadas o de edad avanzada.
- Los **sistemas de solicitud** complicados, con muchos requisitos administrativos, o aquellos en los que se solicitan determinados documentos pueden crear también discriminación en el acceso. En muchos países europeos esta cuestión se plantea con la población inmigrante. En la mayoría se requiere primero la regularización administrativa de su situación para poder acceder a estas viviendas.
- A veces la **dificultad es psicológica** por parte de los propios solicitantes, para quien aspectos como la zona/barrio en que deberán residir si acceden a una vivienda de bajo precio es determinante en cuanto a su aceptación de la misma. En la cultura gitana es un aspecto que se produce

repetidamente por su forma de afrontar los conflictos de relación entre clanes o familias gitanas.

Un análisis de los solicitantes que ha recibido la SMRUZ nos permite revisar cómo es este acceso en nuestra ciudad:

Tras 12 años de acceso a través de un sistema de sorteo, en el año 2002, la SMRUZ puso en marcha un nuevo sistema de acceso a vivienda de alquiler a través de solicitud de forma continuada y valoración social de las circunstancias de la familia, con los siguientes resultados:

- En un año de funcionamiento se recibieron 1500 solicitudes, de las que 519 fueron denegadas por no cumplir **requisitos** (a pesar de haberlos reducido).
- En cuanto a las características de los **solicitantes**, destaca un 30 % menor de 35 años y un 13% mayor de 65 años. La franja de edad con más solicitantes es de 35 a 44 años (30% de las solicitudes). El 61% son unidades familiares de 1 o 2 miembros.
- En su mayoría son solicitantes españoles, encontrando un 32% de **extranjeros**. De éstos, la mayoría procedían de los países del Magreb (57%), seguidos de familias procedentes del Africa Subsahariana y americanos. En muy poca cantidad aparecen solicitantes de países del Este de Europa, y en ningún caso asiáticos. Los procedentes de América están subrepresentados respecto a los datos padronales disponibles.
- Cuando se adjudican por sorteo, prácticamente se mantienen los parámetros de los solicitantes. Al hacerlo por valoración social, hay algunos grupos que se ven favorecidos con el baremo aplicado: personas mayores, familias con 5 o más miembros y extranjeros (en este caso, ligado al tamaño familiar y mal estado de la vivienda previa).

La nueva normativa desarrollada por el Gobierno de Aragón en el año 2003 conlleva la obligatoriedad de inscripción en el nuevo Registro del Gobierno de Aragón para el acceso a la vivienda protegida en nuestra región y su adjudicación a través de sorteo entre los admitidos.

2.3. Seguridad en la tenencia

El buen funcionamiento del sistema requiere medidas coercitivas para asegurar el pago y buen uso de la vivienda, que si son excesivas pueden incrementar los problemas en lugar de solucionarlos.

En 1996 se calculó que en Europa había 350.000 hogares (un millón de personas) amenazadas de expulsión de su vivienda. En el 70/80% de los casos, debido a impagos de alquiler. A continuación, la segunda causa es impago de hipoteca y en países del Este de Europa también es importante la ocupación ilegal de viviendas.

Un aspecto importante del derecho al alojamiento es la protección contra la expulsión. Según los datos recogidos por el Consejo de Europa, es sobre todo importante en los países del Este de Europa, con situaciones de impagos y privatizaciones del parque de viviendas sociales, elevaciones de precios generales y aumento de las familias con escasos recursos económicos para afrontar el pago de alojamiento. Además, desde el Estado no disponen de buenos sistemas de prestaciones económicas que puedan ayudar en estas situaciones.

En los países del oeste y centro de Europa se han dado en los últimos tiempos políticas de privatización de los parques de vivienda que han llevado a crear situaciones hipotecas que algunas familias han tenido dificultades de afrontar.

En nuestro país, este problema es grave sobre todo en situaciones de familia, muchas veces de elevada edad, que han dispuesto de un alquiler con rentas antiguas durante la mayor parte de su vida y se ven desahuciados y con escasas posibilidades de acceder al mercado libre de alquiler.

La situación en nuestras viviendas

En cuanto a las viviendas de alquiler de la SMRPUZ, se produce poca rotación en las viviendas, con una media de 40 bajas anuales por diferentes motivos (cambio de localidad, fallecimiento, acceso a vivienda en propiedad,...). Aunque en algunos casos también se producen medidas judiciales de desahucio, éstas son el último eslabón cuando todas las medidas de inter-

vención, tanto propias como de los servicios de acción social públicos y privados han resultado infructuosas.

Los datos muestran que más del 65% de los residentes en estas viviendas llevan más de 6 años en las mismas.

La base para asegurar la tenencia de la vivienda en caso de los grupos más vulnerables es, de nuevo, las medidas de acompañamiento ligadas a los programas de alojamiento: entre las buenas prácticas detectadas en Europa en este tema destacan las de proporcionar equipos sociales de apoyo a las familias en situación de riesgo de expulsión de su vivienda. Estos equipos trabajan con la familia en la búsqueda de soluciones, tanto a corto plazo para afrontar la deuda, como en el momento de mejoras en su situación laboral y de cuidado de la vivienda. Como siempre, las intervenciones preventivas se muestran las más eficaces.

En ese sentido, la SMRPUZ cuenta con un equipo de trabajo social que realiza, desde el momento de entrada de la familia en la vivienda, un acompañamiento y una intervención social encaminada a mejorar su adaptación a la misma y, mejorando su calidad de vida en general, prevenir futuros riesgos.

En la misma línea, la SMRPUZ participa en la iniciativa Igual que va a desarrollarse en nuestra ciudad entre los años 2005-2007 destinada a mejorar la situación laboral de los colectivos desfavorecidos de la margen izquierda de la ciudad, zona en la que se sitúan casi la mitad de nuestras viviendas de alquiler.

4. Adecuación de la vivienda

Según estimaciones de asociaciones europeas en el conjunto de la Unión Europea, 15 millones de personas (4 % de la población total aproximadamente) viven en domicilios no adecuados a las normas o con situación de hacinamiento y 3 millones de personas pueden ser considerados como carentes de domicilio fijo.

En primer lugar, es necesario acordar lo que se considera un **alojamiento mínimo** para toda Unión Europea. El Consejo de Europa se propone, siguiendo los objetivos de la Cumbre de Niza del año 2000, incluir en los Planes de Acción Nacionales contra la Exclusión Social y la Pobreza "el acceso de todos a un alojamiento decente y saludable equipado con los elementos indispensables para una vida normal (electricidad, agua, calefacción).

En nuestra ciudad es importante en este sentido la labor de las ayudas a **rehabilitación** de vivienda que se ofrecen desde la SMRUZ, y que han permitido abordar en los últimos años...

Otra línea de contribución de la SMRUZ en la lucha contra la infravivienda en el Casco Histórico se muestra en el porcentaje de **viviendas de alquiler construidas** en esta zona de la ciudad, que suponen el 41% del total, en gran parte en pequeñas promociones distribuidas por todo el distrito y que han supuesto una importante aportación a la regeneración de la zona e impulso de la iniciativa privada en el sector.

También es importante en esta línea la lucha contra el chabolismo. La SMRUZ participa en la ejecución del Convenio para la **erradicación de asentamientos chabolistas** firmado entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón en el año 2003.

A fecha actual la SMRUZ ha realojado en viviendas de alquiler a 15 familias chabolistas (el total comprometido). También se ha realojado a 26 familias en módulos vivienda prefabricados incluidos en el protocolo de ejecución del Convenio.

Además, se gestionan 165 viviendas en las que residen familias provenientes de anteriores procesos similares desarrollados en nuestra ciudad.

Por último, se participa en la elaboración y puesta en marcha de un protocolo preventivo en el ámbito municipal que evite futuras situaciones similares.

Otra línea de trabajo importante que se desarrolla en Europa en este ámbito es la **mejora de los barrios** desfavorecidos y de los entornos de vivienda social que han ido deteriorándose a lo largo del tiempo. Estas experiencias cuentan cada vez más con la participación de los propios habitantes como garantía de su eficacia y durabilidad.

También nuestra ciudad participa en este tipo de medidas, a través de los Planes Integrales (Oliver y Casco Histórico), programas específicos de revitalización de barrios de los años 50-60 (Revitasud) o de mejora del rendimiento energético de las viviendas protegidas (Concerto), entre otros.

El derecho al alojamiento y las diversas intervenciones encaminadas a hacerlo realidad deberán ser cada vez más globales, contando con los diferentes factores interrelacionados para conseguir un bienestar global de los ciudadanos, y contando también para su desarrollo con la implicación activa de las instituciones públicas, las ONG, las asociaciones ciudadanas y los propios interesados. De esta manera podremos acercarnos al objetivo de proteger a los más vulnerables, prevenir la discriminación y asegurar un nivel mínimo de alojamientos dignos para todos.

Bibliografía

- CONSEJO DE EUROPA (2002). "Lignes directrices pour l'accès au logement pour les catégories de personnes défavorisées, adoptées par le CS-LO CS-LO (2001) 25 révisé". Groupe De Spécialistes Sur L'accès Au Logement (Cs-Lo) du Conseil de l'Europe.
- FEANTSA (2002). "Immigration et sans-abrisme". Rapport européen de la Fédération Européenne de Associations Nationales travaillant sur les Sans Abris.
- Kaltenborn Lunde, A.M et. Yogeswaran Kandiah (2001). "Accès au logement des catégories de personnes défavorisées. Exemples concrets des politiques et d'actions nationales dans le domaine du logement de certains états membres et observateurs du conseil de l'Europe CS-LO (2001) 33" Groupe de spécialistes sur l'accès au logement (cs-lo) du Conseil de l'Europe.
- Servicio de Estudios Sociales (enero 2005). "Informe sobre infra-vivienda en el Casco Histórico". Cáritas Diocesana de Zaragoza.
- Servicio de Estudios Sociales (2005). "Informe sobre exclusión 2003-2004". Cáritas Diocesana de Zaragoza.
- TOSICS, Iván et ERDÒSI Jr, Sándor (2001). "Rapport sur l'accès au logement des catégories de personnes défavorisées CS-LO (2001) 32". Groupe de spécialistes sur l'accès au logement (cs-lo) du Conseil de l'Europe.
- TRILLA, C. (2001). "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada". Colección Estudios Sociales nº 9. Fundación La Caixa
- VARIOS (2003). II Plan Nacional de Acción para la Inclusión social 2003-2005. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- VILLORIA, N. (2004). "¿qué hacer con la vivienda pública de alquiler?. Retos y opciones". Banco Interamericano de Desarrollo.