

QUADERNS DEL CONSELL

DE L'HABITATGE SOCIAL

GRUP DE TREBALL DEL LLOGUER
Mesures de foment del lloguer i alternatives a la venda
Abril 2009

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Agraïments

Antoni Sorolla (President del Consell de l'Habitatge Social)
Josep Molina (Vicepresident del CHSB; Plat. pel Dret a un Habitatge Digne)
Jaume Cleries (Subdirector General d'Habitatge Generalitat)
Jaume Fornt (Patronat Municipal de l'Habitatge)
Marc Faustino (Consell de la Joventut de Barcelona)
Antoni Salamero (Fundació Foment Habitatge Social)
Marc Torrent (APCE)
Donato Muñoz (Expert; CEVASA)
Anna Vives (Fundació Caixa Catalunya)
Pere Esteve (Federació de Cooperatives de Catalunya)
Juli Ponce (Expert; Universitat de Barcelona)
Josep Garcías (Associació Probens)
Lluís Fajarí (Secretari Tècnic del CHSB)

Col·lecció

Quaderns del Consell de l'Habitatge Social

Textos

Grup de Treball Foment de Lloguer
Consell de l'Habitatge Social de Barcelona

© Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Consell de l'Habitatge Social

Setembre 2008

Reservats tots els drets d'edició

Consorti de l'Habitatge de Barcelona**PRESENTACIÓ**

El 19 de març del 2007 la Comissió Permanent del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB) va acordar la creació d'un grup de treball per abordar les "Mesures de foment del mercat de lloguer". Aquest fou el primer tema d'interès a tractar segons les enquestes respostes de treball proposades pels membres del CHSB que van ser exposades en la Sessió Plenària constitutiva el 26 de febrer del mateix any.

El Grup de Treball està format per persones vinculades al sector privat, entitats sense ànim de lucre i l'administració tant de la Generalitat de Catalunya com de l'Ajuntament de Barcelona. Des de la Secretaria Tècnica del CHSB es vol agrair la participació dels membres en l'elaboració d'aquest document.

El resultat del grup va ser presentat per primera vegada a la Comissió Permanent del Consell el 23 d'octubre del 2007, on després d'incorporar diferents observacions d'altres membres, es va decidir presentar-lo a la Sessió Plenària del 6 de novembre del mateix any. En aquesta els membres del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona van poder realitzar més aportacions al document i es va adoptar la decisió de realitzar un Seminari de treball obert a organitzacions externes al CHSB per acabar de complementar el document. Així doncs, el 24 d'octubre del 2008 es va organitzar un Seminari de treball sobre "Mesures de foment del lloguer i alternatives a la venda" on van participar 85 persones.

Durant aquests mesos ha entrat en vigor la Llei d'Habitatge 18/2007 i s'ha iniciat el seu desplegament el que ha implicat mesures com el Decret 171/2008 de 26 d'agost de 2008 sobre l'Avalloguer. Per altra banda un dels objectius dels diferents grups de treball del CHSB són la realització d'aportacions i el seguiment del procés d'aplicació del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008 - 2016 on també s'hi contemplen mesures sobre el mercat de lloguer.

Així doncs, aquest document vol oferir una visió global i pràctica per dinamitzar el mercat de lloguer i les alternatives a la venda, la ciutat de Barcelona.

Consorti de l'Habitatge de Barcelona**ÍNDEX**

1. Observacions prèvies.....	5
2. Plantejaments generals.....	7
3. Situació actual i previsions del lloguer social a Barcelona.....	9
3.1 Quantitat i tipologies del parc existent	
3.2 Previsions del parc de lloguer social	
3.3 Dimensionat de les borses de mediació i del ajuts al lloguer	
4. Mesures alternatives a la venda com a formes de retenció pública del sòl.....	12
4.1 Alternatives. Qüestions d'Habitatge nº 12	
4.2 Experiència empresa mixta a Sabadell	
4.3 Experiència dret de superfície al País Basc	
4.4 Les cooperatives d'habitatge en règim d'ús	
4.5 Experiència propietat compartida a Londres	
4.6 Noves perspectives: Llei de Contractació i explotació del vol i subsòl	
4.7 Dret real d'úsdefruit	
5. Valoració de les principals dificultats.....	18
5.1 Visió dels operadors privats (Donato Muñoz)	
5.2 Visió de les entitats sense ànim de lucre (A. Salamero i A. Vives)	
5.3 Visió de les cooperatives (Pere Esteve)	
5.4 Visió del operadors públics (Antoni Sorolla)	
5.5 El paper dels fons immobiliaris	
6. Conclusions	37
7. Annexes.....	38
6.1 Sdb Lloguer Social, S.L.	
6.2 Cooperatives d'Habitatges en règim d'ús	
6.3 Articles importants de la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic	
6.4 Associació PROBENS	
8. Resumen / Summary.....	52

Consorti de l'Habitatge de Barcelona**1. OBSERVACIONS PRÈVIES****1.1 Hem de definir el perquè del lloguer i els seus avantatges**

Sempre, en moments de crisi de l'accés al mercat de l'habitatge, es dispara la demanda i la consciència social i política de més quotes de lloguer. Sense discutir el fons (estem a unes quotes de lloguer social molt baixes i amb poca capacitat de resposta en els moments de màxima demanda) hem de ser capaços d'objectivar aquesta necessitat tant en relació a la seva demanda com en relació als seus avantatges i inconvenients.

En moments de crisi de l'accés al mercat de l'habitatge, es dispara la demanda i la consciència social i política de més quotes de lloguer

En aquest marc cal valorar els avantatges de disposar d'un bon parc de lloguer que podríem resumir en:

- Permet l'accés a l'habitatge a unes capes de població amb rendes baixes o amb inseguretat en el treball, que no poden accedir al mercat de compra.
- Pot garantir una major mobilitat i per tant una major racionalitat en relació a l'ús social de l'habitatge.
- Garanteix millors recursos davant les emergències (desnonaments, catàstrofes...) o les situacions sobrevingudes (separacions, maltractaments...).
- El compromís de pagament és a més curt termini, de tal manera que pots deixar de fer un pagament fix en el moment que decideixes deixar d'usar-ho.
- Al tractar-se com un bé d'ús i no d'inversió, dona un millor ús al mercat de l'habitatge.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

1.2 Hem de pensar en l'àmbit de la ciutat real i funcional

Cada cop més, fer front al problema de l'accés a l'habitatge, sobrepassa els àmbits locals.

L'àrea metropolitana esdevé el sistema complet dins del qual es produiran els equilibris entre oferta i necessitats d'habitatge. Aquests desajustos locals fan que la mobilitat intermunicipal sigui un element vertebrador del territori, on l'equilibri s'ha de veure facilitat per un model comú d'actuació, amb un organisme metropolità de programació i gestió, a partir dels principis de sostenibilitat territorial i cohesió social.

*L'àrea
metropolitana
esdevé el sistema
complet dins del
qual es produiran els
equilibris entre
oferta i necessitats
d'habitatge*

1.3 Hem de treballar mesures alternatives al lloguer i a la venda

Com veurem, el lloguer també té inconvenients. Per tant, mantenint el criteri de prioritzar l'oferta d'habitatges a les persones amb menys recursos, hem de superar la dicotomia lloguer-venda estudiant altres alternatives legals i ja experimentades que permetin unes millors garanties i corresponsabilitats per part dels usuaris i que signifiquin menys càrregues de gestió per a l'administració, però a la vegada permetin la possibilitat de no despendre's de la propietat del sòl o de garantir millor el seu control amb menys recursos.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

2. PLANTEJAMENTS GENERALS

2.1 Definir què entenem per lloguer social

Per tal de garantir la funció social de l'habitatge i alhora ajustar les directrius i les polítiques públiques, seria convenient arribar a una definició del què entenem per lloguer social, probablement vinculat als ingressos i en funció d'aquests.

Seria convenient arribar a una definició del què entenem per lloguer social

No hem de confondre el lloguer protegit (al qual hi ha alguns col·lectius que directament no hi poden accedir) amb el lloguer social.

2.2 Definir els sectors a qui es dirigeix el parc de lloguer social

En funció de la definició del lloguer social, hauríem també de definir a quins col·lectius de població cal prioritzar les polítiques d'impuls i de suport al lloguer (joves, gent gran, famílies monoparentals, persones amb discapacitats, situacions de risc d'exclusió social...). Així com els criteris de prioritització que cal establir en relació a aspectes com els ingressos dels adjudicataris o les seves situacions singulars.

A partir de la identificació de col·lectius cal considerar també els criteris d'adjudicació: baremació versus sorteig, quotes de reserves per col·lectius específics... En aquest apartat, s'haurien de tenir presents els principals indicadors dels canvis socials i demogràfics.

2.3 Quantificar el parc públic i/o social de lloguer a la ciutat

Hem de quantificar quin és el parc de lloguer social que hi ha actualment a la ciutat, i ser capaços de fer una certa projecció per dimensionar un horitzó a mig termini.

També s'ha de plantejar la quantificació i mobilització dels habitatges desocupats.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona**2.4 Garantir la inclusió social**

Hem de reflexionar i buscar els mecanismes per poder fer una planificació i un seguiment del lloguer social que vertebrï la ciutat i ajudi a la cohesió social amb mecanismes com barrejar venda i lloguer, barrejar diferents rendes, discriminar els territoris en funció de la seva situació social, estudiar els factors de localització, analitzar possibles nous indicadors...

Hem d'analitzar experiències i estudiar alternatives tant a la gestió del parc de lloguer com alternatives al lloguer que no siguin la venda

2.5 Proposar alternatives i garanties per a la seva gestió

Hem d'analitzar experiències i estudiar alternatives tant a la gestió del parc de lloguer com alternatives al lloguer que no siguin la venda.

2.6 Proposar models per a una gestió eficaç del lloguer social

Hem d'aprofundir en els diversos mecanismes que ajudin a millorar la gestió: administració, cobrament, manteniment, seguiment contractes, revisió quotes, processos i criteris d'adjudicació... o criteris de seguiment del lloguer com ara control de l'ocupació dels habitatges, revisió contractes d'arrendament i/o quotes. Alhora caldrà reflexionar sobre la problemàtica dels avals i dipòsits.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

3. SITUACIÓ ACTUAL I PREVISIONS DEL LLOGUER SOCIAL

3.1 Habitatge Públic de Lloguer a la Ciutat de Barcelona

		PROPIETAT 2006								
		PMHB	Foment de Ciutat Vella	REGESA	ADIGSA/ INCASOL	AJUNTAMENT	XARXA HABITATGES INCLUSIÓ SOCIAL	PRIVATS		
GESTIÓ 2006	PMHB	3.968			637	562			5.167	GESTIÓ 2006
	Foment de Ciutat Vella					486			486	
	REGESA			385					385	
	ADIGSA/ INCASOL				816				816	
	AJUNTAMENT								-	
	XARXA HABITATGES INCLUSIÓ SOCIAL						170		170	
	PRIVATS							27	27	
		3.968	-	385	1.453	1.048	170	27	7.051	
		PROPIETAT 2006								

Dades provisionals. Font pròpia de les entitats incloses a la taula. Dades ADIGSA/INCASOL provisionals

Vist en vertical: agrupació per PROPIETARIS dels habitatges
 Vist en horitzontal: agrupació per GESTORS dels habitatges

3.2 Previsions del parc de lloguer social

a) Pla Habitatge Barcelona 2004-2010

Programa municipal de promoció d'habitatge de protecció							
RESUM 2004-2007							
ESTAT	abril 07	Gent Jove	Gent Gran	Nou Habitatge	Reallotjats/ Rem. Barri	Objectiu'07 10.000 habitatges	Residències
FINALITZATS	4.178	1.284	561	887	1.446	41,78%	358
EN CONSTRUCCIÓ/ AMB LICÈNCIA	4.360	1.106	418	1.853	983	43,60%	192
SUBTOTAL	8.538	2.390	979	2.740	2.429	85,38%	550
LLICÈNCIES EN TÀMIT	1.530	350	145	1.002	20		565
TOTAL IMPULSATS	10.068	2.750	1.127	3.742	2.449		1.135

Lloguer: 45%

Venda: 55%

Consorci de l'Habitatge de Barcelona
b) Memòria Social Habitatge / Planejaments

PLANEJAMENTS MEMÒRIA SOCIAL GENER 2007	TOTAL HABITATGES	HPO	DOTACIÓ	% PROTECCIÓ
MPGM Torre Baró Sector 1	476	362	0	76%
MPGM Mercat Guinardó	45	45	0	100%
MPGM Barri de la Marina	11.951	5.161	1.086	52%
MPGM Casernes Sant Andreu	2.017	816	387	60%
MPGM Aviadors	345	142	0	41%
MPGM HD/7 (2) nous emplaçaments	750	0	750	100%
MPGM Batlló	1.615	470	160	39%
MPGM Quetzal	123	39	0	32%
MPGM Glòries - Meridiana Sud	706	225	0	32%
MPGM Pedrera Vallvidrera	30	26	0	87%
MPGM Glòries	1.239	456	226	55%
MPGM Porta Trinitat - Meridiana Àrea 6/16 HS	62	62	0	100%
MPGM Sector "A" Àrea 2 Torre Baró	240	212	0	88%
MPGM Sector "B" Àrea 2 Torre Baró	86	86	0	100%
PLANS PRIORITARIS HABITATGES	19.685	8.102	2.609	54%

Planejament aprovat definitivament des de l'abril de 2005, fins a gener de 2007.

c) Pacte Nacional per l'Habitatge
REPTE 1.

Millorar l'accés a l'habitatge, especialment dels joves *mitjançant la provisió d'un volum d'habitatge accessible suficient i d'ajuts al pagament de l'allotjament.*

REPTE 2.

Millorar les condicions del parc d'habitatges, *mitjançant el foment del manteniment i la rehabilitació dels edificis.*

REPTE 3.

Millorar l'allotjament de la gent gran i de les persones amb diversitat funcional, *mitjançant mesures d'accessibilitat i de suport econòmic.*

REPTE 4.

Prevenir l'exclusió social residencial, *mitjançant un sistema universal d'ajuts personals al pagament de l'habitatge, i la dotació suficient d'habitatges d'inclusió.*

REPTE 5.

Garantir un allotjament digne i adequat a les llars mal allotjades, *mitjançant l'eradicació del fenomen del sense sostre, la sobreocupació dels habitatges i l'infrahabitatge.*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

3.3 Dimensionat de les Borses de mediació i dels Ajuts al Lloguer

3.3.1 MOBILITZACIÓ D'HABITATGE PER A LLOGUER

	Nº HABITATGES
BORSA HABITATGE PER A JOVES	503
BORSA HABITATGE PMHB	760*
SOCIEDAD PÚBLICA ALQUILER (OFICINA HABITATGE)**	468
TOTAL	1.731

* Nombre gestionat actualment. Des de la seva existència, s'han gestionat de forma acumulada més d'un miler d'habitatges.

** Dades de l'Àrea Metropolitana.

3.3.2 AJUTS AL LLOGUER

	2005	2006	TOTAL
NOMBRE D'AJUTS	1.105	3.122	4.227
IMPORT TOTAL	1,8 M€	7,9 M€	9,7 M€
MITJANA PER SOL·LICITANT	147,68 €/mes	171,68 €/mes	

Fins a 35 anys: 22,8%
36-49 anys: 22,2%
50-64 anys: 15,8%
Més de 65 anys: 39,2%

Dones: 67,3%
Homes: 32,7%

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

4. MESURES ALTERNATIVES A LA VENDA COM A FORMES DE
RETENCIÓ PÚBLICA DEL SÒL

4.1 Alternatives plantejades al "Qüestions d'Habitatge núm. 12"

A l'abril de 2004, el Patronat Municipal de l'Habitatge va publicar un estudi de Dolors Clavell i Carme Trilla, encarregat per REGESA, amb el títol "*Propostes alternatives de promoció per a una nova orientació de l'oferta d'habitatge protegit de la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i gestió, S.A. REGESA*".

En aquest estudi s'analitzen els handicaps del lloguer i la venda i proposa alternatives des d'un punt de vista legal i de gestió.

Així doncs, s'analitzen i desenvolupen àmpliament quatre models alternatius basats en experiències concretes:

- La constitució del dret de superfície;
- La promoció d'habitatges amb venda a carta de gràcia;
- El lloguer amb opció de compra; i
- La titularitat compartida pública i privada dels habitatges.

Aquest document es pot consultar a la web del Patronat: www.pmhb.cat, dins l'apartat de comunicació i publicacions.

*El Qüestions n°12
analitza els
handicaps del
lloguer i la venda i
proposa alternatives
des d'un punt de
vista legal i de
gestió*

Consorti de l'Habitatge de Barcelona**4.2 Experiència empresa mixta públic - privada a Sabadell:
Ajuntament + CEVASA + Caixa Sabadell**

L'experiència d'una empresa mixta públic - privada per desenvolupar un parc de lloguer públic municipal és una interessant alternativa que ja s'ha posat en marxa a la ciutat de Sabadell.

A l'Annex 1 s'explica de forma detallada aquesta experiència en que hi participen VIMUSA (empresa pública municipal que aporta el sòl), la Caixa de Sabadell (finançament) i CEVASA (gestió del parc).

4.3 Experiència dret de superfície al País Basc

El cas del País Basc és un cas exemplar i singular no només a l'Estat sinó arreu d'Europa. El tret més significatiu que ens ocupa és que des de la Llei 7/1998 totes les vendes d'habitatge protegit ho són en règim de dret de superfície, és a dir, mai es ven el sòl.

El principal referent legislatiu és el Decret 315/2002 que, entre altres:

- Regula el dret de superfície (en Habitatge de Protecció Oficial mai venen el sòl).
- Determina la qualificació indefinida de l'habitatge públic protegit, sense efectes retroactius. No es tracta d'incidir en el mercat lliure sinó de crear un nou mercat paral·lel i accessible, amb la mateixa lògica en què s'intervé a la sanitat o l'educació.
- Fixa les condicions mínimes d'accés a l'HPO: renda, empadronament a la comunitat mínim d'un any i no disposar d'un altre habitatge a l'Estat.

*Al País Basc
totes les vendes
d'habitatge protegit
ho són en règim de
dret de superfície,
és a dir,
mai es ven el sòl*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Determina els preus de lloguer que es fixen en funció dels ingressos dels arrendataris i es revisen anualment.
- Planteja actuacions de lloguer social a 15 anys per després passar a venda (en dret de superfície) a preu d'Habitatge de Protecció Oficial.

Tota la informació i documentació es pot extreure de la web del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del govern basc (www.euskadi.net).

En qualsevol cas, potser és un tema sobre el qual seria interessant aprofundir a nivell de realitzar un estudi més detallat de la gestió, el marc legal, els tipus de contractes o les principals dificultats del model.

4.4 Les Cooperatives d'habitatges en règim d'ús

La participació activa de les cooperatives en fórmules semblants al lloguer passen prioritàriament pel règim d'ús i la seva adaptació normativa.

A l'Annex 2 s'explica de forma detallada aquest model i els principals handicaps i reptes per la seva aplicació.

4.5 Experiència propietat compartida a Londres (*Shared Ownership - New Build Home Buy*)

Consisteix en una combinació de compra i lloguer d'una part habitatge, ofert per una Associació d'Habitatge (Housing Associations o Registered Social Landlords, entitats no lucratives que treballen en col·laboració amb els Consells locals), per a persones que no poden accedir a la compra a preu lliure. Representa comprar una part de la propietat, a preu de mercat, de forma normal mitjançant una hipoteca, i pagar un lloguer subvencionat a l'Associació d'Habitatge per la part restant, de la qual aquesta és propietària. La quantitat inicialment adquirida és normalment entre el 25% i el 75%. Si la situació econòmica millora, es poden adquirir més parts de la propietat, fins a la totalitat.

En el model de propietat compartida si la situació econòmica millora, es poden adquirir més parts de la propietat, fins a la totalitat

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

La hipoteca es pot fer per la totalitat de la fracció que es compra. El lloguer és aproximadament del 3-4% del valor de la part restant anual.

Es pot vendre la part de propietat a l'Associació o a un altre sol·licitant d'habitatge registrat. Els sol·licitants per propietat compartida es prioritzen segons les necessitats, a partir del Registre de Sol·licitants, o dels "treballadors clau" del programa governamental (treballadors del sector públic, que desenvolupen serveis públics essencials, amb problemes per a cobrir i retenir les places, com mestres, infermeres, treballadors socials, policia, bombers...). Amb aquest sistema es pot accedir al 100% de la hipoteca sobre la part que es compra, sense necessitat de disposar de diners per a l'entrada. La quota mensual d'hipoteca més lloguer, al ser aquest subvencionat, és molt menor que la quota per l'adquisició total de l'habitatge. Aquesta pot representar, per una adquisició del 50% de la propietat, un 66% del cost del crèdit hipotecari per la totalitat de la propietat.

4.6 Noves perspectives: La Llei Contractació i l'explotació del vol i el subsòl

A la reunió de la Comissió Permanent del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona del mes de febrer de 2008 es va adoptar incloure en aquest document les observacions realitzades a la sessió plenària del novembre de 2007 pel Doctor Juli Ponce de la Universitat de Barcelona i membre expert del CHSB. Les aportacions realitzades al document volen atreure la iniciativa privada cap a la construcció i gestió dels habitatges de preu assequible. Aquestes aportacions són dues:

La Llei 30/2007 de Contractació del Sector Públic

A banda de les fórmules de dret de superfície i de societat d'economia mixta, exposades anteriorment, es considera d'interès d'altres fórmules de col·laboració públic - privat, com ara el nou contracte de col·laboració públic - privat recollit a l'article 11 de la recentment aprovada Llei 30/2007 de Contractació del Sector Públic.

Les aportacions del Sr. Ponce volen atreure la iniciativa privada cap a la construcció i gestió dels habitatges de preu assequible

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

També són d'interès el contracte de concessió d'obres públiques recollit als articles 7 i al Capítol Segon del Títol II sobre normes especials (articles 223 i següents) i els contractes de gestió de serveis públics recollit a l'article 8 i al Capítol Tercer del mateix Títol II (articles 251 i següents). A totes aquestes fórmules s'hauria de tenir en compte els pros i contres que hi pot trobar la iniciativa privada per estar disposada a col·laborar amb la generació d'habitatge assequible. (veure els articles 7, 8 i 11 a l'annex 3)

La combinació d'ús i explotació del vol i subsòl pot fer atractiu el paquet pels operadors privats interessats en col·laborar, amb lícit ànim de lucre, amb les administracions

Explotació del vol i del subsòl

També es va considerar d'interès que el document recollís les operacions de construcció d'habitatge assequible des d'una vessant urbanística més àmplia, tenint en compte la possibilitat de donar l'ús del subsòl (aparcaments, per exemple) i dels baixos dels edificis d'habitatges (com ara locals comercials).

La combinació d'ús i explotació de vol i subsòl pot fer atractiu el paquet pels operadors privats interessats en col·laborar, amb lícit ànim de lucre, amb les administracions.

4.7 Dret real d'úsdefruit

A la reunió de la Comissió Permanent del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona del mes de febrer de 2008 es va adoptar incloure en aquest document les aportacions de l'Associació Probens - entitat membre del CHSB - entorn l'experiència del Dret real d'úsdefruit que es basa en el següent:

- Captar habitatge de propietat privada en indrets urbans consolidats i entorns urbanísticament susceptibles de transformació (P.E.R.I), com ara els cascs antics. En general es tracta d'habitatges o d'immobles envellits, amortitzats i en molt mal estat, que no reuneixen els estàndards mínims d'habitabilitat objectiva i presenten patologies (a més a més de les de caire estructural) de barreres arquitectòniques (manca d'ascensor) i cap mena d'eficiència energètica.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Probens acorda amb la Propietat de l'immoble una cessió temporal a canvi de la rehabilitació de l'immoble, a més a més d'una retribució que l'entitat troba justa, mitjançant un cànon no especulatiu (en torn del 4% de cost de reemplaçament net de l'edifici) mentre dura l'úsdefruit
- L'entitat fa la inversió de rehabilitar els habitatges tenint en compte, de manera especial, el compliment (si pot ser per sobre) de les exigències mínimes d'habitabilitat objectiva establertes al Decret 259/2003 d'habitabilitat dels habitatges a Catalunya, la supressió de barreres arquitectòniques i introduir mesures d'eficiència energètica que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació.
- Un cop rehabilitats els immobles, es destinen a lloguer social amb un preu màxim que mai ultrapassa el mòdul d'Habitatge de Protecció Oficial (art. 14 del Decret 255/2005 d'actualització del Pla d'Habitatge de Catalunya 2004-2007).
- Els usuaris-destinataris dels habitatges els determinen els Serveis Socials Municipals mitjançant un conveni que es formalitza prèviament amb Probens.
- Probens fa directament la gestió integral dels lloguers, manteniments de l'immoble (mentre dura l'úsdefruit) i seguiment de les famílies usuàries si aquestes ho necessiten.
- Finalitzat el termini d'úsdefruit, es lliura la finca al nou propietari lliure de càrregues i arrendataris perquè en disposi a la seva conveniència.

Probens acorda amb la Propietat de l'immoble una cessió temporal a canvi de la rehabilitació de l'immoble, a més a més d'una retribució que l'entitat troba justa

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

5. VALORACIÓ DE LES PRINCIPALS DIFICULTATS

5.1 Visió dels operadors privats

La participació de la iniciativa privada en el desenvolupament d'un parc estable de lloguer
(Donato Muñoz, Cevasa)

Al debat establert a la comissió s'arriba a la conveniència d'habilitar els procediments oportuns per tal de desenvolupar un parc estable de lloguer, el qual denominem "Lloguer Assequible" dirigit a amplis segments de població i complint amb els objectius socials definits per l'Administració. Aquest pot tenir un ampli desenvolupament privat, per la qual cosa és necessari garantir l'estabilitat a llarg termini.

Es pren com a referència el que han previst la Llei pel Dret a l'Habitatge i les entitats qualificades com "agents socials" per al desenvolupament d'aquest parc estable de lloguer assequible a llarg termini. Es recull l'esperit de la norma i es concreten els requeriments genèrics mentre que no existeixi un desenvolupament reglamentari més detallat.

Sent conscients que fins a la data no s'ha produït una resposta suficient per tal de satisfer les necessitats de lloguer tant en l'àmbit municipal com en el metropolità, es vol definir un marc on l'administració estigui en disposició de comprometre els seus recursos, fonamentalment sòl destinat a l'habitatge protegit i els seus promotors a assumir la promoció i posada en el mercat dels habitatges desenvolupats en aquest sòl. Com a base per tractar de quantificar el volum d'habitatges a desenvolupar i en funció dels tipus de protecció dels habitatges, podríem partir de la base següent:

a) Habitatges protegits de Règim Especial

El 100% es destinaran a lloguer social i fonamentalment serà promogut per entitats públiques i entitats sense ànim de lucre.

Es vol definir un marc on l'administració estigui en disposició de comprometre els seus recursos, fonamentalment sòl destinat a l'habitatge protegit

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

b) Habitatges protegits de Règim General

Almenys el 60% es destinaran a lloguer i seran promoguts pels "Agents Socials", es a dir, entitats privades que el seu objectiu social i els seus recursos estiguin orientats a la promoció i explotació, en règim de propietat, d'habitatges destinats a lloguer.

c) Habitatges protegits de Preu Concertat

Majoritàriament es destinaran a la venda i seran promoguts per promotors públics o privats, especialitzats en la promoció d'habitatges per a la venda.

L'objectiu del present document seria, per tant, l'apartat b), es a dir, el desenvolupament d'un programa d'habitatge de lloguer de preu assequible i a llarg termini.

Dins del programa de treballs d'aquesta comissió, seria convenient ser capaços de quantificar la xifra i el termini dels objectius.

▪ Condicions per al desenvolupament del programa

Condicions que es demanen per a l'entrada al mercat de lloguer, des del punt de vista d'empresa especialitzada:

1. Estabilitat normativa
2. Viabilitat econòmica
3. Disponibilitat de sòl

Condicions que es demanen des de l'interès públic, entenent per interès públic el compliment de la funció social de l'habitatge a llarg termini:

1. Manteniment de lloguer a llarg termini
2. Prevenir la degradació social
3. Mantindre un bon estàndard de qualitat residencial
4. Assignació d'habitatges d'acord amb els criteris públics

La conciliació dels interessos públics i privats no només ha de ser possible, sinó que hauria de ser la millor de les alternatives per tal d'oferir un habitatge de lloguer, de qualitat a preu assequible i disponible per a qualsevol ciutadà que el demani. Per tant, els objectius serien els següents:

La conciliació dels interessos públics i privats no només ha de ser possible, sinó que hauria de ser la millor de les alternatives

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- Qualitat de l'habitatge ofert de lloguer
- Preus assequibles
- Volum suficient per tal de satisfer la demanda

Sobre la base d'aquests objectius, es planteja el desenvolupament del programa que podríem anomenar "lloguer assequible" en col·laboració entre la iniciativa pública i la privada. Sobre la base d'aquesta col·laboració l'administració pública hauria de comprometre's a:

- L'aportació de sòl destinat a la promoció d'habitatge protegit, a un preu equivalent al 25% del preu del mòdul vigent.
- El lliurament de solars urbanísticament llestos per a ser edificats.

Per altra banda, els promotors privats hauran de tenir la consideració de promotors socials, segons el previst a l'article 50 de la Llei pel Dret a l'Habitatge en matèria de lloguer i, per tant, hauran de:

- Tenir com a objectiu social principal la promoció i gestió d'habitatges de lloguer, acreditat pel nombre d'habitatges de propietat i pel recursos propis compromesos.
- Els programes de lloguer a desenvolupar seran els definits pel finançament a 25 anys i excepcionalment a 30 anys.
- No transmetre els habitatges desenvolupats en el marc del "conveni" almenys durant el període d'afectació al règim de lloguer.

El marc de col·laboració sobre el qual es desenvoluparà:

- El programa de lloguer es desenvoluparà en el marc del Decret pel Dret a l'Habitatge i per tant amb les subvencions i subsidiacions previstes en el pla.

Els promotors privats hauran de tenir la consideració de promotors socials, segons el previst a l'article 50 de la Llei pel Dret a l'Habitatge en matèria de lloguer

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

- En el cas que es produeixin canvis normatius que alteren l'equilibri econòmic, s'establiran els mecanismes compensatoris.

Pla d'actuació

- Identificació del programa d'habitatges de lloguer que s'han de desenvolupar
- Identificació dels agents que hi intervenen
- Establiment d'un conveni "marc" que garanteixi el desenvolupament

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

5.2 Visió de les entitats sense ànim de lucre

En aquest apartat es fan unes primeres reflexions sobre la visió, que tenen o poden tenir, les entitats no lucratives (ENL) en la seva activitat d'oferir solucions per trobar un habitatge digne a persones i famílies en risc d'exclusió social residencial, o simplement ja excloses.

Valoració de les principals dificultats des de la visió de les entitats sense ànim de lucre.

(Antoni Salamero. Fundació Foment Habitatge Social)

a) Els problemes

Problemes econòmics

En el tracte amb aquests col·lectius sempre hi ha un problema que és l'econòmic. Aquest afecta tant al llogater com a l'entitat social que realitza l'activitat d'oferta d'habitatge.

Per tractar de copsar aquesta dificultat suposarem que els col·lectius afectats no disposaven anteriorment d'un habitatge a preu antic. Es a dir, que han de fer front, ara, a uns lloguers nous, elevadíssims. Pensem, per exemple, en una família composta per una mare i dos fills petits que ingressin uns 800€/mes (aquests supòsits són habituals en els col·lectius de possibles usuaris dels habitatges d'inclusió). Utilitzant la idea del lloguer just, aquesta família podria pagar com a màxim 200€/mes de renda. Òbviament no hi ha habitatges amb lloguers nous tan baixos, ja siguin privats o públics. L'única solució per aquesta família és un habitatge dels que ara s'anomenen d'inclusió.

Però si existeix un problema econòmic del llogater o potencial llogater, també hi ha un problema econòmic de l'entitat que l'acull. Els 200€/mes que pagaria una família tipus, com l'esmentada abans, no cobreixen ni de bon tros les despeses

Si existeix un problema econòmic del llogater o potencial llogater, també hi ha un problema econòmic de l'entitat que l'acull

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

d'exploració de l'entitat acollidora. Concretament, seguint amb l'exemple, no arriben ni a la meitat.

En definitiva, usuaris i entitats d'inclusió necessiten ajuts.

Altres problemes econòmics que presenten aquests col·lectius són:

- probabilitat elevada d'impagament de lloguers
- probabilitat elevada d'impagament dels serveis (aigua, llum...)

Per pal·liar el primer problema es fa un seguiment intens per part de l'entitat i pel que fa al segon, acostuma a ser l'entitat, la que es fa càrrec en un primer moment dels rebuts dels serveis que després els repercuteix, si pot, als usuaris o llogaters.

Dificultats i desconeixement dels hàbits de convivència

Molts dels col·lectius allotjats en pisos d'inclusió desconeixen els hàbits de manteniment dels habitatges i no tenen la cultura de les reparacions ni del manteniment d'un pis. La conseqüència immediata és el deteriorament de l'habitatge i el trasllat del problema econòmic i de gestió a l'entitat d'acollida.

Un altre problema greu i sovint insoluble, és el de la convivència amb el veïnat. És cert que normalment el veïnat carrega, totes les culpes dels problemes de convivència als col·lectius en risc d'exclusió, però també és cert, que sovint, els veïns tenen raó i la solució és difícil d'assolir. Malauradament, la solució en molts casos, passa per traslladar la família, la qual cosa és molt difícil, cara i de vegades impossible. A més, en aquestes situacions, si el pis està llogat per l'entitat sol ser el propietari que, cansat de problemes, no vol renovar el contracte.

En un primer moment acostuma a ser l'entitat la que es fa càrrec dels rebuts dels serveis que després els repercuteix, si pot, als usuaris o llogaters

Consorci de l'Habitatge de Barcelona*Dificultats de seguiment*

El seguiment que fan les entitats és econòmicament costós. Res a veure amb el que fa per exemple una Administració o una immobiliària normal.

D'altra banda, molts usuaris no admeten el seguiment, es creuen autosuficients quan en realitat no ho són. També són habituals les mentides o mitges veritats d'aquest col·lectiu.

En definitiva, el seguiment a més de car és difícil i requereix persones amb coneixements multidisciplinars amplis: administratius, socials, psicològics... i que, a banda de tot, creguin molt en el treball que desenvolupen.

La inserció

L'èxit de la tasca de les entitats és aconseguir la inserció dels usuaris a la societat diguem "normalitzada", i això és francament difícil per les següents raons:

- Pisos cars tant de lloguer, com de compra.
- Manca d'aptituds i actituds per part de les famílies o persones acollides.

b) Algunes reflexions sobre les solucions

b.1) Entenem que la via encertada al Decret 255/2005 de 8 de novembre, d'actualització del Pla pel dret a l'habitatge 2004-2007, sembla un bon punt de partida i contempla pels habitatges que estem tractant:

- Subvencions al lloguer de col·lectius amb dificultats (art. 42/45)
- Ajuts referents a habitatges d'inclusió (art 52/55)
- Ajuts a la rehabilitació (art. 55.3)
- Participació i finançament addicional d'una entitat col·laboradora.

*El seguiment
que fan
les entitats socials
és
econòmicament
costós*

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

- b.2) Impostos locals i pisos de lloguer. No hi ha dubte que molts municipis tenen problemes de finançament. Tot i així, es podria aprofundir en temes com la reducció de l'IBI, les llicències d'obres, les plusvàlues sobre el sòl, etc., quan la destinació dels habitatges sigui el lloguer. Val dir que alguns impostos, com l'IBI, poden estar exempts de pagament (Ley de Mecenazgo) per a algunes entitats com les fundacions. També, en alguns supòsits molt concrets, les donacions a fundacions no han de pagar plusvàlues sobre el sòl.
- b.3) Alguns ajuntaments, venen a preu molt moderat o atorguen el dret d'ús de solars per què es destinin a edificar habitatges socials. És una bona solució.
- b.4) Finalment, en la mesura que s'aconsegueixi abaratir els preus dels habitatges protegits, es millorarà l'eficiència dels habitatges anomenats d'inclusió. És a dir, els diferents segments del mercat de l'habitatge poden actuar com a vasos comunicants. Si es millora un segment, l'adjacent també es beneficia.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Les principals dificultats de les entitats no lucratives (ENL) per aconseguir habitatges de lloguer i realitzar els seus programes socials.

(Anna Vives, Fundació Caixa Catalunya)

Les entitats no lucratives (ENL) que treballen en l'àmbit de l'exclusió residencial cerquen habitatges de lloguer per realitzar bàsicament tres tipus d'actuacions:

- Actuacions de mediació en les quals el llogater és l'usuari: les ENL ajuden, assessoren i acompanyen a persones que pateixen discriminació alhora de cercar un habitatge de lloguer.
- Actuacions de mediació en les quals les ENL són les que lloguen l'habitatge: les ENL lloguen habitatges i posteriorment els subroguen o realitzen un acord amb els usuaris per tal que aquests puguin gaudir de l'habitatge per un període prolongat de temps.
- Actuacions d'acolliment en habitatges d'inclusió o tutelats: les ENL lloguen habitatges per acollir-hi persones en risc d'exclusió i/o que necessiten algun tipus de tutela per un període de temps determinat o d'una manera més permanent.

Les dificultats principals són diferents en funció de les actuacions que es duen a terme. Dificultats en el supòsit A, quan les entitats ajuden a usuaris a llogar directament un habitatge:

- Reticències dels propietaris a llogar a persones amb baixes rendes econòmiques basades en la por a deixar de cobrar el lloguer. Solució: assegurances de caució o també anomenades de lloguer
- Reticències dels propietaris a llogar a persones estrangeres immigrades basades en prejudicis i en la por dels propietaris a llogar el pis a persones: amb baixes rendes

*Les ENL ajuden,
assessoren i
acompanyen a
persones que
pateixen
discriminació
alhora de
cercar un
habitatge de
lloguer*

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

econòmiques i/o treballs inestables, que puguin crear problemes amb els veïns, que puguin malmetre l'habitatge etc. Solució: assegurances multirisc i accions de sensibilització de propietaris.

- Les borses municipals de lloguer social tenen com a objectiu realitzar aquesta tasca de mediació però les ENL constaten que hi ha una franja àmplia de persones que no poden accedir a les borses municipals per ingressos i/o garanties insuficients però que amb l'acompanyament adient d'una ENL podrien llogar i mantenir un habitatge. Es a dir, les borses municipals de mediació social exclouen les persones en més risc d'exclusió i aquestes potser són les que més necessiten aquesta mediació.

Dificultats en els supòsits B i C, quan és l'ENL la que ha de llogar l'habitatge:

- 1º Dificultat: El lloguer d'un habitatge a una entitat, persona jurídica i no física, ha de suportar l'IVA. El propietari que lloga un habitatge a una empresa o ENL ha de fer declaracions trimestrals de l'IVA, cosa que molts propietaris rebutgen per les gestions que comporta. A més les ENL han de pagar més per aquest habitatge que un particular. Solució: exempció de l'IVA pel lloguer d'habitatges a ENL.
- 2º Dificultat: El lloguer d'un habitatge a una ENL no té cap mena de bonificació a l'IRPF del propietari sinó que amb les noves exempcions fiscals pel lloguer, especialment a joves, l'opció de llogar a una ENL és encara menys atractiva. Hi ha un greuge comparatiu important. Solució: exempcions fiscals als propietaris que lloguin habitatges a ENL (semblants a les de lloguer a menors de 35 anys)

*El lloguer
d'un habitatge
a una entitat,
persona jurídica
i no física ha de
suportar IVA*

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

- Reticències dels propietaris a llogar habitatges per a què hi visquin persones en risc d'exclusió. Les entitats moltes vegades han de "maquillar" la seva activitat i/o l'objectiu d'inclusió de l'habitatge. Solució: informació i sensibilització.
- Característiques dels habitatges i zona geogràfica: les ENL per poder gestionar eficientment els habitatges tutelats necessiten pisos en zones geogràfiques determinades, a prop de la seva seu, ben comunicats per no aïllar els usuaris i poder treballar la seva inserció laboral, etc. A més cada dinàmica d'intervenció necessita tipologies diferents d'habitatges: més grans, més petits etc. Per tant moltes vegades no es tracta tant de trobar "qualsevol" habitatge sinó un habitatge amb unes característiques molt determinades.
- Les ENL no tenen cap tipus d'ajuda econòmica al lloguer.
- Els usuaris d'inclusió de les ENL no poden gaudir dels ajuts al lloguer de la Generalitat de Catalunya.

5.3 Visió de les cooperatives

Valoració de les principals dificultats des del sector de les cooperatives

(Pere Esteve, president de la Federació de Cooperatives).

Hem de tenir molt present que les cooperatives d'habitatges que portin a terme promocions en règim d'adjudicació d'ús, no són cooperatives d'una altra classe, com en algun moment, de manera equívoca, s'ha plasmat en debats, documents i informes. No estem davant la dicotomia "cooperatives d'habitatges" versus "cooperatives d'ús". Aquesta distinció és, a més d'incorrecta, perillosa, perquè pot portar a una desnaturalització i mixtificació de les cooperatives d'habitatges. Parlem, sempre, de cooperatives d'habitatges com a una sola classe de cooperatives que, en el desenvolupament de la seva activitat, poden adjudicar habitatges i altres elements als seus socis i, en determinades condicions a tercers, ja sigui en propietat, en lloguer, o en règim cooperatiu de cessió d'ús. Nosaltres proposem com a denominació, ja a l'inici d'aquest informe, la recollida a l'article 108 de la Llei catalana de cooperatives, que, referint-se únicament a les cooperatives d'habitatges, ens parla de *"les promocions que siguin adjudicades a la cooperativa en règim d'ús"*.

La integració de la gestió en els consells rectors i equips directius de les pròpies cooperatives d'habitatges no serà fàcil, i possiblement ens trobarem amb obstacles de difícil solució. Però és un repte que no podem defugir, en el ben entès que l'actual llei de cooperatives ens permet configurar consells rectors potents amb la necessària legitimitat democràtica que imposa que han de ser elegits per l'assemblea.

Un model cooperatiu de cessió d'ús permet un conjunt harmònic de regles i d'interrelacions, d'implicacions socials en el projecte

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Els reptes són grans. El projecte de llei pel dret a l'habitatge, si s'aprova, ens pot marcar un camí, però hem d'estar amatents a unes amenaces inercials que, si no apremem, tendiran a imposar-se, la més important de totes, equiparar o imposar com a única forma contractual de vinculació cooperativa d'habitatges-soci, la determinada pel lloguer.

Les cooperatives ofereixen espais de singularitat organitzativa que no vol dir, ni molt menys, espais desregulats, precaris o no respectuosos amb els legítims drets i interessos de les parts. Ans al contrari, aquests espais de singularitat, explorats i explicats amb el màxim rigor, són una font de potencialitats i de creativitat que ha de permetre trobar solucions molt més flexibles i adaptades a la realitat local i cooperativa, i la llei ens marca un camí a seguir.

Un exemple pot ser la gestió interna dels conflictes per part de la cooperativa. Un model cooperatiu de cessió d'ús ha de permetre, i permet, un conjunt harmònic de regles i d'interrelacions, d'implicacions socials en el projecte propi, efectiu, àgil i amb les degudes garanties, que permeti gestionar els conflictes, els incompliments d'obligacions socials, la morositat, etc. La tipificació de les faltes i sancions, obligatòria en tota regulació cooperativa, és un camí, els recursos interns, un altre, els procediments de conciliació o la submissió a arbitratge cooperatiu, possibilitats d'oferir solucions que no es demorin en el temps més d'allò raonable, sense oblidar que sempre caldrà la tutela judicial si, malauradament s'ha d'arribar a fer efectiva l'expulsió del soci i la desocupació de l'habitatge.

Per altra banda, no podem deixar de manifestar que el règim fiscal incentivador aplicable al règim d'ús cooperatiu ha de ser, per analogia, el que s'aplica al règim de lloguer.

No ens ajuda gaire el règim fiscal especial de les entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges (bonificació del 85% de la quota íntegra de l'impost de societats, i del 90% si es refereix a rendiments referits a habitatges adaptats a

*No ens ajuda
gaire el
règim fiscal
especial de les
entitats
dedicades a
l'arrendament
d'habitatges*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

discapacitats, que entén com a arrendament d'habitatge únicament el que ve definit per la Llei d'Arrendaments Urbans. Sí que, en qualsevol cas, hauria de quedar clara la compatibilitat d'aquest règim amb el de la Llei 20/1990, sobre Règim Fiscal de les Cooperatives, de la mateixa manera que s'admet actualment la compatibilitat entre el règim especial de les petites i mitjanes empreses amb el de la Llei de Règim Fiscal de Cooperatives.

És un bon moment per a proposar una reforma de la pròpia Llei 20/1990, de Règim Fiscal de les Cooperatives, en el sentit de que, sota determinades condicions, les cooperatives d'habitatges puguin gaudir de la consideració d'especialment protegides fiscalment, de la mateixa manera que ho poden arribar a ser les cooperatives de treball associat, les agràries, les de consumidors i usuaris, les d'explotació comunitària de la terra i les del mar. No veiem perquè una cooperativa d'habitatges que tingui la consideració de promotor social tal com els defineix l'article 50 del Projecte de Llei del Dret a l'Habitatge, no ha de poder assolir el mateix grau de protecció fiscal, quan del que estem parlant és de facilitar cooperativament la plena efectivitat d'un dret tan essencial com al dret l'accés a un habitatge digne, sigui de protecció pública o no. Una proposta de modificació podria consistir en que tindran la consideració d'especialment protegides les cooperatives d'habitatges que, d'acord amb la legislació que els hi sigui aplicable, tinguin la consideració de promotors socials d'habitatges.

Pel que fa l'Impost sobre el Valor Afegit, aquestes línies són insuficients per a poder entrar a una anàlisi en profunditat. Ara bé, hem de treballar per una interpretació coherent i socialment acceptable de la Llei de l'Impost, que permeti repercutir el tipus del 4% a allò que la llei defineix com les entregues d'habitatges qualificats administrativament com de protecció oficial de règim especial o de promoció pública, quan les entregues s'efectuïn pels seus promotors.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

No és admissible alguna doctrina administrativa que sembla voler considerar les quotes cooperatives vinculades a cessió d'ús d'habitatges com una prestació de serveis, al 16% de l'IVA.

Les quotes dels socis, o han d'estar exemptes si les vinculem adequadament amb els supòsits d'exempció previstos a l'article 20 de la Llei de l'IVA, si més no en determinats serveis prestats per establiments de caràcter social i forma jurídica de cooperativa d'habitatges o, si les vinculem a una contraprestació per la cessió d'ús, hem d'anar al tipus del 4%, no només en la fase de repercussió al soci, sinó també en el procés de promoció-construcció dels immobles als quals s'hauria d'assimilar també a la compra de l'immoble.

Per acabar, i mirant més endavant, ens hem de plantejar modalitats de cessió de l'ús de l'habitatge en les quals la cooperativa no se'n reservi la propietat, sinó, per exemple, un dret temporal de superfície sobre sòl a més de 50 anys.

La implicació en aquests models de les entitats financeres és problemàtica, com ho és en tot el Pacte Nacional per l'Habitatge. Cal una definició i una implicació molt més activa per part de l'Institut Català de Finances. I potser caldrà, si aquestes entitats no hi posen remei i no s'adapten a les noves realitats del mercat de l'habitatge i l'habitatge protegit, cercar formes de finançament adaptades radicalment a les necessitats de les cooperatives d'habitatges i dels seus socis i socis col·laboradors. No hi ha res que impedeixi la creació de seccions de crèdit a les cooperatives d'habitatges, i fins i tot a cooperatives d'habitatges de segon grau. No són les elucubracions d'un visionari. Em refereixo a fets molt arrelats en el món del cooperativisme agrari i també, en experiències més aïllades, en el cooperativisme de treball associat i de serveis. Tenim les eines legals, i un àmbit competencial net i clarament català: la Llei 6/1998, de 13 de maig, de regulació del funcionament de les seccions de crèdit de les cooperatives, i el Decret 280/2003, de 4 de novembre, de desplegament de l'esmentada Llei.

Cal una definició i una implicació molt més activa per part de l'Institut Català de Finances

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

5.4 Visió dels operadors públics

*Valoració de les principals dificultats des del sector públic per a la creació i la consolidació d'un parc de lloguer.
(Antoni Sorolla, Gerent del PMHB)*

Des del sector públic, analitzem les dificultats de la promoció de lloguer des dues perspectives: respecte del promotor i/o administrador i respecte de l'usuari.

Respecte del promotor i/o administrador les principals dificultats tenen diferents característiques en funció de la dimensió del parc que es construeix i s'administra. De manera que com més gran és el parc, majors són els riscos. Aquests riscos es poden resumir en tres aspectes:

Primer: l'amortització de la inversió és a llarg termini. Això limita la capacitat de fer promocions en lloguer ja que passen a carregar l'endeutament de l'administració de qui es depèn (és igual que sigui hipotecari) que té uns límits i per tant condiona la capacitat general d'inversió.

Segon: la càrrega de gestió del parc de lloguer és sempre important, però en el cas públic, aquesta s'accentua degut a la capacitat de pressió pública dels usuaris i també a la dificultat de fer una gestió estricta que a vegades pot anar en detriment de la funció social (per exemple, els desnonaments o el risc d'impagament).

Tercer: el manteniment del parc és una càrrega important, però en el cas d'un operador públic, aquesta s'accentua davant la dificultat de repercutir tots els costos (per exemple, gairebé mai es repercuteixen els costos de gestió).

Respecte a l'usuari, les valoracions que fem es basen en l'experiència de gestió i en la relació que tenim amb els nostres llogaters o possibles adjudicataris. Creiem que es poden resumir en els punts següents:

*L'amortització de la
Inversió és a llarg
termini, això limita
la capacitat de
fer promocions
de lloguer*

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

- Aspectes culturals: tradició, potenciació tradicional a Espanya del mercat de compra venda,... En general la gent, si pot, prefereix la compra al lloguer.
- No es patrimonialitza: no és una assegurança de futur. Aquesta és una preocupació constant que manifesten. No es pot vendre quan es necessiti o es facin grans i tampoc ho poden deixar als hereus.
- No té ajuts fiscals importants: està clarament penalitzat en relació a la compra.
- Inestabilitat: comporta inseguretats a mig i llarg termini. A part dels drets i criteris del propietari, també els canvis de mercat, de legislació o de criteris polítics els poden afectar més.
- Els preus són molt cars: massa propers a la compra.
- Al mercat lliure acaba sent igualment una inversió inicial molt alta (dipòsits i garanties).

5.4 El paper dels Fons immobiliaris

Els Fons Immobiliaris són entitats d'inversió col·lectiva que inverteixen en immobles per a la seva explotació en lloguer. Per Llei, han d'invertir un mínim del 50% del seu patrimoni en immobles residencials per a beneficiar-se de determinats avantatges fiscals.

Tot i que van ser creats a l'any 1995, a l'any 2003 el mercat dels Fons Immobiliaris a l'Estat Espanyol, format únicament per quatre fons gestionats per diferents entitats financeres, ja gestionava més de 2.800 milions d'euros.

El fet que cada vegada hi ha menys propietats verticals destinades a lloguer, fa que siguin uns clients potencials dels parcs de lloguer, tan siguin públics com privats. En el cas dels públics té l'avantatge que pot reduir significativament l'endeutament garantint l'ús social de l'habitatge.

La participació d'uns Fons Immobiliaris en una promoció d'habitatge públic ja en funcionament podria tenir fonamentalment dos nivells bàsics:

El primer, inclouria per un costat l'adquisició com a patrimoni, es a dir, els Fons compren l'edifici o el dret de superfície ("la construcció") per un període; i per un altre costat s'encarreguen de la gestió i el manteniment de l'edifici: administració, cobrament lloguers, manteniment preventiu i correctiu,.. L'administració pública es pot quedar amb el control dels adjudicataris: la proposta en funció de les llistes públiques establertes.

El segon seria passar-ho tot als Fons, inclosa la selecció d'adjudicataris. Aquesta opció no sembla massa recomanable perquè seria convenient que aquest control sigui públic, a part que entraria en contradicció amb els registres unificats.

*A l'any 2003 el
mercat de Fons
Immobiliaris a
l'Estat Espanyol
ja gestionava
més de
2.800 milions
d'euros*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Evidentment, en funció de la promoció, de l'estat de la mateixa, del preu de lloguer establert, dels avals dels llogaters dels que es disposi i de la dimensió de l'encàrrec (els dos nivells comentats o altres alternatives), l'oferta econòmica variarà, doncs els Fons el que buscaran és garantir una rendibilitat mínima (que per les inversions residencials es pot moure a l'entorn del 6-7%).

Un altre aspecte a considerar és la participació directa dels fons de pensions en la promoció i gestió d'habitatges protegits de lloguer. Ara per ara, hi ha poca implicació d'aquests fons, públics o privats. A l'Estat Espanyol podem trobar una primera experiència. El maig de 2004 es va crear la societat Lazora, formada per Larcovi, Azora i nou caixes d'estalvi i tres fons de pensions privats, per a construir i finançar habitatges protegits en règim de lloguer, amb l'objectiu de construir 10.000 habitatges en diferents ciutats de l'Estat.

A nivell internacional, podem trobar una primera experiència, del World/BRIDGE, d'incorporació dels fons públics de pensions per al finançament d'habitatges assequibles per a unitats familiars de rendes baixes o molt baixes, en que hi participen dos dels fons de pensions més grans dels Estats Units, per invertir en préstecs per a la construcció sense interessos econòmics d'habitatges assequibles. (<http://habitat.aq.upm.es/dubai/96/bp372.html>)

*Al 2004
es va crear Lazora
formada per
Larcovi, Azora i nou
caixes d'estalvi i
tres fons de pensions
privats per a
construir i finançar
habitatges protegits
en règim de lloguer*

Consorti de l'Habitatge de Barcelona**6. CONCLUSIONS**

Aquest document ha posat de relleu els mecanismes i alternatives dels diferents operadors del mercat de lloguer a la ciutat de Barcelona. De fet no es tractava de consensuar models d'actuació sinó donar a conèixer les diferents visions, d'avantatges i obstacles, dels operadors. En aquest sentit es destaca:

- El Dret a Superfície pot ser un instrument aplicable a la ciutat de Barcelona, no per incidir al mercat lliure de la ciutat sinó per crear un mercat de lloguer paral·lel i accessible a la ciutat.
- La col·laboració entre el sector privat i el sector públic per a la creació d'un parc d'habitatge assequible a la ciutat és possible, com ho demostren l'experiència de Sabadell i com recull la nova Llei de Contractes del Sector Públic.
- El règim d'ús dels habitatges s'erigeix com una nova forma cooperativa alternativa a la transmissió de la plena propietat del soci a desenvolupar els propers anys pel sector cooperatiu.
- Els Habitatges d'Inclusió són un bon instrument per atendre a població amb problemàtiques socials o en risc d'exclusió social, sempre que tinguin en compte les mesures d'acompanyament.
- Sobre les dificultats dels diferents operadors s'ha evidenciat que en matèria d'habitatge l'estabilitat normativa, el finançament i l'IVA tenen una importància capdal per a tots els agents: Sector privat, Administració, Entitats No Lucratives i Cooperatives.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona**7. ANNEX****7.1 SBD LLOGUER SOCIAL, S.L.**

Exemple de col·laboració pública - privada (Donato Muñoz, CEVASA)

Un exemple de col·laboració entre la iniciativa pública i privada el tenim en la societat SBD Lloguer Social, participada en un 40% per l'Ajuntament de Sabadell (a través de VIMUSA), un 40% per CEVASA i un 20% per Caixa de Sabadell (a través de PROVASA).

La constitució d'aquesta societat es va dur a terme com a resultat d'un concurs públic per part de VIMUSA, en el que es van definir les bases per les que es regiria la societat i per tant la relació entre la part, o interessos públics, i la part, o interessos privats. Prèviament a la convocatòria del concurs la societat va sondejar les diferents alternatives i opinions de diversos operadors privats. Els antecedents o requeriments de les parts eren les següents:

7.1.1 Requeriment públics

El fonamental és mantenir el control del parc d'habitatges generat, no sols a curt termini sinó de manera indefinida. Això significa mantenir la propietat o alguna forma de propietat permanent sobre els habitatges.

Els habitatges promoguts només es vendran en un futur si així ho recomana la realitat social del moment, en el cas de mantenir-se la demanda, només si existeix una alternativa de reinversió que garanteixi el manteniment del nombre d'habitatges en lloguer.

La assignació d'habitatges es farà exclusivament a través de la llista municipal de sol·licitants d'habitatge.

L'Ajuntament no vol participar directament en la gestió del lloguer, vol que se n'encarregui una empresa privada que garanteixi la viabilitat econòmica.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona**7.1.2 Requeriments privats**

El principal és la viabilitat econòmica de l'operació, actualment això ho garanteix el Pla de l'Habitatge, encara que limitant el preu del sòl.

En segon lloc garantir el valor patrimonial a llarg termini, donat el risc de canvis normatius i imprevistos en l'evolució de variables macroeconòmiques, com tipus d'interès o inflació. Aquesta garantia la ofereix la propietat de l'immoble i la seva possible revalorització.

Es valoren com alternatives la concessió administrativa, en la que l'Ajuntament recupera la total propietat a la fi del període de concessió. Aquesta alternativa si bé compleix l'expectativa patrimonial de l'Ajuntament, presenta els següents inconvenients: durant el període de concessió l'Ajuntament només pot incidir en les decisions i ús dels immobles en la mesura que hagi pogut preveure aquestes situacions i regular-les en les condicions de la concessió. Per altre part, també es corre el risc de que el "privat" en lloc d'obtenir la rendibilitat a llarg termini en base a una bona gestió del lloguer, obtingui el benefici a curt termini en base a una bona gestió de la construcció, el resultat final seria el risc de pèrdua de la funció de l'habitatge a llarg termini. Aquesta alternativa, des del punt de vista privat, no premia la bona gestió del lloguer pel que empreses especialitzades com CEVASA mai accedirien a una fórmula d'aquesta mena.

Una altre alternativa és l'alienació dels solars, aquesta possibilitat, idònia per als interessos privats, no satisfia els interessos municipals a llarg termini, fonamentalment per les possibilitats de compra-venda posterior i el risc de desafectació als objectius previstos a llarg termini.

El punt en el que ambdues parts coincideixen en els seus interessos és en el manteniment de la propietat a llarg termini. En aquest punt es planteja l'alternativa d'una societat mixta, que efectivament permet mantenir un control sobre les decisions a futur, les decisions es prenen en el si d'una societat en la que estan representades les dues parts i es manté un control sobre possibles transmissions de participacions: L'Ajuntament controla el futur dels immobles i el gestor, de manera indefinida. Per la seva part el soci privat, té la seva part corresponent de propietat, en

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

forma d'accions, que es revaloritzaran al mateix ritme que els immobles i pot recuperar la rendibilitat esperada a través de dividends, en lloc de via rendes.

Finalment la qüestió sobre el control de la societat, qui ostenta la majoria del capital i per tant controla les decisions. Si bé aquesta qüestió es pot resoldre's per diferents camins, per a la iniciativa privada una participació majoritària de representació pública, representa una dependència de decisions polítiques, a les que no hauria d'estar sotmès un projecte d'aquestes característiques. L'entrada d'un tercer soci amb sensibilitat en matèria social i obligat a oferir resultats econòmics va ser, en aquest cas, el soci ideal per a garantir el govern de la societat mixta.

El resultat a data d'avui és el següent:

- *L'Ajuntament facilita els solars a una repercussió del 15% del valor del mòdul.*
- *VIMUSA s'encarrega de gestionar la promoció fins a la seva entrega claus en mà, cobrant per això un 6% del pressupost d'execució material de l'obra.*
- *CEVASA gestiona els contractes amb els llogaters i administra tant l'activitat de lloguer i manteniment dels immobles com l'administració de la societat mixta, pel que cobra un 6% de les rendes brutes.*
- *La Caixa de Sabadell garanteix el finançament requerit un cop exhaurides les aportacions de capital i el finançament qualificat.*
- *Durant el 2.007 es lliurarà la primera promoció, de 92 habitatges en lloguer. Estan en construcció uns 150 habitatges més, pendents de licitació d'obres i de llicència al voltant de 300 i en fase de projecte més de 100. En total més de 500 habitatges en desenvolupament que es lliuraran en els propers 4 anys, tots en lloguer amb el programa de finançament a 25 anys.*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Els compromisos parasocials addicionals són els següents:

- *Les vendes d'habitatges, un cop transcorregut el període de finançament qualificat només es produiran quan sigui possible una reinversió en el mateix número d'habitatges, o si les circumstàncies socials o de mercat no requereixen el manteniment d'aquest nombre d'habitatges.*
- *Existeix un pacte de sindicació de participacions, de tal manera que no són lliurement transmissibles.*
- *Els terrenys i solars es transmeten al 15% del preu del mòdul vigent per a vivendes del règim general.*

La societat ve funcionant a plena satisfacció per a tots els socis, amb folgança econòmica (gràcies al preu de transferència dels sòls i la bona gestió dels recursos financers).

Aquest model està sent estudiat actualment per altres municipis de l'àrea metropolitana.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

7.2 COOPERATIVES D'HABITATGES EN RÈGIM D'ÚS

(Pere Esteve, Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya)

L'Exposició de Motius del Projecte de Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya posa l'èmfasi en la necessitat de potenciar amb mesures de protecció pública, l'habitatge de lloguer i, també, altres formes anàlogues al lloguer, com ho poden ser les cessions de l'ús de l'habitatge als seus socis per part de les cooperatives d'habitatges.

Caldrà trencar alguns esquemes culturals, força arrelats en el nostre model cooperatiu.

En primer lloc, les cooperatives d'habitatges poden procurar habitatges, locals i altres elements connexos no només mitjançant la fórmula absolutament dominant fins ara consistent en la transmissió de la plena propietat al soci. Les cooperatives d'habitatges poden adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges o les instal·lacions o les edificacions complementàries. Si en mantenen la propietat, els estatuts socials han d'establir les normes d'ús i els drets i les obligacions dels socis i de la cooperativa, i poden regular la possibilitat que el dret d'ús de l'habitatge o el local sigui cedit a socis d'altres cooperatives d'habitatges que tinguin establerta aquesta modalitat o sigui permutat amb aquests (article 107.3 de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives).

Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la construcció d'habitatges per a cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitació (article 106.3 de la Llei de Cooperatives).

Estem davant formes autogestionàries de cessió de l'ús que no tenen per què coincidir amb el lloguer, tot i que les cooperatives d'habitatges poden també recórrer a aquesta modalitat contractual en concret (article 107.4 de la Llei de Cooperatives).

Des de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya, davant el repte que suposa el Projecte de Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya i la posició central que les cooperatives

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

han de tenir en aquest procés, s'ha treballat per a la formulació d'un projecte de llei, millorable certament, però que, a hores d'ara, creiem que fa seu i ha assolit el mandat constitucional de l'article 129.2 quan ens diu que els poders públics fomentaran, mitjançant una legislació adequada, les societats cooperatives.

Només volem fer esment aquí a allò que preveu l'article 80.7 de l'esmentat Projecte, que, sota la denominació de "Promoció d'habitatges amb protecció oficial", preveu, en l'esmentat apartat, que la modalitat de promoció d'habitatges en règim cooperatiu de cessió de dret d'ús, quan compleixin els requisits exigits per la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, seran considerats com aquests dins els plans d'habitatge.

Per tant, la cooperativa pot recórrer a models estandarditzats, normalitzats jurídicament, com podria ésser el dret real d'ús, el dret temporal d'ús amb opció de compra, etc., o autoregular models propis que, això sí, caldrà, com hem dit abans que compleixin els requisits exigits per la normativa per als habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, si volen accedir al règim de protecció dels plans d'habitatge respectius. L'aposta de les cooperatives d'habitatges per incidir amb potència en el mercat del lloguer o de fórmules cooperativitzades de cessió de l'ús de l'habitatge, acabarà, si més no en part, amb varis paradigmes molt arrelats en el model hispànic de cooperatives d'habitatges, i això en dos sentits:

- a) Assistirem a la transformació d'una vinculació societària per part del soci que cerca habitatge, que s'esgotava amb l'adjudicació definitiva de l'habitatge en propietat -una vinculació essencialment finalista i breu en el temps-, a una vinculació molt més estable i duradora dels socis amb la cooperativa. Caldrà encaixar democràticament els drets i obligacions d'aquests socis amb una gestió d'alt nivell, com no pot ser d'altra manera, de les societats cooperatives.*
- b) D'una vegada haurem de plantejar-nos la integració dins el teixit de la pròpia cooperativa dels elements de gestió com a part nuclear de l'activitat cooperativitzada. Passarem d'un model, molt arrelat, de gestió separada de la cooperativa, contractada per aquesta, a una gestió integrada en la pròpia*

ConSORCI de l'Habitatge de Barcelona

cooperativa d'habitatges, mitjançant uns equips directius competents i uns consells rectors configurats com a equips de treball amb implicació directa en l'administració i la gestió.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

7.3 LEY 30/2007 DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO
*(Aportacions de Juli Ponce, Universitat de Barcelona)***Artículo 7. Contrato de concesión de obras públicas**

1. *La concesión de obras públicas es un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo 6, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.*

2. *El contrato, que se ejecutará en todo caso a riesgo y ventura del contratista, podrá comprender, además, el siguiente contenido:*

a) *La adecuación, reforma y modernización de la obra para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para la correcta prestación de los servicios o la realización de las actividades económicas a las que sirve de soporte material.*

b) *Las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a los que aquéllas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.*

3. *El contrato de concesión de obras públicas podrá también prever que el concesionario esté obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reponer y reparar aquellas obras que sean accesorias o estén vinculadas con la principal y que sean necesarias para que ésta cumpla la finalidad determinante de su construcción y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas que en ellos se prevean. En el supuesto de que las obras vinculadas o accesorias puedan ser objeto de explotación o aprovechamiento económico, éstos corresponderán al concesionario conjuntamente con la explotación de la obra principal, en la forma determinada por los pliegos respectivos.*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona**Artículo 8. Contrato de gestión de servicios públicos**

1. El contrato de gestión de servicios públicos es aquél en cuya virtud una Administración Pública encomienda a una persona, natural o jurídica, la gestión de un servicio cuya prestación ha sido asumida como propia de su competencia por la Administración encomendante.

2. Las disposiciones de esta Ley referidas a este contrato no serán aplicables a los supuestos en que la gestión del servicio público se efectúe mediante la creación de entidades de derecho público destinadas a este fin, ni a aquellos en que la misma se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de titularidad pública

Artículo 11. Contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado

1. Son contratos de colaboración entre el sector público y el sector privado aquéllos en que una Administración Pública encarga a una entidad de derecho privado, por un periodo determinado en función de la duración de la amortización de las inversiones o de las fórmulas de financiación que se prevean, la realización de una actuación global e integrada que, además de la financiación de inversiones inmateriales, de obras o de suministros necesarios para el cumplimiento de determinados objetivos de servicio público o relacionados con actuaciones de interés general, comprenda alguna de las siguientes prestaciones:

a) La construcción, instalación o transformación de obras, equipos, sistemas, y productos o bienes complejos, así como su mantenimiento, actualización o renovación, su explotación o su gestión.

b) La gestión integral del mantenimiento de instalaciones complejas.

c) La fabricación de bienes y la prestación de servicios que incorporen tecnología específicamente desarrollada con el propósito de aportar soluciones más avanzadas y económicamente más ventajosas que las existentes en el mercado.

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

d) Otras prestaciones de servicios ligadas al desarrollo por la Administración del servicio público o actuación de interés general que le haya sido encomendado.

2. Sólo podrán celebrarse contratos de colaboración entre el sector público y el sector privado cuando previamente se haya puesto de manifiesto, en la forma prevista en el artículo 118, que otras fórmulas alternativas de contratación no permiten la satisfacción de las finalidades públicas.

3. El contratista colaborador de la Administración puede asumir, en los términos previstos en el contrato, la dirección de las obras que sean necesarias, así como realizar, total o parcialmente, los proyectos para su ejecución y contratar los servicios precisos.

4. La contraprestación a percibir por el contratista colaborador consistirá en un precio que se satisfará durante toda la duración del contrato, y que podrá estar vinculado al cumplimiento de determinados objetivos de rendimiento.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona**7.4 DRET REAL D'ÚSDEFRUIT**

(Aportacions de Josep Garcías. Probens)

Avantatges del model

Aquesta proposta - experiència pensem que te els següents grans avantatges:

1. Creació d'uns operadors socials que actuen directament en competència amb els operadors convencionals privats i per tant, probablement ja a curt termini, pot contribuir a "pacificar" les dures condicions d'accés e l'habitatge de lloguer en zones urbanes consolidades, al posar en mercat una oferta a preus més reduïts i unes qualitats de producte sovint superiors a les actuals del mercat privat convencional (en general habitatges envellits i/o amb poc manteniment, o deficiències d'habitabilitat o confort).

2. Mixtificació dels usos i l'estrat social en entorns urbans sociològicament homogenis, tot evitant la concentració espacial dels habitatges socials en la línia que preveu el projecte de Llei per al Dret a l'Habitatge de Catalunya, en fase de tramitació Parlamentaria.

3. Dinamització del sanejament urbà i rehabilitació del parc existent en zones i indrets urbans on sol haver-hi una certa decadència residencial, àdhuc urbanística, o be hi ha símptomes que aquesta es produeixi a curt termini.

4. Dinamització de l'activitat econòmica que comporta la rehabilitació d'edificis: Tant des del vessant de creació de llocs de treball i les enormes possibilitats de poder fer inserció socio-laboral de persones amb dificultats per a accedir al món laboral, així com, des d'un punt de vista macroeconòmic, la neutralització de la davallada que està experimentant el sector residencial de nova promoció.

5. És més sostenible (tant des del punt de vista econòmic com social com mediambiental) créixer rehabilitant i donant nous usos al parc immobiliari existent, que crear nous eixamples residencials, sovint extensius, amb grans necessitats de mobilitat urbana i forts impactes en l'entorn natural.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Inconvenients del model

Els inconvenients més grans que copsem per a la posada en marxa d'aquesta experiència:

Primer.- Enorme dificultat en trobar "producte": Fonamentalment per dues raons:

- *Reticència dels propietaris privats a cedir les immobles. Amb les fortes plusvàlues especulatives que fins ara el mercat atorga als actius immobiliaris, fa que llurs amos pensin en el curt termini i en el control immediat de disponibilitat de la finca. Els fa por "lligar-se" a terminis llargs. A més a més, el fortíssim desequilibri entre oferta i demanda (en favor d'aquesta) d'habitatge de lloguer en zones on actuem (nuclis urbans antics i/o densificats), al propietari l'hi és molt més "rendible" llogar a preus alts i de qualsevol manera (infrahabitatge, sobreocupació, etc.) que "desfer-se" de la finca per un temps (malgrat que la recupera rehabilitada i amb una nova vida tècnica) i, mentrestant, cobrar una renda o cànon no especulatiu.*

- *Certa desinhibició de les Administracions Públiques en fer complir la Llei. Efectivament; Les disfuncions d'infrahabitatge, amuntegaments, cessions irregulars, manca d'habitabilitat, problemes de convivència i l'obligació del propietaris en mantenir les finques en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic entenem que NO són prou perseguides per l'Administració Pública. Pensem que actualment ja hi ha instruments legals per a tot això (sens dubte que l'aprovació de la Llei per al Dret a l'Habitatge serà un mecanisme molt més potent) i, segons la nostra percepció, manca una actitud "més valenta" per part de l'Administració en l'obertura, tramitació i conclusió d'expedients, ja sian sancionadors o d'ordres d'execució que, segons els nostre parer, provocarien una desincentivació de les accions irregulars per part de propietaris i operadors i, alhora, s'impulsaria una "mobilització" de part del parc immobiliari deteriorat que podria provocar acords amb Entitats Socials o amb la pròpia Administració que podria donar lloc a experiències com la que comentem.*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Segon.- Dificultats per a obtenir finançament: El sistema financer - hipotecari del nostre país és un dels més potents i àgils d'Europa dins del mercat normalitzat de la transmissió de la propietat, però feixuc i reticent en operacions més imaginatives o menys normals. A les entitats financeres els costa molt d'entendre la possibilitat de finançar operacions d'usdefruit (per be que la Ley 2/81 de Regulación del mercado hipotecario estan perfectament contemplades) ja sia per desconeixement o per dubtes en la solidesa de la garantia hipotecaria.

Tercer.- Manca de reconeixement en el Decret del Pla de l'Habitatge de Catalunya. Entenem que les operacions d'adquisició de finques, en règim d'usdefruit, per a ésser destinades a HPO no es troba expressament inclòs dins de l'àmbit d'accions protegibles que esmenta en l'art. 2 del Decret 255/2005 d'actualització del Pla d'Habitatge de Catalunya 2004-2007 atès que parla "d'adquisició" (art. 2.b) i aquesta cal entendre-la com la plena propietat. A més a més, a l'hora d'obtenir ajuts per al finançament de les obres que preveu el Decret 455/2004, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya, en el seu art. 11.1 no contempla que els titulars del dret d'usdefruit puguin ser considerats com a "Promotors de la rehabilitació" atès que es dona a entendre que cal un "dret de disposició" sobre la finca, i el Dret Real d'Usdefruit por esdevenir limitat per la seva pròpia definició legal que en fa l'art. 467 del Codi Civil de l'Estat i les limitacions per "alterar la cosa usufructuada" que podrien esdevenir-se per aplicació de l'art. 487 i 501 d'aquest Cos Legal. Aquestes imprecisions legals comporten certa inseguretat jurídica per a desenvolupar aquesta experiència de posada en mercat d'habitatge de lloguer social.

Propostes concretes

Creiem haver demostrat que l'adquisició d'habitatges en règim d'usdefruit per a ésser rehabilitats i posats en lloguer a preus mòdics és, tant des d'un punt de vista tècnic con financer, del tot viable i sostenible, a més a més dels avantatges suara esmentats. De tota manera creiem que hem de demanar a les Administracions públiques les següents "complicitats":

- *Exigir el compliment estricte de la normativa d'habitatge i manteniment d'edificis especialment en el parc privat.*

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

- *Interpretació generosa de la normativa del Pla d'Habitatge per acollir aquest tipus d'experiència y fer possible l'accés àgil a ajuts i subvencions*
- *Prioritat de la banca pública i en els convenis que l'Administració subscrigui amb les Caixes d'Estalvi, per a Entitats sense afany de lucre per a finançar actuacions més imaginatives i que es tinguin en comptes garanties altres que la simple titularitat dominical dels immobles.*
- *Iniciativa legislativa per a eliminar l'impost ITP-AJD per a Entitats sense afany de lucre que adquireixin finques (per qualsevol títol) per a ésser destinades a lloguer social, així com aplicació de l'IVA super reduït (4%).*

8. RESUMEN (versión castellana)

Las Medidas de fomento del mercado de alquiler fue el primer tema de trabajo propuesto por los miembros del Consejo de la Vivienda Social de Barcelona. Por este motivo se creó un grupo de trabajo específico formado por personas vinculadas al sector privado, entidades sin ánimo de lucro y la administración tanto de la Generalitat de Catalunya como del Ayuntamiento de Barcelona. Este documento es fruto del trabajo del grupo y ha sido complementado por diferentes aportaciones realizadas por los miembros del Consejo. Su objetivo es ofrecer una visión global y práctica del mercado de alquiler a la ciudad de Barcelona y de las alternativas a la venta por consolidar un parque público y social de vivienda asequible.

El contenido del documento se basa en dos apartados diferenciados que tratan de una parte las medidas alternativas a la venta como formas de retención pública del suelo y por otra parte se tratan las principales dificultades que encuentran los diferentes operadores en el mercado de alquiler. Antes de abordar en profundidad estos aspectos se enumeran diferentes objetivos entre los cuales destaca el debate para consensuar una definición de alquiler social, la definición de sectores preferentes a quienes se dirige el parque de alquiler social, la propuesta de alternativas al modelo de alquiler y garantías para su gestión, así como propuestas de modelos por una gestión eficaz del alquiler social. El documento también recoge una síntesis de los datos más importantes relacionados con el alquiler social en la ciudad de Barcelona dónde se destacan datos como las 7.051 viviendas públicas de alquiler en la ciudad gestionados el año 2006, que en el Plan de Vivienda de Barcelona 2004 - 2010 se impulsan la promoción de 10.068 viviendas de protección de las cuales el 45% es en régimen de alquiler y el 55% en régimen de venta. A la vez se dimensiona la intermediación en el parque privado de viviendas de alquiler en 1.731 contratos gestionados y 4.227 ayudas al alquiler tramitadas entre el 2005 y 2006.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Entrando en el punto de las medidas alternativas a la venta como formas de retención pública del suelo se citan los ejemplos de derecho a superficie del País Vasco dónde por ejemplo se determina la calificación indefinida de la vivienda pública protegida y la experiencia mixta público - privada que realizaron el Ayuntamiento de Sabadell, CEVASA y la Caixa Sabadell para desarrollar un parque público de alquiler municipal. Por otra parte se recoge también la experiencia de las Cooperativas de vivienda las cuales quieren incidir en el mercado del alquiler o de fórmulas cooperativizadas de cesión de uso de la vivienda rompiendo con varios paradigmas arraigados. El documento también recoge el derecho real de usufructo que practica la Asociación Probens y que se caracteriza por la adquisición de viviendas en régimen de usufructo para ser rehabilitados y puestos en alquiler a precios módicos.

Finalmente la experiencia de propiedad compartida en Londres consiste en una combinación de una parte de compra y una parte de alquiler de una vivienda, ofrecido por una Asociación de Vivienda o entidades no lucrativas que trabajan en colaboración con los Consejos locales, para personas que no pueden acceder a la compra a precio libre. A la vez en el documento se tienen en cuenta las observaciones del Dr. Juli Ponce de la Universidad de Barcelona sobre las oportunidades que ofrecen la nueva Ley de Contratación del Sector Público y la explotación del suelo y el subsuelo, dibujando nuevas perspectivas para la promoción de viviendas protegidas de alquiler.

La valoración de las principales dificultades de los operadores en el mercado de alquiler configura un espectro diverso. El sector privado considera que los objetivos deben ser la calidad de la vivienda de alquiler, los precios asequibles y un volumen de promoción suficiente para satisfacer todas las peticiones. Por esto se plantea el desarrollo de un programa de colaboración entre iniciativa pública y privada. Las entidades sin ánimo de lucro plantean problemas económicos

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

y dificultades de seguimiento básicamente por el alto precio del alquiler y compra en el mercado privado y la carencia de aptitudes y actitudes por parte de las familias o personas acogidas en el mantenimiento de la vivienda. A la vez se apuntan reticencias o prejuicios de los propietarios a alquilar colectivos determinados, soportar el IVA, ninguna bonificación al IRPF y que sus usuarios no tienen ningún tipo de ayuda económica del alquiler. Las cooperativas en régimen de uso señalan obstáculos en la integración de la gestión en los consejos rectores y personales de dirección de las propias cooperativas de viviendas y un exceso en un IVA del 16%. La visión de los operadores públicos analiza las dificultades de la promoción del alquiler desde dos perspectivas: respecto el promotor y respecto al usuario. En el primer caso la amortización de la inversión es a largo plazo el que limita la capacidad de hacer promociones en alquiler. A la vez la carga de gestión y el mantenimiento del parque de alquiler son importantes. Respecto los usuarios del alquiler se presentan dificultades de aspectos culturales, la carencia de ayudas fiscales y patrimonialización, inestabilidad, altos precios y con una inversión inicial muy alta.

Esta radiografía define la importancia del alquiler en el proceso vital de muchas personas y la importancia de afrontar por parte de los operadores las dificultades, los retos y las oportunidades del día a día.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona**SUMMARY (english version)**

The first item for work proposed by the members of the Barcelona Social Housing Council are the measures aimed to promote the housing rental market. That is why a specific work group was created; gathering people linked to the private sector, non-profit organisations, and the Catalan Government's Administration as well as the Barcelona City Council. The present document, that is still open to changes, is the outcome of this Group's work and has been complemented with many contributions by the Council members. Its goal is to offer a global and practical vision of the rental market in the city of Barcelona, and to propose the alternatives to house sale in order to consolidate a public offer of affordable social housing.

The document's content is divided into two differentiated parts that tackle, on the one hand alternative measures to housing sale as ways of public soil retention, and on the other hand the main difficulties that face the different operators in the rental market. Before dealing in depth with these aspects, many objectives are listed, among which the following ones stand out: the debate to reach a consensus for a definition of social rental, a definition of preferred sectors to whom the social housing offer is directed, a proposal of alternatives to the rental model and guarantees for its management, as well as proposals for a model of effective management of social renting. The document shows also a synthesis of the most important data related to social renting in the city of Barcelona, highlighting data referring to the 7.051 public housing rental units in Barcelona managed in the year 2006, the promotion, through the Barcelona Housing Plan for 2004 - 2010, of 10,068 social housing units of which 45% are rented and 55% are for sale. At the same time, the intervention in the private rental housing offer reaches 1,731 managed contracts and 4,227 aids to rent undersigned in 2005 and 2006.

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Regarding the alternative measures to housing sale as ways of public retention of the soil, we find the example of the Basque Land Lease, that determines for instance the indefinite qualification of social public housing, and the public - private mixed experience undertaken by the Sabadell City Council, CEVASA and Caixa Sabadell to develop a public offer of municipal rentals. On the other hand, we also find the experience of the Housing Cooperatives that try to have an impact on the rental market or cooperative formulae of handing over the use of the housing unit, breaking there many rooted paradigms. The document covers also the real right of use that the Probens Association practices and that is characterised by the acquisition of housing units in right of user regime in order to renovate and rent them for a reasonable price.

Finally, the shared private property experience in London consists in a combination of one part consisting in the purchase of a unit and another part consisting in the rental of this same unit, offered by a Housing Association or by non-profit organisations working in collaboration with the local Councils, directed to people who cannot have access to a market price free purchase. At the same time, the document takes into account the observations of Dr. Juli Ponce of the University of Barcelona on the opportunities offered by the new Law on Public Sector Contracting and the soil and subsoil exploitation that give new perspectives for the promotion of social rental housings.

The assessment of the operators' main difficulties within the rental market shows a diversified spectrum. The private sector sets as its objectives rental housing quality, reasonable prices and a sufficient volume of development to satisfy all demands. That is why it suggests the development of a public - private collaboration programme. Non-profit organisations raise the economic problems and the follow-up difficulties, mainly due to high rental and sale prices in the private market and the lack of aptitudes and attitudes for housing management in families or fostered persons. At the same

Consorti de l'Habitatge de Barcelona

time, owners' reticence or prejudice are underlined when it comes to rent their properties to certain groups, to assume VAT, to accept no discounts on Revenue Tax, and to accept tenants with no rental economic support whatsoever. There is a mention made by right of user cooperatives regarding obstacles to the integration of the management in administration councils and directors boards of these same housing cooperatives, and an excessive 16% VAT burden.

Public operators' point of view analyses the difficulties for promoting rental based on two perspectives, the developer's and the user's viewpoints. In the first case, investment's payback is a long term one, which limits the capacity to promote rentals. At the same time, the management burden and the maintenance of the rental offer are high. As regards rental users, there are cultural difficulties, lack of tax reductions and asset creation, instability, high prices and a very high initial investment.

This analysis reflects the importance of housing rental in many persons' life process and the importance for operators to face difficulties and day to day challenges and opportunities.

