

XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL  
POLÍTIQUES PER A LA MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGES BUITS

# QÜESTIONS D'HABITATGE



## presentació



Un dels reptes de l'Administració és fer efectiu el dret a un allotjament digne i adequat. Però la impossibilitat material de promoure un gran nombre d'habitatges nous protegits capaç d'absorbir la creixent demanda del mercat i l'elevat increment dels preus —entre 1996 i 2003 van créixer un 131,06 % en el conjunt de tot Catalunya— ha fet que la dificultat per accedir a un habitatge s'hagi convertit en un dels temes prioritaris dels governs municipals.

El Departament de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona, a través dels Serveis Socials, va crear l'any 1998 un programa d'intermediació d'accés a l'habitatge de lloguer del mercat privat, en col·laboració amb el PMH, que, des de la seva creació, ha proporcionat habitatge de lloguer a quasi 800 famílies.

Ara, una de les alternatives per a facilitar l'accés a un habitatge i un dels objectius clau del Pla d'Actuació Municipal de Barcelona és la mobilització dels habitatges buits. En aquest sentit, el Patronat Municipal de l'Habitatge, juntament amb la Regiduria de Sòl i Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona i la Fundació Un Sol Món, va organitzar ara fa un any unes jornades que van aplegar experiències interessants al voltant de la mobilització del parc d'habitatges buits i que van recollir iniciatives que estaven duent a terme el govern del País Basc i l'Ajuntament de París, ciutats pioneres en aquestes polítiques.

Sobre aquest tema, existien diferents experiències en la gestió de borses d'habitatge a nivell municipal, però fins a la publicació del Decret 454/2004 de desplegament del Pla pel Dret a l'Habitatge del

Departament de Medi Ambient i Habitatge no es va concretar el marc legislatiu i l'ampliació i potenciació de les borses d'habitatge existents.

Aquest Decret, absolutament innovador perquè enceta unes mesures de contingut social que fins el moment no estaven previstes en els plans d'habitatge, dedica una de les seves línies d'actuació a fomentar la mobilització del parc d'habitatges a través d'un programa de cessió en lloguer. Amb aquest programa, els propietaris reben uns ajuts a canvi de posar l'habitatge a disposició de l'Administració per a la seva destinació a lloguer assequible en el que s'anomena Xarxa de Mediació per al Lloguer Social. Finalment, el Decret també ofereix uns ajuts al pagament de lloguer als col·lectius amb més dificultats econòmiques. I tot això, amb una decidida participació local en la gestió dels programes.

Precisament, la creació de la Xarxa i les seves línies mestres es va presentar en una altra jornada, organitzada pel PMH juntament amb la Conselleria de Medi Ambient i la Fundació Un Sol Món el 18 de gener d'enguany. La jornada va permetre també conèixer altres experiències similars que estan duent a terme el Consell Irlandès per a l'Habitatge Social, a Irlanda, i l'Agència Nacional per a la millora d'Habitatge, a França.

Aquesta eina és un pas més en els objectius de les polítiques d'ajuda a les persones en la consecució d'un bé bàsic com és l'habitatge.

**Eugeni Forradellas i Bombardó**  
*President del Patronat Municipal de l'Habitatge*

La norma aporta, com a eina d'afloreament dels habitatges buits, la pràctica d'una mediació entre propietaris i llogaters i un programa de cessió que afavoreix la rehabilitació.

### El nou marc legal

**El Decret 454/2004 de desplegament pel Dret a l'Habitatge estableix, entre altres mesures, el sistema per a la creació d'una Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i per a la mobilització del parc vacant existent.**

El Decret d'estructuració de la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya defineix en el seu article 1.1.a que aquest organisme ha de «definir, executar i fer el seguiment i control de la política d'habitatge, tant de nova construcció com de rehabilitació i mobilització del parc vacant existent».

Partint d'aquesta premissa, la legislació específica posterior en matèria d'habitatge ha atorgat un lloc preferent a la reducció del nombre d'habitatges buits. El Decret 454/2004 de desplegament pel Dret a l'Habitatge té com a objectiu «establir una sèrie de mesures de reforç i foment de les diverses figures d'habitatge assequible a Catalunya, protegit i concertat, de prevenció de l'exclusió social residencial, de mediació en el mercat del lloguer social, de mobilització del parc desocupat i de rendibilització del parc de lloguer existent, per incrementar l'oferta de lloguer». Per tant, suposa l'aparició de noves eines per al desenvolupament de la política d'habitatge.

Una d'aquestes eines està directament lligada a combatre el parc vacant existent. De fet, tot el capítol setè del Decret estableix el sistema per a la creació d'una Xarxa de Mediació per al Lloguer Social i per a la mobilització del parc vacant existent. La norma aporta, com a eina d'afloreament dels habitatges buits, la pràctica d'una mediació entre propietaris i llogaters i un programa de cessió que afavoreix la rehabilitació.

### Antecedents: pla de suport per a l'accés a l'habitatge

**Una de les eines que l'Administració va posar en marxa per facilitar l'accés a un habitatge de lloguer del mercat privat a persones amb certes dificultats és el Servei de Suport per a l'Accés a l'Habitatge que es va crear el març de 1998.**

A través d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, el servei té la finalitat de facilitar l'accés a un habitatge de lloguer del mercat privat a aquelles persones amb capacitat per assumir un lloguer, però sense capacitat d'estalvi per a fer front a les despeses inicials d'accés.

El servei ofereix la intermediació davant administradors i propietaris quan existeixen situacions de dificultat per acreditar la naturalesa dels ingressos.

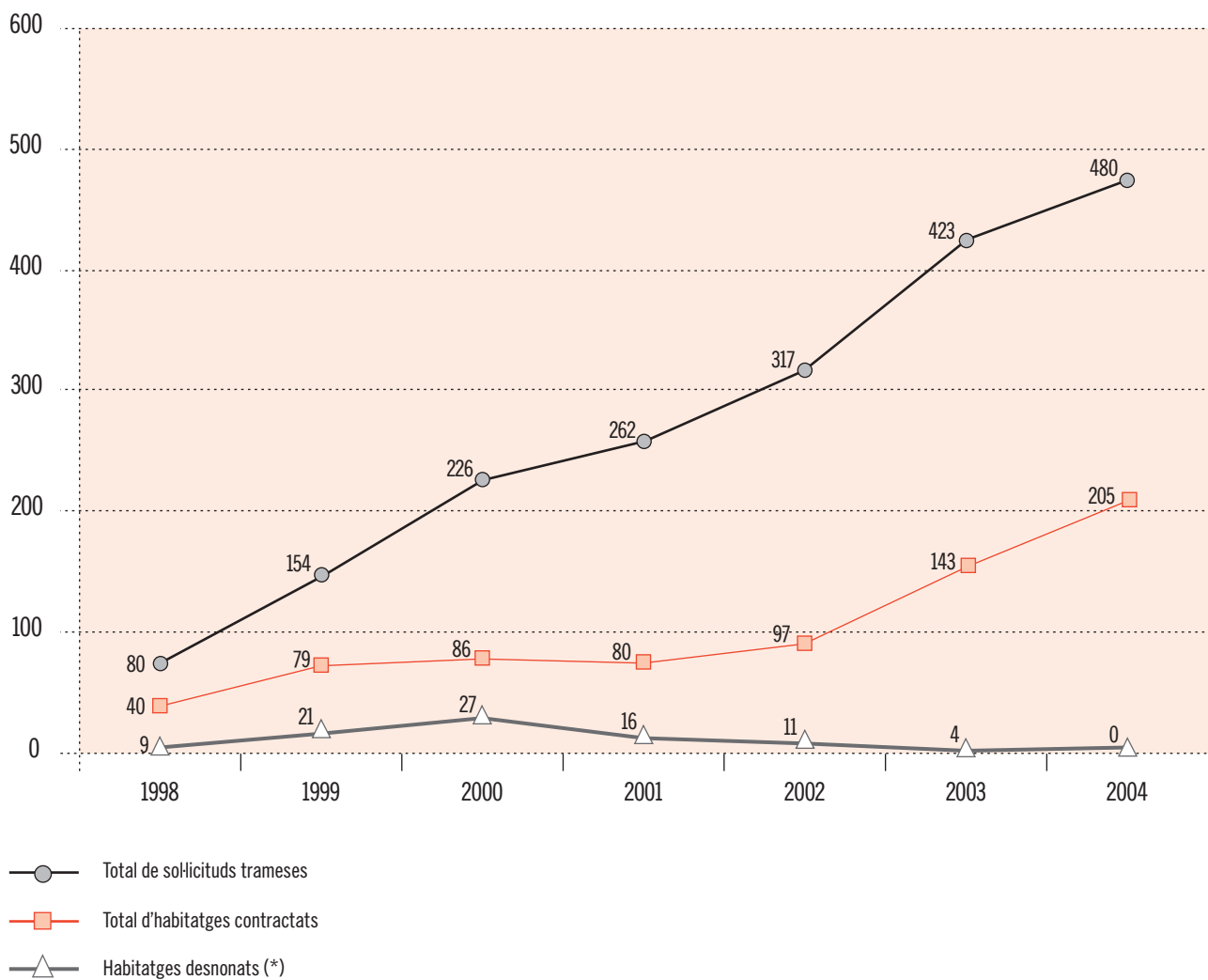
El Servei facilita les següents prestacions:

- Gestió i assessorament en la signatura del contracte d'arrendament.
- Cobertura de les despeses inicials:
  - Despeses de contractació. Honoraris de l'administrador.
  - Fiança d'un mes de lloguer.
  - Primer mes de lloguer.
  - Alta de subministraments (aigua, llum i gas).

- Equipament inicial de l'habitatge contractat: mobles, electrodomèstics i parament de la llar.
- Arranjaments inicials necessaris per adequar l'habitatge als mínims d'habitabilitat, prèvia aprovació de detall d'obres.
- Assegurança de caució contra risc d'impagament durant tota la durada del contracte, si escau.

Des del començament del programa fins a finals de l'any 2004 s'han contractat un total de 730 habitatges. El Servei ha estat, doncs, una eina útil i àgil per donar solució a la problemàtica urgent d'habitatge d'aquestes famílies.

### Evolució Pla de Suport a l'Habitatge (1998-2004)



## Xarxa de mediació per al lloguer social

La Xarxa de Mediació per al Lloguer Social neix per donar resposta a les dificultats d'alguns sectors de població per accedir a un habitatge de lloguer.

La Xarxa té com a objectiu crear o donar suport a les Borses d'Habitatge de Lloguer d'àmbit local o supralocal adreçades a persones o unitats convivencials amb ingressos iguals o inferiors a 2,7 vegades l'IPREM.

### Definició i destinataris

La Xarxa és un sistema de mediació en el mercat immobiliari per afavorir l'increment de l'oferta de lloguer del parc privat a preus moderats i incentivar la cessió en arrendament dels habitatges desocupats.

La Xarxa té com a objectiu crear o donar suport a les Borses d'Habitatge de Lloguer d'àmbit local o supralocal adreçades a persones o unitats convivencials amb ingressos iguals o inferiors a 2,7 vegades l'Índex Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) o amb especials dificultats per a contractar un arrendament.

Aquesta Xarxa la crea la Direcció General d'Habitatge a través d'Adigsa, i les entitats o ajuntaments titulars de les Borses poden integrar-s'hi signant el corresponent conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge.

Els seus avantatges són:

Per al Propietari:

- Servei gratuït amb gestió qualificada.
- Garantia d'informació i assessorament durant tot el temps que l'habitatge estigui llogat mitjançant la Borsa.
- Assegurances de caució i multirisc durant els primers 24 mesos de durada del contracte de lloguer.
- Tramitació, gestió i redacció dels contractes i seguiment de la relació contractual.
- Seguiment del bon ús de l'habitatge i mediació durant la vida del contracte.

Per al llogater:

- Recerca d'un habitatge adient a les seves necessitats i possibilitats de pagament.
- Informació i assessorament respecte a la legislació de lloguers.
- Tramitació, gestió i redacció de contractes i seguiment de la relació contractual.
- Tramitació dels ajuts de la DGH al «Lloguer Just».

Les Borses que configuren la Xarxa han de reunir certs requisits quant a infraestructura, recursos humans i recursos materials per al normal desenvolupament de la seva tasca. A canvi, rebran de la DGH una quantia de 450 € per habitatge llogat si es compleixen les condicions que estipula el Decret:

- Que hagi transcorregut un mínim de tres mesos de vigència del contracte signat entre l'usuari de la Borsa i el propietari de l'habitatge.

- Que l'arrendatari estigui al corrent de les rendes de lloguer o que tingui un acord amb el propietari.
- Que no s'hagin executat les pòlisses d'assegurança.
- Que s'acrediti, per part de la Borsa, el compliment del contracte i la resta de normes generals de convivència per part del llogater.

La formalització del contracte a través de la Borsa permetrà als llogaters que compleixin els requisits rebre els ajuts al pagament del lloguer adreçats a arrendataris amb dificultats.

La formalització del contracte a través de la Borsa permetrà als llogaters que compleixin els requisits rebre els ajuts al pagament del lloguer adreçats a arrendataris amb dificultats que tinguin uns ingressos ponderats de la unitat convivencial inferiors a 2 vegades l'IPREM i que es trobin en un dels col·lectius inclosos en l'art. 37.1 del Decret 454/2004.

### Programa de cessió d'habitatges

**Mobilitzar el parc d'habitatges buits existents al mercat privat i introduir-los en la Borsa d'Habitatges de Lloguer és un dels objectius del Programa de cessió d'habitatges.**

#### 1. Objectius

El programa de cessió d'habitatges, regulat pel Decret 454/2004 de desplegament del Pla pel Dret a l'Habitatge 2004-2007, té per objectiu mobilitzar el parc d'habitatges desocupats, amb la seva disposició pel lloguer assequible, durant un període acordat de cessió de l'ús i gaudi amb els seus propietaris, tot afavorint també la seva rehabilitació si escau. Els beneficiaris d'aquests habitatges de lloguer hauran de tenir ingressos inferiors o iguals a 2,7 vegades l'IPREM, els quals satisfaran un lloguer per sota dels preus de mercat, de 240 € mensuals.

#### 2. Procediment de cessió de l'ús i gaudi

Per a la inclusió en el programa, s'han de complir els següents requisits: l'habitatge haurà d'estar buit, com a mínim, un any abans de formalitzar la sol·licitud. El propietari ha de fer la cessió voluntària del dret d'ús i de l'habitatge en favor d'Adigsa. S'haurà de fer per un termini no inferior a sis anys. En el moment de tramitar la cessió, es procedeix a verificar l'estat de conservació de l'habitatge.

#### 3. Requisits dels habitatges

Per la seva part, els habitatges que es posin a disposició també han de complir un seguit de condicions: La superfície no pot superar els 120 m<sup>2</sup>; han de disposar de cèdula d'habitabilitat o han de poder obtenir-la rehabilitant-lo; el lloguer no superarà els 8,00 €/m<sup>2</sup> amb un màxim de 560,00 € de renda mensual; no poden haver estat ocupats o llogats en els darrers 12 mesos anteriors a la sol·licitud; han de ser uns habitatges lliures, sense cap qualificació de protecció; finalment, també es tindrà en compte la demanda de lloguer a la zona.

#### 4. Beneficis per al propietari

La inclusió de l'habitatge en el programa de cessió comporta per al propietari rebre una renda i repercutir una part de les despeses per a la seva

L'habitatge haurà d'estar buit, com a mínim, un any abans de formalitzar la sol·licitud. El propietari ha de fer la cessió voluntària del dret d'ús i de l'habitatge en favor d'Adigsa per un termini no inferior a sis anys.

rehabilitació o posada en condicions d'habitabilitat. Els beneficis als quals es pot acollir són:

- En cas d'haver fet obres de rehabilitació en els sis mesos anteriors a la cessió de l'habitatge, rebrà 6.000,00 €.
- Si l'habitatge necessita reformes, aquestes seran a càrrec d'Adigsa. Del cost total de les reformes, 6.000,00 € seran a fons perdut, mentre que la resta, fins a cobrir l'import total de les obres, es descomptaran de la renda que s'acordi.
- En finalitzar el període de cessió pactat, es farà el retorn de l'habitatge en bon estat i en les mateixes condicions que quan va ser lliurat.
- La tramitació, gestió i redacció dels contractes anirà a càrrec d'Adigsa.
- El seguiment del bon ús de l'habitatge i de la seva conservació.

## 5. Sol·licitud de la subvenció

La sol·licitud de la subvenció s'haurà de tramitar seguint les condicions següents:

- La sol·licitud s'haurà de formalitzar d'acord amb l'imprès oficial que serà lliurat a les dependències de la Direcció General d'Habitatge o d'Adigsa.
- Caldrà adjuntar contracte de lloguer o document de cessió de l'habitatge.
- Factura de les obres realitzades per a l'acondicionament o rehabilitació de l'habitatge.
- Factura de les despeses d'assegurança.
- Acreditació justificativa que l'habitatge ha estat buit almenys durant els darrers 12 mesos.

El pagament dels ajuts es farà directament al propietari de l'habitatge.

## 6. La gestió d'Adigsa

Per la seva banda, Adigsa, com a perceptora temporal de l'habitatge en cessió i gestora de l'arrendament i la seva conservació, durà a terme les següents funcions:

- Realització de les obres de reforma, si calen.
- Gestió de les subvencions, si escau.
- Contractació de les assegurances.
- Redacció dels documents de cessió, pel termini estipulat entre les parts.
- Pagament de la renda al propietari.
- Assignació de l'habitatge als possibles llogaters inscrits en el registre unitari de sol·licitants d'habitatge.
- Signatura del contracte d'arrendament.
- Gestió dels cobraments a l'arrendatari.
- Gestió del manteniment de l'habitatge.
- Retorn al propietari, al termini del període de cessió, de l'habitatge en bon estat.

---

Adigsa gestiona els pagaments i cobraments i el manteniment de l'habitatge, i es compromet a retornar al propietari l'habitatge en bon estat un cop finalitzat l'arrendament.



## Experiències a Europa

A la Jornada sobre la xarxa de mediació per al lloguer social, organitzada el mes gener de 2005 pel Patronat Municipal de l'Habitatge, juntament amb el Departament de Medi Ambient i Habitatge i la Fundació un Sol Món, es van poder conèixer les polítiques públiques d'habitatge social d'altres països europeus, en concret, d'Irlanda i de França.

## TEXTOS DE LES CONFERÈNCIES

### Polítiques públiques destinades a grups vulnerables: polítiques d'habitatge social a Irlanda

*Donald McManus*  
Director executiu del Consell Irlandès per a l'Habitatge Social (ICSH)  
i president de la FEANTSA.

#### **Context en què es planteja la qüestió de l'habitatge per a grups vulnerables a Irlanda**

Actualment la població d'Irlanda és d'uns 4 milions d'habitants. En els darrers vint anys, s'ha produït un augment del 15 %. A la regió de Dublín hi viuen 1,1 milions d'habitants. Allí, el cost mitjà d'una casa és de 300.000 €.

El creixement econòmic és del 5 %. El PIB per càpita és el segon més alt a la Unió Europea, després de Finlàndia. Per contra, la renda de benestar social és la més baixa, de 148 € a la setmana.

La construcció d'habitatges va arribar a 80.000 unitats l'any 2004. Dins de la Unió Europea, representa el nivell més alt de construcció d'habitatge privat, amb 17 noves cases de cada 1.000; mentre que la construcció d'habitatge social és molt baixa, 1,6 de cada 1.000.

#### **Ocupació de l'habitatge a Irlanda**

Irlanda es caracteritza per l'elevat nivell de tinença de l'habitatge en propietat, el 80 %, un dels nivells més alts de la Unió Europea. El lloguer d'arrendadors privats representa l'11 %, mentre que el lloguer social, sense ànim de lucre, que inclou l'habitatge municipal i el de cooperatives d'habitatge i entitats socials de voluntariat, representa el 8 % dels habitatges.

La recent escalada dels preus de l'habitatge comença a tenir també el seu efecte sobre les formes d'accés a l'habitatge, en fer-se l'accés a la propietat menys accessible per molts ciutadans.

#### **Responsabilitat de l'habitatge**

El responsable de la política d'habitatge és el Departament de Medi Ambient del Govern central. L'aplicació de la política d'habitatge correspon a les autoritats locals dels 88 municipis.

L'habitatge sense ànim de lucre, de cooperatives i organitzacions voluntàries, representa el 25 % del nou habitatge social.

El dret a l'habitatge encara no està reconegut a Irlanda.

La despesa en habitatge social per a grups de renda baixa, va ser, el darrer any, de 1.100 milions d'euros.

A Irlanda hi ha més de 48.000 unitats familiars amb necessitat d'habitatge social. Aquesta xifra representa un augment de més del 20 % des de 1999.

La construcció de nous habitatges socials és de 6.800 a l'any, dels quals 5.000 corresponen a les autoritats locals i els altres 1.800, a les associacions d'habitatge sense ànim de lucre.

### ***Demanda d'habitatge social***

A Irlanda hi ha més de 48.000 unitats familiars amb necessitat d'habitatge social. Aquesta xifra representa un augment de més del 20 % des de 1999. El 32 % són persones soles i el 29 % són unitats familiars formades per un adult i un nen.

Es comptabilitzen també 5.500 unitats familiars sense sostre, de les quals el 70 % són persones soles i, la majoria, de la regió de Dublín.

El nombre de persones en les llistes d'espera municipals d'accés a l'habitatge s'ha incrementat a tot el país.

La construcció de nous habitatges socials és de 6.800 a l'any, dels quals 5.000 corresponen a les autoritats locals i els altres 1.800, a les associacions d'habitatge sense ànim de lucre.

L'estoc d'habitatges socials és reduït, de 127.000 unitats.

### ***Grups destinataris de l'habitatge social a Irlanda***

Existeixen unes 250 associacions d'habitatge sense ànim de lucre que construeixen i gestionen habitatges socials de lloguer. Aquestes associacions gestionen de l'ordre de 10 a 3.000 habitatges.

Els habitatges socials van destinats a grups de renda baixa amb necessitat d'habitatge, és a dir, persones sense sostre, gent gran, persones soles, famílies i persones discapacitades.

Per norma general, les unitats familiars que necessiten habitatge social guanyen menys de 15.000 €. Les autoritats locals, els municipis, han d'estimar que la unitat familiar necessita un habitatge social.

### ***Estructura del sector de l'habitatge sense ànim de lucre a Irlanda***

A Irlanda, hi ha aproximadament unes 250 organitzacions d'habitatge sense ànim de lucre. Moltes van començar com a organitzacions de serveis socials i han evolucionat cap a l'àmbit de l'habitatge. En conjunt, gestionen més de 17.000 unitats d'allotjament arreu del país. Ofereixen serveis als grups vulnerables i de renda baixa, com ara les famílies amb pocs recursos, les persones sense sostre, la gent gran, les persones soles i les discapacitades. Reben de l'Estat entre el 95 % i el 100 % del finançament de capital.

El Consell Irlandès per a l'Habitatge Social (ICSH) es va crear l'any 1982 per les organitzacions d'habitatge sense ànim de lucre d'Irlanda, per actuar com a federació nacional, representativa, promotora, d'informació i consultiva. Actualment, representa a unes 200 associacions d'habitatge afiliades i proporciona allotjament a aproximadament 15.500 llars.

La representació de l'ICSH en el Departament de Medi Ambient i Govern Local (Department of Environment and Local Government, DOELG) ha fet que s'establís una Unitat d'Habitatge Voluntari i Cooperatiu que es dedica a donar suport i a desenvolupar el sector d'habitatge voluntari, com a actor important en l'habitatge social irlandès.

Els principals objectius de l'ICSH són: la promoció de les associacions d'habitatge no lucratives; actuar com a representant del conjunt dels membres afiliats; facilitar l'intercanvi d'informació entre els seus membres en relació

a la planificació, provisió i gestió de l'habitatge social; facilitar informació, consell, seguiment, formació, estudis i investigació.

L'ICSH busca animar i assistir al desenvolupament d'un conjunt de serveis d'habitatge social que complementin l'actuació d'habitatge dels municipis.

### ***Relació entre l'autoritat local i l'associació d'habitatge***

L'autoritat local proporciona finançament a l'associació d'habitatge sense ànim de lucre.

L'associació d'habitatge sense ànim de lucre allotja les persones de la llista d'espera municipal.

### ***Diferents nivells de les associacions d'habitatge sense ànim de lucre***

Associacions d'habitatge locals/comunitàries.

Associacions d'habitatge regionals.

Associacions d'habitatge nacionals.

### ***Funcions de gestió de l'habitatge de les organitzacions d'habitatge sense ànim de lucre***

Les associacions d'habitatge sense ànim de lucre desenvolupen les següents funcions gestores:

- Assignen les unitats d'habitatge vacants en col·laboració amb l'autoritat local d'habitatge.
  - Entre el 75 % i el 100 % dels arrendataris provenen de la llista d'espera de l'autoritat local d'habitatge.
- Es fan càrrec de les reparacions i el manteniment de la propietat.
  - Proporcionen un fons d'amortització.
- Organitzen el cobrament dels lloguers i dels endarreriments.
- S'encarreguen de fer respectar les condicions d'arrendament, per exemple, pel que fa al comportament antisocial.
- Sovint proporcionen serveis socials i d'atenció als arrendataris.

### ***Resultats de les associacions d'habitatge sense ànim de lucre***

Els resultats assolits per les associacions es poden concretar en:

- Un índex molt baix de places vacants en la propietat, una demanda molt alta.
  - Menys del 5 % de places vacants a l'any.
- Nivells baixos d'endarreriments en el pagament del lloguer.
  - Endarreriments en el pagament del lloguer de menys del 3 %.
  - Sovint es paga el subsidi de lloguer directament a l'associació d'habitatge.
- Nivells baixos de desnonaments.
  - Menys de 10 el 2003.
- Formació prèvia en arrendament per als arrendataris potencials.
  - Ajuda a informar les persones interessades sobre les condicions i les responsabilitats de l'arrendament.

---

Existeixen unes 250 associacions d'habitatge sense ànim de lucre que construeixen i gestionen habitatges socials de lloguer. Aquestes associacions gestionen de l'ordre de 10 a 3.000 habitatges.

### ***Relació entre les associacions d'habitatge sense ànim de lucre i els arrendadors privats***

Les associacions d'habitatge sense ànim de lucre sovint subscriuen un acord amb l'arrendador privat per gestionar la seva propietat durant un període determinat. S'ofereix l'arrendament a la unitat familiar que l'autoritat local (municipal) d'habitatge hagi considerat que té necessitat d'habitatge.

L'aplicació d'un lloguer de mercat acordat entre l'arrendador privat i un arrendatari de renda baixa pot donar dret a un subsidi de lloguer per poder pagar el cost del lloguer.

L'organització d'habitatge sense ànim de lucre gestiona la propietat; per exemple, les assignacions, el cobrament del lloguer, les vacants, les reparacions, etc.

### ***Nou programa d'allotjament de lloguer***

El Govern ha establert un nou programa de contractes d'arrendament amb els arrendadors privats. Per a contractes de més de cinc anys es remunera els arrendadors perquè allotgin arrendataris de renda baixa. L'associació d'habitatge sense ànim de lucre administra els arrendataris i la propietat. L'arrendatari paga un lloguer segons la renda; la resta del lloguer es paga amb el subsidi de lloguer atorgat per l'autoritat local.

### ***Paper de l'associació d'habitatge sense ànim de lucre en la «mediació» amb els arrendadors privats***

La gestió medidora de l'associació no lucrativa amb els propietaris privats que posen a disposició el seu habitatge és:

- Pot establir una fiança amb l'arrendador privat.
- Busca lloguers d'arrendadors privats a la regió de Dublín per a arrendataris sense sostre i de renda baixa.
- Fa un seguiment dels arrendataris per ajudar-los a mantenir el lloguer.

### ***Polítiques d'habitatge actuals***

Per primera vegada, l'habitatge es va incloure en el Pla Nacional de Desenvolupament (2000-2006) amb una dotació important per habitatge social i assequible, destinada a infraestructura, construcció d'habitatge i rehabilitació del parc existent. També es va situar l'habitatge en el sistema de planificació, com no s'havia fet anteriorment. A la nova legislació d'Actuació, Planificació i Desenvolupament del 2000, es van introduir dos aspectes importants per a les associacions d'habitatge voluntari: La planificació pot destinar més del 20 % del sòl residencial aprovat a habitatge social i assequible; introdueix la formulació d'un Pla d'Habitatge per part dels municipis.

Aquesta nova situació ha comportat:

- Cinc anys de plans d'acció d'habitatge social 2004-2008.
  - 6.000 milions destinats a l'habitatge social.
- Estratègia per a les persones sense sostre i estratègia de prevenció.
- Política de planificació: les autoritats locals poden demanar als promotors privats que s'encarreguin del 20 % de l'habitatge social.
- Estratègia Nacional per a les Discapacitats.

---

Per primera vegada, l'habitatge es va incloure en el Pla Nacional de Desenvolupament (2000-2006) amb una dotació important per habitatge social i assequible, destinada a infraestructura, construcció d'habitatge i rehabilitació del parc existent.

Els reptes de futur, tant del Departament de Medi Ambient i Govern Local com de l'ICSH per a millorar l'oferta d'habitatge social i de lloguer, es fonamenten en augmentar el nombre d'habitatges socials de lloguer de 127.000 a 200.000 cap a l'any 2012.

### ***Els reptes futurs de l'habitatge***

Els reptes de futur, tant del Departament de Medi Ambient i Govern Local com de l'ICSH per a millorar l'oferta d'habitatge social i de lloguer, es fonamenten en:

- Augmentar el nombre d'habitatges socials de lloguer de 127.000 a 200.000 cap a l'any 2012.
- Més habitatges per a unitats familiars més petites.
- Contractes adequats amb els arrendadors privats.

### ***La Fundació Iveagh (serveis d'habitatge sense ànim de lucre des de 1890)***

El sector d'allotjament voluntari a Irlanda té les seves arrels en la provisió filantròpica d'habitatge a la classe treballadora, ubicada en les zones urbanes, que van atraure grans concentracions de treballadors per subministrar mà d'obra als motors de l'expansió industrial.

Durant el segle XVIII apareixen ja un gran nombre d'asilos i allotjaments de caritat. Però, el desenvolupament més significatiu de fundacions dotades i companyies de benefici limitat en les àrees urbanes es produeix a la darrera part del segle XIX, sorgint com una contribució significativa a l'habitatge.

La Guinness Trust (que posteriorment es va anomenar Iveagh Trust) es va fundar el 1890 pel magnat cerveser Sir Edward C. Guinness, el primer comte d'Iveagh, amb una dotació per habitatge pels treballadors pobres de Dublín de 50.000 £. Després de més de 110 anys, la Iveagh Trust segueix sent una de les majors institucions filantròpiques d'Irlanda, la més antiga i l'organisme no-governamental més gran d'habitatge, una de les més grans proveïdores d'allotjament voluntari a Irlanda, amb uns 800 habitatges i 195 llits d'Hostals en l'Iveagh Hostel, de Dublín.

La Iveagh Trust és la primera entitat d'habitatge sense ànim de lucre, i té una llarga tradició d'innovació filantròpica en el camp de l'allotjament. Té uns forts llaços amb el programa d'ordenació de barris pobres pels que es disposen diferents subsidis estatals.

### **Mobilització del parc vacant a França.**

#### **L'experiència de l'agència nacional per a la millora de l'habitatge (ANAH)**

*Frederique Lahaye,  
directora jurídica de l'ANAH.*

#### ***El parc d'habitatges a França***

La població francesa és de 61 milions d'habitants. El nombre d'habitatges és de 29 milions, dels quals uns 24 milions són primeres residències. Es calcula que hi ha 2 milions d'habitatges buits.

El parc públic el formen 4,2 milions d'unitats (17 %), mentre que el parc privat són 19,6 milions (83 %). La forma de tinença d'aquest país es distribueix en: residents propietaris, 13,7 milions (56 %); llogaters, 5,1 milions (21 %), altres formes, 1 milió (4,5 %).

Els dos motius principals de l'existència d'habitatges buits són:

1. El temor dels propietaris a comprometre's a mig o llarg termini (almenys 3 anys), o a suportar els impagats o els desperfectes no coberts per garanties suficients. Aquests generen unes vacants de retenció.

El nombre d'habitatges és de 29 milions, dels quals uns 24 milions són primeres residències. Es calcula que hi ha 2 milions d'habitatges buits.

2. El cost i la complexitat dels treballs de renovació: projecte de renovació; elaboració d'un dossier de finançament (subvenció, préstec); elecció d'empreses i anàlisi de pressupostos; inici, control i recepció dels treballs. Provoquen unes vacants tècniques.

### ***L'habitatge precari a França***

El nombre d'habitatges no confortables (sense cambra de bany ni wàter interiors) es calcula en 600.000 unitats. Per altra banda, hi ha 1 milió de persones allotjades en habitatges provisionals (moblats) i uns 100.000 sense sostre aproximadament.

Paral·lelament a aquesta situació, s'està produint un augment important del lloguer a les grans aglomeracions i a les zones litorals.

### ***Impulsar la creació d'habitatge privat***

Davant d'aquesta situació, un dels objectius de la política d'habitatge és promoure la creació d'habitatge privat que contribueixi també a donar resposta a aquest sector de demanda, a través de:

- Incentius fiscals per a la inversió en nou lloguer.
- Millora del parc de lloguer privat existent, amb els ajuts i subvenció de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, l'ANAH.

### ***L'ANAH i la rehabilitació del parc d'habitatges***

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, l'ANAH, és un organisme públic nacional creat el 1971, que té per objectiu ajudar a la millora dels habitatges de propietaris privats. Per aquest objectiu, l'ANAH rep una dotació del pressupost de l'Estat i assigna les subvencions als propietaris privats que fan millores i rehabilitació d'habitatges construïts fa almenys quinze anys, dels quals són ocupants o que els lloguen, durant nou anys, com a residència principal.

### ***Qui se'n pot beneficiar?***

Els propietaris que facin treballs de millora en els habitatges llogats o destinats a ser llogats com a residència principal o ocupats per ells mateixos.

### ***Amb quines condicions?***

Els habitatges han de tenir almenys quinze anys. Els treballs han de ser fets per professionals de la construcció i no es poden començar abans que l'ANAH hagi donat la seva autorització. Un cop acabats, els habitatges han de ser ocupats o llogats com a residència principal durant nou anys.

### ***Quins treballs?***

Els treballs a dur a terme han de permetre:

- Millorar l'habitatge en els elements de seguretat, de salubritat, d'equipament, d'accessibilitat i d'adaptació a persones amb discapacitats físiques.
- L'estalvi energètic i d'aigua i la millora de l'aïllament acústic.

Aquests treballs poden ser tant en les parts privatives com en les comunes de l'immoble.

### **Quina subvenció?**

La quantitat de la subvenció varia segons els compromisos subscrits pels propietaris:

- Pel propietari ocupant, normalment és del 20 % del cost dels treballs subvencionables, fins a un màxim de 13.000 €.
- Pel propietari arrendador, el grau de subvenció és del 20 % del total dels treballs subvencionables. Es pot incrementar si l'habitatge està situat en l'àmbit d'una Operació Programada de Millora de l'Habitatge (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, OPAH), o està inscrit dins d'un Programa Social Temàtic (PST) destinat al lloguer de persones desfavorides, mitjançant certes condicions.

---

S'han destinat a lloguer 84.800 habitatges, dels quals 25.330 són amb lloguers controlats (lloguers per sota del preu de mercat), 16.160 són amb lloguers intermedis i 9.170 amb lloguers concertats.

### **Les subvencions de l'ANAH el 2004**

La quantitat total de subvencions durant el 2004 va ser de 418,1 milions d'euros, distribuïts als propietaris arrendadors i als propietaris residents. S'han tramitat en els serveis de l'Agència 83.300 dossiers. S'han rehabilitat 143.400 habitatges. S'han destinat a lloguer 84.800 habitatges, dels quals 25.330 són amb lloguers controlats (lloguers per sota del preu de mercat), dels quals 16.160 són amb lloguers intermedis i 9.170 amb lloguers concertats. L'import total dels treballs generats és de 1.820 milions d'euros, dels quals 418 (quasi el 23 %) corresponen a la subvenció de l'ANAH. D'aquest import total, més del 75 % van correspondre a actuacions de propietaris arrendadors.

### **Lloguers controlats**

Existeixen tres nivells de lloguers controlats:

- Lloguers intermedis, amb una reducció del 25 % respecte del preu de mercat.
- Lloguers concertats, amb reducció del 50 % respecte del preu de mercat.
- Lloguers molt socials, amb un import per sota del 75 % respecte del preu de mercat.

### **Programes d'accions concertades de millora de l'habitatge**

Les subvencions de l'ANAH es poden incrementar si l'actuació subvencionable se situa en sectors d'actuació programada de millora concertats amb altres administracions. Aquests poden ser:

- Les Operacions Programades de Millora de l'Habitatge (OPAH).
- Els Programes Socials Temàtics (PST).
- Les copropietats en plans de salvaguarda.

### **Les OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat)**

Són accions concertades entre l'Estat, un o varis municipis i l'ANAH. Creades el 1977, pretenen afavorir la millora dels habitatges antics i el seu entorn, i coordinar l'acció pública i la iniciativa privada.

Les OPAH persegueixen un doble objectiu:

- Rehabilitar el patrimoni construït i millorar el confort dels habitatges, integrant les famílies amb recursos modestos.
- Integrar els treballs de millora de l'habitatge en una política d'ordenació més global.

Són convenis de durada de tres anys. Precisen el perímetre de l'operació i la quantitat dels ajuts financers susceptibles de ser acordats per a la millora de l'habitatge. Descriu les accions d'acompanyament i millora previstes, així com, si és el cas, les actuacions destinades a assegurar el manteniment o la implantació de serveis o equipaments comercials o artesanals.

Les OPAH donen lloc a un pla de seguiment-animació encomanat a un equip encarregat de la comunicació, de la prospecció dels habitatges, dels estudis de realització i de l'assistència a l'elaboració dels dossiers de rehabilitació. Aquest Pla està subvencionat per l'Estat.

Quan el propietari accepta aplicar un lloguer controlat, la taxa de subvenció de l'ANAH és del 35 al 50 % segons les zones. En cas de contribucions complementàries municipals, la subvenció es pot incrementar. A més, si el lloguer és controlat, el llogater pot beneficiar-se també de l'Ajut Personalitzat al Lloguer (APL).

---

Les PST es basen en una negociació amb els propietaris privats, amb la contrapartida d'una major subvenció de l'ANAH pels treballs executats i d'un cert nombre de serveis (assistència tècnica als arrendadors, garantia de lloguer, acompanyament social dels llogaters, etc.).

### ***Els Programes Socials Temàtics (PST)***

En el marc d'un conveni signat entre l'Estat, l'ANAH i un municipi, les PST tenen per objectiu la rehabilitació d'habitatges que pertanyen a propietaris privats i destinats a ser llogats a persones o famílies desfavorides.

Les PST es basen en una negociació amb els propietaris privats, amb la contrapartida d'una major subvenció de l'ANAH pels treballs executats i d'un cert nombre de serveis (assistència tècnica als arrendadors, garantia de lloguer, acompanyament social dels llogaters, etc.); el propietari, per la seva part, es compromet a respectar un lloguer conveniat durant nou anys i a allotjar persones amb dificultats que li són proposades per una comissió o un organisme encarregat de l'atribució dels habitatges en el marc del Pla Departamental d'Acció per l'Habitatge de persones desfavorides.

Els plans d'acompanyament social dels llogaters poden rebre ajudes finançades pel Fons de Solidaritat per l'Habitatge (FSL), instituït en cada Departament per l'Estat i el Consell General. Les subvencions de l'ANAH s'incrementen, aleshores, podent ser entre el 50 i el 70 % de la quantitat pressupostada dels treballs subvencionables.

### ***Posada en marxa dels sectors programats***

La posada en marxa dels sectors programats, comporta l'elaboració d'estudis operacionals previs que permetin definir les necessitats del sector i els mitjans econòmics que es destinaran; la concreció d'un pla de seguiment i animació, que té per objecte informar i aconsellar els propietaris dels beneficis i ajuts als quals es poden acollir i facilitar la seva implicació; finalment, la concreció de plans d'enginyeria, realitzats per oficines de projectes i associacions especialitzades, per les actuacions a dur a terme.

### ***Facilitar l'accés a l'habitatge***

L'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge, posat en disposició de lloguer per part dels propietaris privats, se sustenta en garantir el pagament dels lloguers, mitjançant ajudes a l'habitatge, amb assegurances privades, o amb un sistema paraestatal de garantia: el LOCA-PASS.

### **EI LOCA-PASS**

El LOCA-PASS és un contracte de garantia de pagament dels lloguers i càrregues, sense interès ni despeses de gestió, que comporta el pagament del



dipòsit de garantia en entrar a la propietat. Aquestes garanties asseguren 18 mesos de lloguer i de càrregues arrendatàries a partir del primer impagat, sobre una durada màxima de tres anys. El programa, a més, ajuda al real·lotjament del llogater al final del contracte d'arrendament sota certes condicions.

El finançament d'aquest programa prové de «l'1 % empresarial», deducció obligatòria del salari de les empreses del sector privat, subjectes a la Participació Empresarial a l'Esforç de Construcció (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, PEEC).

Els beneficiaris d'aquestes ajudes són els assalariats de les empreses del sector subjecte a la cotització del PEEC, sigui quin sigui el període de treball o les característiques del contracte; jubilats de menys de cinc anys d'aquestes empreses; joves en formació professional o que busquen la primera feina; o estudiants becaris o amb contractes temporals, de curta durada, d'un mínim de tres mesos.

### **El Fons de Solidaritat per l'Habitatge (Fonds de Solidarité pour le Logement, FSL)**

Les persones que no es beneficien del LOCA-PASS poden accedir, a través dels plans d'acompanyament social dels llogaters, als ajuts finançats pel Fons de Solidaritat per l'Habitatge (Fonds de Solidarité pour le Logement, FSL), instituït per l'Estat i el Consell general de cada Departament.

El FSL va ser creat per la llei del 31 de maig de 1990, l'anomenada llei Besson, que afirmava el dret de l'habitatge dels més desfavorits. S'inscriu en el pla departamental d'acció per l'habitatge de persones desfavorides i requereix la col·laboració de diferents partners a nivell institucional, social i financer. Permet a famílies o persones amb dificultats accedir a un habitatge o mantenir-s'hi de forma autònoma, estable i adaptat als seus recursos, prenent al mateix temps les mesures d'acompanyament social necessàries per a la inserció d'aquestes persones. Aquestes mesures poden anar des de l'ajut a la recerca d'habitatge, la instal·lació o al manteniment. Les ajudes van en funció de les necessitats de cadascú.

El Departament participa en aquesta acció finançant les despeses d'instal·lació a l'habitatge (caució, primer lloguer, garantia, etc.), o assumint el càrrec de possibles lloguers impagats i les despeses de procediment.

---

L'actuació d'associacions d'intermediació sense ànim de lucre és un element més en l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge de determinades persones i col·lectius amb menys recursos.

### **Facilitar l'accés a l'habitatge per l'intermediació d'associacions**

L'actuació d'associacions d'intermediació sense ànim de lucre és un element més en l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge de determinades persones i col·lectius amb menys recursos.

Aquestes entitats són les perceptores de les ajudes per a la recerca d'habitatge de propietaris privats. L'associació pren l'habitatge en arrendament, que al seu temps, el sotsarrenda a persones desfavorides.

La gestió de la intermediació garanteix el pagament del lloguer a l'arrendador, mitjançant les ajudes a l'habitatge. L'associació rep, a més, subvencions d'ajuda a la mediació arrendatària i ajuda a la gestió arrendatària.

---

Una de les darreres accions en habitatge consisteix en prevenir els desnonaments de persones amb recursos limitats per impagaments dels lloguers.

### Prevenir els desnonaments

Finalment, una de les darreres accions en habitatge consisteix en prevenir els desnonaments de persones amb recursos limitats per impagaments dels lloguers.

En cas d'impagament, el propietari acudeix al tribunal perquè dicti la rescissió del contracte i el desnonament. Abans que el tribunal dicti sentència, s'encomana una investigació social i es fa una proposta de possible liquidació del deute. Aquesta investigació prèvia és realitzada per un assistent social o una associació especialitzada, que determina la situació i els ajuts als quals es puguin accedir.

### Agraïments

Alcalà, Fuensanta  
Aramburu, Mikel  
Aretxabala, Pablo  
Bonilla, Miquel  
Castanyé, Josep  
Companyon, David  
Font i Vidal, Àngel  
Lahaye, Frederique  
MacManus, Donald  
Mano, Jean-Yves  
Mira i Cortadellas, Àngels  
Montero, Manuel  
Pasquina, Carles  
Ràfols i Esteve, Joan  
Riera, Carles  
Salamero i Salas, Antoni  
Sánchez i Juliachs, Guillem  
Solanes, Pilar  
Soler, Montserrat  
Sorolla, Antoni  
Valls, Xavier

Col·lecció  
**Qüestions d'habitatge**

Textos  
**PMH**

© Ajuntament de Barcelona. Patronat Municipal de l'Habitatge  
Juliol 2005  
Reservats tots els drets d'edició

Edició a cura de  
**Patronat Municipal de l'Habitatge**

Disseny gràfic de la col·lecció  
**Claret Serrahima i Associats, s. l.**

Fotocomposició i fotomecànica  
**Baber, S.C.P.**

Imprimeix  
**Gràfiques l'Empordà**  
Diputació, 49, 08015 Barcelona

**Dipòsit Legal B-4847/99**

