
Universitat Menéndez y Pelayo – Centre Ernest Lluch
Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya
Barcelona, 7 d'octubre de 2014

Models públics de gestió d'habitatge de lloguer social a Catalunya

Antoni Sorolla, gerent adjunt d'habitatge d'Hàbitat urbà de l'Ajuntament de Barcelona

0. Introducció.

Situació general: administracions públiques amb pocs recursos; i les polítiques d'habitatge no estan en l'agenda política.

Singularitat de l'Ajuntament de Barcelona: administració sanejada i amb recursos, i l'habitatge forma part de l'agenda política.

Com es manifesta aquesta singularitat:

- a) Xarxa d'Oficines d'Habitatge (Consorti amb Generalitat) amb una carta de serveis molt àmplia: mediació en hipoteques i lloguer, intermediació (Borsa), diferents tipus d'ajuts, assessoraments jurídics gratuïts, rehabilitació, diferents tipus d'ajuts, accés a habitatge públic i protegit,...
- b) Política de sòl: Pla Empenta de regeneració de sòl, manteniment de la titularitat municipal del sòl destinat a habitatge protegit.
- c) Pla 100x1000: 100 M€ per ampliar en 1000 habitatges el parc de lloguer assequible a la ciutat: construcció, compra, mobilització habitatge buit, rehabilitació.
- d) Programa de mobilització d'habitatges buits per posar-los al mercat de lloguer assequible: detecció i inspecció, programa de cessió; compra, sanció.

1. L'allotjament, un dret bàsic.

Allotjament vs habitatge: Què pot i ha de garantir l'administració ?

El dret a l'allotjament digne com a dret bàsic, l'habitatge com a quart pilar de l'estat del benestar.

D'on venim:

- Quan l'habitatge no formava part de les polítiques socials...
- Quan les polítiques d'habitatge només s'entenen com la construcció d'habitatge protegit... (i puntualment de rehabilitació...).
- Quan les polítiques d'habitatge no només requereixen pocs diners públics si no que a més se'ls hi demanava beneficis... i tots els diners públics es remetien a la compra.
(0,23% del PIB destinat a polítiques socials d'habitatge; 53.000 M€ els darrers 10 anys destinats a la desgravació de la compra, quasi un 5% del PIB).
- Quan les polítiques d'habitatge no tenien cap lectura de les singularitats territorials... (singularitat de la dimensió, singularitat del mercat immobiliari i del mercat d'oferta i demanda, singularitat en les competències i la gestió, singularitat dels teixits socials,...).

Venim d'un model de política d'habitatge (Espanya) molt diferent del resta d'Europa en que apareixen conceptes molt diferents com les tinences intermèdies (Regne Unit), les cooperatives de cessió d'us (Dinamarca), els grans parcs públics d'habitatge (Àustria), el concepte d'accés universal a l'habitatge (Holanda, Suècia), els diferents models d'ajuts a persones i col·lectius (França), o la nul·la presència de polítiques d'habitatge (Grècia).

2. L'Habitatge Social:

Definició: què és ? Habitatge protegit; habitatge assequible; habitatge subvencionat; habitatge a preu limitat;...

Una primera prioritat: mantenir l'habitatge per aquells col·lectius que estan en risc de perdre'l.

El gran debat: bé econòmic o dret bàsic... Inversió o ús... Indústria o especulació...

Tenim un parc de lloguer públic mot minso, que no arriba al 2% en front la majoria de països europeus que com a mínim superen el 5% i alguns fins i tot el 15% com Finlàndia (16%), França i Txèquia (17%), Regne Unit i Suècia (18%), Àustria (25%) o Holanda (32%). En constant disminució a tot Europa degut a la crisi econòmica i a les polítiques de la Comissió Europea.

L'estat del benestar en crisi gairebé a tot Europa.

Necessitem trobar i potenciar alternatives d'allotjament per aquells col·lectius que han perdut el seu habitatge o no hi poden accedir com:

- Borses de mediació.
- Habitatges d'inclusió.
- Fons de lloguer social o habitatges subvencionats.
- Emergències socials.
- Habitatges per a contingents especials.
- Hotels social i/o allotjaments comunitaris.

3. L'oferta i la demanda.

Desajust important entre la oferta i la demanda.

A quina demanda hem de donar resposta.

El repte és donar resposta a aquells col·lectius que no poden accedir al mercat lliure.

El que podem oferir:

- a) Les ofertes alternatives de tipologies de tinença.
El problema i l'absurd de la venda d'HPO.
La dificultat de promoció d'habitatge social de lloguer.
Les alternatives en funció del perfil de sol·licitants: tinences compartides, drets d'ús, drets de superfície.
- b) Ofertes alternatives per a rendes baixes:
El parc de lloguer social: la necessitat d'un parc públic i lloguer que estigui subvencionat.
Els allotjaments socials comunitaris i els habitatges d'inclusió: alternatives per a persones sense ingressos vinculats a la necessitat de suport social.
- c) Mesures de mediació i ajuts específics.

Hem de tenir en compte quina és la demanda real d'habitatge assequible:

- a) La ubicació de la demanda.
El debat sobre l'oferta de l'excés: la localització de l'oferta i la demanda.
La vinculació de la demandant amb el territori.
La singularitat de cada territori.
- b) El perfil del sol·licitant.
Quins són els principals demandants d'habitatges socials o habitatge públics.
Tres nivells bàsics de sol·licitants amb ingressos baixos: ingressos que permeten accedir a habitatges de protecció oficial, ingressos però que no permeten accedir a subvencionar l'habitatge; sense ingressos o ingressos molt precaris.
El problema de la nostra oferta: cal ajustar l'oferta a la demanda.

- c) Els processos de selecció i adjudicació (registre).
Registre de sol·licitants de Barcelona: 30.000 unitats familiars dels que més del 60% tenen menys de 1,5 IPREM ingressos i pels quals gairebé no tenim cap oferta.
La dificultat de gestió del registre públic administratiu: elevat cost de gestió, poca operativitat, molta paperassa.

La necessitat d'un parc públic de lloguer realment social. Com generar aquest parc:

- a) Parc buit propietat de les entitats financeres.
- b) El parc públic no destinat a lloguer social (SAREB).
- c) La conversió dels parcs públics de lloguer a lloguer social.
- d) La capacitat d'inversió pública.
- e) Noves formules d'inversió: finançament constructores, emissió de bons, partenariats Público-privats, crow-founding, banca ètica,...

El tractament de les situacions d'emergència.

El model de Mesa d'Emergència. La necessitat de ser estrictes en la seva admissió.

Un fort handicap: la insuficiència del parc de lloguer públic.

El contracte social en l'habitatge subvencionat. Compromís de l'adjudicatari.

4. La gestió dels parcs públics.

Els reptes de la gestió dels parcs públics de lloguer:

- a) L'accés: processos d'adjudicació.
Necessitat de fórmules públiques, transparents i amb publicitat però selectives per assegurar la màxima rendibilitat social d'aquests parcs.
- b) L'administració.
Importància de la gestió professional diferenciada de la gestió política o social. Diferenciació entre la gestió immobiliària i les polítiques socials o de subvencions.
- c) El manteniment.
El manteniment preventiu.
El servei de 24 hores.
Ús de les TIC per manteniment.
- d) La morositat.
L'habitatge protegit té menys morositat que l'habitatge lliure, tot i això augment exponencialment.
Hem de ser inflexibles davant l'impagament ?
Quines respostes donem ?
- e) Els suports, seguiments i ajuts socials que ha d'aportar l'administració.

L'exemple de Barcelona.

- a) Parc públic de lloguer protegit a la ciutat de Barcelona, 10.000 habitatges: 6.000 gestionats per l'Ajuntament (Patronat Municipal de l'Habitatge); 2.000 per la Generalitat (Agència de l'Habitatge de Catalunya); 2.000 per fundacions privades, entitats sense ànim de lucre i fons d'inversió.
- b) El parc de lloguer social: 1.800 habitatges subvencionats: l'usuari paga en funció dels seus ingressos.
- c) El protocol de funcionament entre Serveis Socials i Habitatge.
- d) El cost econòmic d'aquest model.

- e) Processos d'adjudicació: la Mesa del sistema d'emergències i els contingents especials amb sistemes de baremació prioritzant necessitats; el paper del Tercer Sector: habitatges d'inclusió i altres.

El paper del Tercer Sector en la gestió dels parcs públics.

La importància dels promotors socials. La gestió amb suport social vinculada a entitats sense ànim de lucre especialitzades.

5. Algunes consideracions finals.

Fiscalitat. Camp en el que hi ha molt de marge.

Manteniment propietat pública del sòl: vinculació urbanística. Importància de les reserves de sòl i, sobretot, de l'habitatge dotacional.

Cap on anem. Alguns temors:

Anem cap una repetició del model, no el corregim...
No estem posant en crisi un model que s'ha demostrat nefast.

No estem afinant les competències ni la capacitat real d'afrontar les polítiques d'habitatge des de la proximitat i el coneixement real i proper.

No estem reflexionant sobre les necessitats de finançament i les seves prioritats.

Queda molt camí. En general, des de l'administració i la societat, Capacitat de resposta molt insuficient davant la greu situació d'emergència que estem vivint.

Antoni Sorolla Edo,
Barcelona, 7 d'octubre de 2014.