

“DRET A L’HABITATGE: NOVES SOLUCIONS, NOVES POLÍTIQUES”

**Jornada convocada per la Taula d’Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya
Barcelona, 12 06 2012**

• **“la Caixa” no és un actor nou en el camp de l’habitatge social**

- Els primers habitatges es van construir entre el 1950 i el 1975 a l’ampar de les lleis de Renta Limitada (1956) i de Protecció Oficial (1964)
- En total es van construir uns 22.000 habitatges a Catalunya i Balears, d’acord amb la següent distribució:
 - . anys 1980-82 10.000 habitatges
 - . any 1990 10.000 habitatges
 - . final 1990 2.000 habitatges
- Els habitatges es van vendre en el període 1980-82

▪ **Nova orientació Obra Social “la Caixa”**

- **L’any 2004, l’Obra Social “la Caixa” adquireix la voluntat d’identificar problemàtiques socials no ateses, on la nostra col·laboració pot ser més eficient**
- **D’acord amb el compromís de l’Obra Social “la Caixa” de:**
 - reforçar les activitats socials adaptant-les a les noves demandes generades pel desenvolupament de la societat
 - retornar part del benefici empresarial contribuint a pal·liar el dèficit d’habitatges **NEIX HABITATGE ASSEQUIBLE amb el compromís de construir 3.000 habitatges assequibles per a joves i persones grans**
- En aquesta línia, van ser constituïdes les empreses **Habitatge Assequible** amb la participació del 100% de l’Obra Social com a entitat sense ànim de lucre, amb el compromís de construir 3.000 habitatges fins el 2012 sota el **Programa Habitatge Assequible per a Joves i Persones Grans**
- Les empreses d’Habitatge Assequible, a més de ser propietat al 100% de l’Obra Social, estableixen en els seus estatuts la reinversió **dels hipotètics beneficis en projectes d’habitatge i/o en altres activitats de caràcter social.**
- **Reptes**
 - **2004**
 - **emancipació dels joves:** és un dels col·lectius amb major dificultat per accedir a un primer habitatge
 - dificultat per accedir a un **habitatge digne** per a les persones grans
 - **2008**
 - Donada la demanda d’habitatges per part de famílies i:
 - com a conseqüència de la **conjuntura del sector immobiliari** en aquell moment
 - donada la **situació econòmica**, laboral i creditícia
 - la **paralització** del sector de la construcció
 - **promocions** urbanístiques **abandonades** per promotors
 - l’Obra Social “la Caixa” va acordar l’ampliació del projecte amb un nou **Programa d’Habitatge orientat a Famílies**
 - **2011**
 - El 2011-12, degut a la gran quantitat d’actius immobiliaris en la nostra cartera procedents de promotors i dacions en pagament de particulars, l’Obra Social “la Caixa” amplia el programa amb **3.000 habitatges més** repartits per tot l’Estat, sota el programa **LLOGUER SOLIDARI**

- **Aquestes son les claus del nostre Programa**

- **HABITATGES DE LLOGUER**

- **PREUS ASSEQUIBLES**

El nostre programa aposta per la construcció d'habitatges de lloguer amb rendes inferiors a les establertes en règim de Protecció Oficial.

- **NO OBJECTIU BENEFICI**

Habitatge Assequible té objectiu de cap benefici i qualsevol benefici que es pogués generar al llarg de la vida dels habitatges revertiria en el propi programa o en activitats socials dels Ajuntaments als que se'ls ha adquirit el sòl, si així s'ha consensuat.

- **IMPULS ACTIVITAT ECONÒMICA**

Aquesta iniciativa, a més de cobrir els objectius socials del programa, permet pal·liar la paralització del sector de la construcció, ja que moltes de les promocions abandonades per promotors son recollides per l'Obra Social "la Caixa" fomentat així l'impuls del sector i l'activitat econòmica.

PROGRAMA HABITATGE ASSEQUIBLE

- **50 promocions amb un total d'uns 4.000 habitatges**

- **A desembre de 2012 estaran adjudicats un total de 3.803 habitatges, dels quals, 3.233 estaran en explotació**
- **Ocupació mitja dels últims 12 mesos del 97%, assolit l'objectiu, superant el 96%**
- **La rotació mitja anual acumulada aprox. del 5%**
- **Baix nivell de Morositat: 1,59% d'impagats sobre la facturació acumulada**
- **Amb un volum d'impagaments al primer mes del 1,72% de la facturació acumulada, encara que es pot observar un increment en el volum d'impagaments des d'un 3,65% al 2007 a un 9,46% a març-2012.**

- **Respectuosos amb el medi ambient: eco-sostenibilitat**

- **Tot i que en el nostre programa sempre s'han construït habitatges sota els criteris de sostenibilitat, a partir de la promoció de Girona, es porta a terme un projecte de sostenibilitat energètica i mediambiental modèlic** aplicat a totes les promocions iniciades a partir del segon semestre del 2008.
- **A la promoció de Hospitalet – INDO s'ha aconseguit una classificació d'eficiència energètica de nivell "B".**
- **Aplicació criteris generals de disseny eco-eficient i sostenible:**
 - adaptació a l'entorn natural: orientació, insolació, ventilació, ...
 - qualitats bàsiques per sobre de criteris del Codi Tècnic
- **Compliment del Decret de Eco-eficiència per sobre del nivell mínim:**
 - millora de la puntuació mínima [16 punts] fins arribar com a mínim a 65 punts sobre 80
 - millora aïllament de façanes al doble del Decret i finestres d'alumini amb tancament de pont tèrmic
 - utilització cisternes de doble descarrega i aixetes amb airejadors
 - producció aigua calenta amb plaques solars i calderes de condensació de gas de gran eficiència
 - utilització electrodomèstics de baix consum

- **Millores en materials i instal·lacions amb criteris de sostenibilitat:**
 - materials menys contaminants: pintures, aïllaments, etc...
 - optimització consums: ascensors ECO, llums comunitàries de gran eficiència
 - reutilització i reciclatge de materials de la construcció
 - incorporació d'aparcaments per a bicicletes

PROGRAMA LLOGUER SOLIDARI

- *En moments de més necessitat, “la Caixa” posa els seus actius immobiliaris al servei de qui té més dificultats*

L'entitat continua posant els seus actius immobiliaris al servei de l'Obra Social amb l'**objectiu de donar resposta a les necessitats dels ciutadans** mentre reafirma el compromís adquirit l'any 2004 amb el programa d'Habitatge Assequible, que en el 2012 culminarà amb **la construcció d'uns 4.000 habitatges** en tot l'estat

- *Aquestes son les claus del nostre Programa*
 - **El nou programa LLOGUER SOLIDARI va dirigit a persones majors d'edat i unitats familiars** amb una renda inferior a 2,5 vegades l'IPREM [inferior a los 18.600 euros anuals] i uns ingressos mínims que no podran ser inferiors a 6.000 euros anuals per tal de garantir que el lloguer no representa més del 30% dels ingressos de la unitat familiar.
 - **Preus assequibles**
Habitatges en **règim de lloguer amb rendes inferiors als 170 - 300 euros mensuals** [incloses places d'aparcament, sota disponibilitat]
 - **Subvenció**
L'Obra Social “la Caixa” subvenciona la meitat del lloguer. Com a conseqüència, **els arrendataris pagaran entre 85 i 150 euros mensuals** [IBI i despeses comunitàries incloses]

CONCLUSIÓ

- *L'aportació de “la Caixa” no pretén mai solucionar el problema sinó actuar com a marc de referència*
 - El 2004 es va iniciar la recerca de sòl per complir amb el compromís de construir **3.000 habitatges** a preu assequible per a joves i gent gran.
 - Avui dia, podem dir amb satisfacció que aquest compromís s'està assolint àmpliament.
 - El 2008 es va ampliar el programa amb **1.000 habitatges més destinats a famílies**.
 - El 2012, donant resposta a la conjuntura econòmica actual, es presenta el programa de **Lloguer Solidari** adreçat a persones majors d'edat i unitats familiars amb una renda inferior a 2,5 vegades l'Ipem [18.600 euros].

Des del punt de vista de producte, **hem incorporat materials, acabats i qualitats poc freqüents en aquest tipus de construcció**, sempre tenint en compte la nostra preocupació per la sostenibilitat. En aquest sentit, les nostres promocions son un clar exemple i model a seguir.

Més enllà del programa, que no solucionarà per ell mateix el problema de l'habitatge, **aquest projecte ha resultat ser el motor d'altres iniciatives** i un exemple a imitar per altres entitats i institucions. Fins i tot el concepte de “**habitatge assequible**” s'ha incorporat al llenguatge del sector.