

---

Jornada “**DRET A L’HABITATGE: NOVES SOLUCIONS, NOVES POLÍTIQUES**”  
Taula rodona: “**2a Prioritat: Articular noves solucions per a l’accés de les rendes baixes a un habitatge de compra o de lloguer**”

Taula d’Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya  
Barcelona, 12 de juny de 2012

Antoni Sorolla, gerent adjunt habitatge, Hàbitat Urbà, Ajuntament de Barcelona.

---

### **1. Què entenem per rendes baixes.**

Crec que en aquests moments podríem definir les rendes baixes com aquelles que compleixen alguna de les dues condicions següents:

- 1) No poden accedir al mercat lliure pels preus (almenys a l’entorn metropolità).
- 2) Les entitats financeres no els subroguen cap tipus d’hipoteca.

Evidentment estarien en aquesta tipologia totes les unitats familiars amb ingressos inferiors a una vegada i mitja l’IPREM, que en el cas de Barcelona són un 60% dels inscrits al Registre de Sol·licitants (més de 19.000 unitats familiars).

I d’entrada cal pensar que, per aquests col·lectius no hem de pensar en tipologies de compra.

Sota aquests criteris bàsics, crec que podríem diferenciar **tres nivells de rendes baixes**:

- a) Aquells col·lectius o unitats familiars que disposen d’uns ingressos que els permeten accedir a un habitatge protegit.
- b) Aquells col·lectius o unitats familiars que malgrat disposar d’ingressos, aquests no els permeten accedir a un habitatge protegit.
- c) Aquells col·lectius o unitats familiars que no disposen d’ingressos o que aquests són molt minsos.

### **2. Màxima prioritat: mantenir l’habitatge per aquells col·lectius que estan en risc de perdre’l.**

Una primera prioritat hauria de ser la d’assegurar el manteniment de l’habitatge per aquelles persones que degut a la seva situació corren el risc de perdre’l. Ací hi inclouríem tant els cassos d’impagament d’hipoteques com els impagaments de lloguer o finalitzacions de contractes. Crec que les mesures a prendre passen bàsicament per tres conceptes:

- a) En primer lloc, canvis legislatius que vagin en la direcció de protegir l’allotjament dels més dèbils. Crec que just en la direcció contrària dels que recentment s’ha aprovat a Madrid amb el lloguer o amb la dació en pagament.
- b) En segon lloc, potenciar l’arbitratge i la mediació tant amb entitats financeres com amb la propietat pels cassos de lloguer.
- c) I en tercer lloc, potenciant uns ajuts especials d’urgència que permetin afrontar situacions puntuals greus així com facilitar acords en els cassos de mediació.

### **3. La relació amb un municipi o un territori:**

Per a cadascun dels tres col·lectius es poden articular fórmules alternatives i variades però que en qualsevol cas caldria tenir en compte:

- 1) La singularitat territorial: tant per qüestió d'oferta de mercat com de demanda, no és el mateix Barcelona que Lleida; no és el mateix l'Àrea Metropolitana que la Segarra. Aquesta consideració pot donar peu a diferents solucions o alternatives en funció de la seva localització.
- 2) La vinculació dels sol·licitants o demandants amb el territori: vinculació social, laboral, familiar i educativa. A menys vinculació del demandant amb un municipi o territori concret, més sentit poden tenir alternatives residencials que es situen més lluny del seu origen.

### **4. Algunes propostes:**

Apart de les explicades, i en la línia del que se'ns demana de fer propostes d'actuació concretes i possibilistes per a l'àmbit de Catalunya, i en funció de tots els paràmetres expressats, crec es poden plantejar diferents alternatives però que en qualsevol cas, haurien d'anar clarament vinculades als col·lectius als que ens volem dirigir.

#### **a) Propostes per a col·lectius que disposen d'uns ingressos que els hi permeten accedir a un habitatge protegit:**

En general, crec que no hauríem de pensar en propostes dirigides a la compra que xocarien amb la paràlisi financera i amb la inseguretat i risc que en aquests moments de crisi es poden generar. En qualsevol cas, crec que els esforços i ajuts de l'administració pública, en un moment de pocs recursos, en cap cas s'han de dirigir cap a la compra.

Crec que cal diferenciar les propostes segons sigui una àrea d'alta demanda i poca disponibilitat (almenys de sòl) com és el cas de Barcelona i el seu entorn i d'alguna altra gran ciutat, d'aquelles zones amb més disponibilitat i menys demanda que seria el cas de la resta de Catalunya.

En el primer cas (Barcelona,...) crec que els esforços públics s'han de centrar en les modalitats de venda en dret de superfície i el lloguer.

El model de venda del dret de superfície que ha posat en marxa l'ajuntament de Barcelona està donant molts bons resultats i significa una important millora. A l'ajuntament, no l'hi representa endeutament; manté la propietat del sòl i això vol dir una major garantia del destí social dels habitatges; treu del mercat i de la possibilitat d'especulació un percentatge del habitatges. Per a l'usuari, una seguretat que no li dona el lloguer (75 anys); un menor cost tant en relació a la compra com al lloguer; un patrimoni amb la garantia de que en cas d'impagament no arrossegaria un deute.

Evidentment aquest model es podria completar amb lloguer encara que pel col·lectiu que estem parlant no es tractaria tant de fer noves promocions (que signifiquen un gran endeutament pel promotor i surt més car per a l'adjudicatari) sinó de la reutilització del parc desocupat existent que passaria a destinar-se al lloguer (per exemple, els habitatges de les entitats financeres). Per incentivar aquesta opció caldria buscar estímuls de tipus fiscals o d'ajuts a la rehabilitació.

També, en aquest context, crec que hi tindria cabuda la modalitat del sistema cooperatiu en cessió d'ús que de ben segur ens explicarà en Raúl Robert de Sostre Cívica.

En el segon cas (resta de Catalunya...) crec que cal potenciar fórmules alternatives a la venda tipus propietat compartida o venda diferida a la vegada que cal també lloguer.

En aquest àmbit, el manteniment públic de la titularitat del sòl, tot i que també es podria plantejar, és menys justificable. Però per tal de fer front a les dificultats de finançament caldria potenciar altres fórmules com la propietat compartida, el dret de superfície temporal o la compra diferida.

Respecte al lloguer crec que el comentari anterior és igualment vàlid.

En general, per a aquest primer col·lectiu, cal potenciar el règim cooperatiu que és una de les millors respostes en l'actual situació de crisi i manca de finançament per a tots els règims de tinença.

**b) Propostes per a col·lectius que disposen d'ingressos però que no els permeten accedir a un habitatge protegit.**

La meua proposta per aquest col·lectiu és la de potenciar un parc de lloguer protegit i subvencionat.

Es tractaria de centrar els ajuts al pagament del lloguer per a aquest col·lectiu. Només es concedirien ajuts als residents en habitatges del parc de preu protegit o de preu fixat. Amb aquesta mesura s'evitarien els efectes inflacionistes que provoca la concessió d'ajuts. Es tracta de potenciar el que ja es preveu a la llei, centrant-nos en els col·lectius amb risc d'exclusió social per l'alta vulnerabilitat econòmica, que són els contingents especials (gent gran, famílies, discapacitats, víctimes de violència de gènere,... )

Estic pensant en models europeus en els que és el promotor social que destina els seus habitatges o apartaments a persones o famílies amb rendes baixes, el que rep directament l'ajut, l'estat ingressa un fix mensual per a garantir l'allotjament dels seus usuaris.

També caldria buscar mecanismes per ampliar l'oferta territorial: per exemple, desvincular empadronaments de l'adjudicació difonent les ofertes de municipis amb menys demanda.

**c) Propostes per a col·lectius que no disposen d'ingressos o que aquests són molt minsos.**

Per aquests col·lectius es necessari trobar fórmules més econòmiques i amb un alt suport social. Tal i com preveu ja la legislació, cal potenciar, per un costat, els habitatges d'inclusió i, per un altre, els Centres d'allotjaments familiars, hotels socials o allotjaments comunitaris.

Acollint-nos doncs al marc legal que ja disposem, crec que cal impulsar aquesta nova fórmula d'allotjaments socials comunitaris, que es caracteritzen, en primer lloc per garantir un sostre i una intimitat; en segon lloc, pel seu caràcter temporal (no es formalitza un contracte de lloguer); en tercer lloc, per disposar de serveis comuns que els diferencien del habitatges; i, en quart lloc, per donar un suport social específic que treballi per retornar aquests col·lectius a la normalitat.

## 5. Conclusions.

- Promulgar canvis legislatius que vagin en la línia de protegir els més dèbils i castigar els abusos.
- Centrar els ajuts públics en:
  - ✓ Ajuts per evitar la pèrdua d'habitatge per aquelles persones que es troben en situació de risc.
  - ✓ Compra de sòl quan aquest s'ha de mantenir en titularitat pública i sempre que sigui en llocs de demanda acreditada i amb manca d'oferta.
  - ✓ Promocions en dret de superfície sempre que es garanteixi el manteniment de la titularitat pública del sòl i la garantia de recompra en cas d'impagament.
  - ✓ Promocions de lloguer sempre que es destinin a col·lectius de rendes baixes.
  - ✓ Ajuts al pagament de lloguer en habitatges en preu limitat.
  - ✓ Promoció i gestió d'allotjaments comunitaris o hotels socials.
- Estimular fiscalment la inversió en lloguer protegit.
- Estimular fiscalment les donacions a entitats sense ànim de lucre que treballen en el món de les persones en situació de risc en relació al seu allotjament.
- Buscar fórmules alternatives de finançament per a noves promocions.