



# BONES PRÀCTIQUES SOCIALS

Comunitat d'innovació i coneixement

**Promoció d'habitatge de lloguer i cessió d'ús per part d'entitats socials**

**FITXA DIVULGATIVA. ANY EDICIÓ 2022**

***Marc de col·laboració publico-social-comunitària  
per ampliar el parc d'habitatge públic***

**Promogut per:** Gerència d'Habitatge i Rehabilitació

## PRESENTACIÓ

---

La principal descripció d'aquest projecte es basa en una aposta per incrementar el parc d'habitatge protegit de manera diversificada, no només des de l'Ajuntament sinó que altres actors i entitats puguin ajudar i col·laborar, és a dir, dur a terme un projecte de manera coproduïda per assolir de major manera la demanda externa i la detecció de necessitats que s'havien produït en relació a l'habitatge a la ciutat de Barcelona. A partir d'aquí comença l'encàrrec als tècnics per tirar-ho endavant.

En aquest context, en els darrers anys l'Ajuntament de Barcelona ha desenvolupat una política innovadora, pionera a l'Estat espanyol, de col·laboració amb les entitats socials de l'habitatge de la ciutat destinada a establir un marc de col·laboració publico-social-comunitària per ampliar el parc d'habitatge públic de la ciutat i diversificar el ventall d'agents en el sector de l'habitatge social.

La col·laboració es va iniciar amb dues primeres experiències “pilot” iniciades l'any 2014, seguides per diverses licitacions públiques de solars i edificis (anys 2016 a 2019), i ha culminat amb la signatura d'un conveni marc amb les entitats més representatives del sector de l'habitatge social, i cooperatiu, conegut amb el nom de “Conveni ESAL”. El propi disseny del conveni aporta una major celeritat en tràmits i processos, sempre garantint la titularitat pública del sòl al llarg del temps i el seu desenvolupament per part d'entitats socials senseànim de lucre, fundacions o cooperatives.

## CONTEXT

---

L'habitatge social i assequible a Espanya es defineix dins la categoria “Habitatge de protecció oficial” (HPO). Creats després de la Guerra Civil Espanyola (1936-1939), aquest tipus d'habitatges de protecció oficial es van expandir després de la creació del Ministeri de l'Habitatge l'any 1956. Fins a l'actualitat s'han produït més de 6 milions d'unitats. Una de les particularitats de l'habitatge de protecció a Espanya és que va adoptar principalment el model de propietat de l'habitatge, en virtut del qual el preu de revenda o lloguer es mantenia assequible durant un període determinat que sol durar entre 10 i 30 anys. Com a conseqüència, actualment Espanya (i a Catalunya i Barcelona) l'habitatge de lloguer social i assequible suposa només al voltant del 2% del parc existent tot i suposar un 25% del parc construït. L'entrada en vigor de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge va suposar la definició dels Proveïdors Socials com a entitats de promoció i gestió d'habitatges amb les quals el sector públic podia cooperar per assolir els objectius públics. La Llei també va introduir la necessitat de que el sector públic doni suport a aquest tipus d'operador, la mesura clau de promoció és la possibilitat de cedir sòl públic gratuït a cooperatives i fundacions.

Amb l'objectiu de superar aquesta tendència històrica, i a partir de les possibilitats que introdueix la legislació catalana, l'Ajuntament de Barcelona va posar en marxa el seu Pla d'Habitatge 2016-2025 basat en els principis de promoció d'un model principalment de lloguer i de retenció de la titularitat pública del sòl.

Tenint en compte l'emergència habitacional i l'experiència en gestió del parc públic de les ciutats que més en tenen, que mostra la necessitat de combinar diferents fórmules de gestió i promoció, a Barcelona també s'han engegat vies alternatives per a ampliar el parc públic basades en el principis de publicitat, transparència i concurrència pública.

L'Ajuntament de Barcelona, a través de l'IMHAB, ha reforçat la promoció directa d'habitatge i ha adquirit gairebé 1000 habitatges en el mercat privat durant el darrer mandat i l'inici de l'actual, però precisa intensificar les diferents línies de col·laboració publico-privada ja endegades per cobrir les necessitats reals de la ciutadania i acostar-se a tal efecte a complimentar el principi de solidaritat urbana previst a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

## **OBJECTIUS I ABAST**

---

Els objectius principals del projecte han estat els següents:

- Incrementar del parc d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona en col·laboració amb les entitats socials i cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre.
- Diversificar el ventall d'agents en el sector de l'habitatge social.

Per altra part, s'esmenten aquests altres objectius amb gran rellevància:

- Enfortir els principis de publicitat, transparència i concurrència pública en l'adjudicació dels solars i edificis municipals.
- Agilitzar els terminis d'adjudicació dels solars i edificis i l'execució de les obres per donar una resposta més ràpida a les necessitats d'habitatge assequible.
- Enfortir el sector de l'habitatge social i cooperatiu

Finalment, els objectius relatius a l'accés a l'habitatge per part de les persones usuàries son els següents:

- Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible.
- Mantenir la titularitat pública del sòl.
- Impedir l'especulació amb l'habitatge.
- Afavorir l'estabilitat en el temps dels usuaris.
- Fomentar la gestió comunitària dels immobles.

## EL PROCÉS D'IMPLEMENTACIÓ

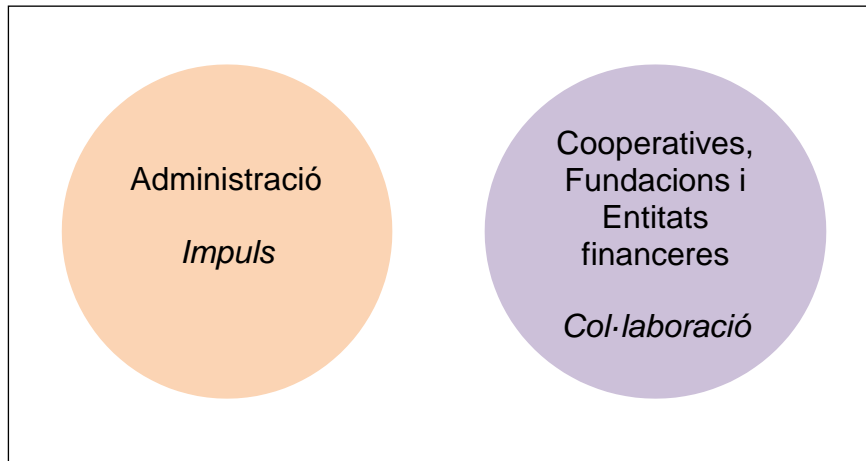
### » ETAPES

INICI DEL PROGRAMA	DESPLEGAMENT	RESULTATS
<p>L'Ajuntament crea al 2015 la taula d'habitatge cooperatiu amb l'objectiu principal de la coproducció del model d'habitatge cooperatiu a Barcelona. La taula actua com a principal òrgan de governança del projecte, es on es proposen, discuteixen i s'avaluen els passos que es prenen.</p>	<p>Es destaquen tres fases diferenciades:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projectes pilot</li> <li>2. Licitacions públiques de solaris i edificis</li> <li>3. Conveni ESAL amb entitats sense ànim de lucre</li> </ol>	<p>Amb el desplegament d'aquest projecte s'han assolit els següents punts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Increment del parc d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona</li> <li>- Diversificació del ventall d'agents en el sector de l'habitatge social</li> <li>- Reducció dels terminis d'adjudicació de solaris i edificis</li> <li>- Enfortiment del sector de l'habitatge social i cooperatiu</li> </ul>

### » ACTORS IMPLICATS

El projecte ha estat impulsat per una gran quantitat d'actors participants amb implicació en la producció de les polítiques a diferents nivells. Per exemple, només dins de l'administració es compta amb l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea de Drets Socials, Justícia Global, Feminismes i LGTBI, la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació, el Comissionat d'Economia Social, Desenvolupament Local i Política Alimentària, la Gerència d'Habitatge o el IMHAB, entre altres. Pel que fa a les entitats socials de l'habitatge es destaca la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (Habicoop) i la Xarxa d'Economia Solidària, així com la coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social de lloguer de Catalunya (Cohabitac).

La següent gràfica sintetitza de forma esquemàtica l'univers d'actors implicats en el projecte.



## » RECURSOS

Els recursos utilitzats per al desplegament d'aquest projecte han estat distribuïts, principalment, de la següent manera:

- Solars i edificis (valor cadastral): 31.685.154€
- Subvencions retornables: 7.500.00€
- Subvencions estatals i autonòmiques (Negociació del conveni amb MITMA i fons NEXT GENERATION).
- Mitjans humans i tècnics de l'Ajuntament de Barcelona. Així com suport jurídic extern.

Els recursos procedeixen només de la Gerència d'Habitatge i de l'Institut Municipal de l'Habitatge, no han disposat de recursos externs. Amb els recursos que disposaven han aconseguit posar en marxa el projecte.

## RESULTATS

---

Es destaca l'impacte individual, associatiu i a la ciutat mitjançant la comparativa del model privat de lloguer amb el model de lloguer social.

S'ha portat a terme en base a un co-lideratge, d'un procés en conjunt on cada entitat ha liderat des de el seu punt, amb diversificació dels nivells dels actors però amb una clara coproducció del projecte.

En relació als objectius generals d'aquest projecte, es destaca l'assoliment dels següents punts:

- S'ha incrementat del parc d'habitatge protegit a la ciutat de Barcelona en col·laboració amb les entitats socials i cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre.
- S'ha diversificat el ventall d'agents en el sector de l'habitatge social.
- S'han incrementat la transparència i la concurrència pública en l'adjudicació dels solars i edificis municipals.
- Els terminis d'adjudicació dels solars i edificis s'han reduït notablement. Cal treballar en millorar els terminis d'entrega dels drets de superfície, molt condicionat per elements externs al programa.
- S'està enfortint el sector de l'habitatge social i cooperatiu
- S'estan creant les bases per la constitució d'un futur operador social similar als "Community Land Trust", on administració, promotors socials i comunitats de veïns es constitueixen conjuntament en promotors i gestors del parc protegit.

En relació als objectius específics, es detallen els següents indicadors:

- Actuació C4.1: Impuls del model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús: co-habitatge. Objectiu: 535 habitatges acabats 2016-2025: previsió 512 hab. (96% assoliment)
- Actuació C4.4: Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials. Objectiu: 2.400 habitatges acabats 2016-2025: previsió 1.045 hab. (44% assoliment)
- Conveni ESAL: Objectiu: 1.000 habitatges acabats i gestionats en 10 anys: previsió actual 622 hab. (62% d' assoliment en només 2 anys)

## APRENTATGE

---

Les diferents fases del projecte son bona mostra de l'evolució i el creixement que ha tingut, impulsada en gran part per les aportacions dels membres de la taula i per la convicció per part dels responsables municipals que només en el marc d'un ambient de confiança mútua es pot avançar en la cocreació de les polítiques públiques.

S'explicita com la pràctica ha anat evolucionat en el temps. Es va observar que es necessitava que la pràctica no fos només de dalt cap a baix sinó que s'havia de treballar de manera conjunta amb els diversos actors. Per tant, ràpidament es va crear la Taula d'Habitatge Cooperatiu, es va fer la diagnosi junts i compartida i la valoració global és bona.

## INFORMACIÓ PRÀCTICA

---

**Promoguda per:** Gerència d'Habitatge i Rehabilitació

**Professional/tècnic referent:** Ivan Gallardo Ruiz

932914640

[igallardo@bcn.cat](mailto:igallardo@bcn.cat)

### Documentació disponible:

Document	Tipus	Data
<i>Fitxa identificativa</i>	<i>PDF</i>	<i>07/04/2022</i>
<i>Fitxa divulgativa</i>	<i>PDF</i>	<i>09/07/2022</i>