

Entitat: Ajuntament de Barcelona

Assumpte: Tramitació de l'Ordenança reguladora de la subjecció d'immobles destinats a habitatge als drets de tanteig i retracte a la ciutat. Al·legacions de la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya

Barcelona, 21 juny 2023

AL·LEGACIONS DE LA **FEDERACIÓ DE COOPERATIVES D'HABITATGES DE CATALUNYA** A L'ORDENANÇA REGULADORA DE LA SUBJECCIÓ D'IMMOBLES DESTINATS A HABITATGE ALS DRETS DE TANTEIG I RETRACTE EN DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ PER ALA DECLARACIÓ D'ÀREA DE TANTEIG I RETRACTE A LA CIUTAT DE BARCELONA I DEFINICIÓ DELS TERMINIS D'EDIFICACIÓ, AL TERME MUNICIPAL DE BARCELONA

AL·LEGACIÓ N°1:

Article 5: Immobles subjectes als drets de tanteig i retracte

A l'apartat 1, afegir 2 casuístiques més:

b) Solars qualificats d'habitatge

c) Edificis sencers ubicats en sòl qualificat d'habitatge, encara que actualment no tinguin ús d'habitatge.

Justificació: Incloent els supòsits proposats no deixem fora moltes de les casuístiques que actualment podrien ser susceptibles del dret de tanteig i retracte i ajudarien a complir els objectius dels plans locals d'habitatge i satisfer l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

Text proposat per afegir:

" 5.1. b) Solars qualificats d'ús residencial

c) Edificis sencers ubicats en sòl qualificat d'ús residencial, encara que actualment no tinguin ús d'habitatge."

AL·LEGACIÓ N°2:

Article 6: Vigència de la declaració d'àrea de drets de tanteig i retracte

A l'apartat 1, es proposa modificar el termini de vigència de 6 anys a:

Indefinit o, subsidiàriament, en cas que no s'accepti, establir un mínim de 15 anys.

Justificació: Considerem que el període de 6 anys és insuficient donada la situació d'emergència habitacional en la que es troba el municipi de Barcelona. A més a més, la ordenança estableix un període de 6 anys a partir de 2018 i actualment ens trobem al 2023, només a un any de la finalització d'aquest termini. Per aquest motiu entenem que el període mínim ha de ser de 15 anys. De fet, veient les previsions d'evolució que apunten el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, així com l'Observatori Metropolità, el termini hauria de ser com més llarg millor, és a dir, indefinit.

Text proposat per modificar:

"6.1. La vigència de la declaració d'àrea de tanteig i retracte és ~~de sis anys~~,"

*"6.1. La vigència de la declaració d'àrea de tanteig i retracte és **indefinida o de 15 anys**,..."*

AL LEGACIÓ N°3:

Article 22: Subjectes a favor dels quals es pot exercir el dret d'adquisició preferent.

A l'apartat 1 c), afegir la possibilitat alternativa de cessió d'ús al costat del lloguer.

Justificació: Dins els diversos models d'accés a l'habitatge, la cessió d'ús cada vegada està més present al municipi de Barcelona. La vintena de projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús evidencien un sector que es troba en creixement. Per aquest motiu és necessari que les normes contemplin la cessió d'ús com una forma d'accedir als habitatges donat que aquesta és una realitat per moltes persones.

Text proposat per afegir:

*"22.1. c. Les entitats promotores privades o entitats sense ànim de lucre...d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer **o cessió d'ús**..."*

AL LEGACIÓ N°4:

Article 26: Procediment per a l'exercici dels drets de tanteig i de retracte en benefici d'entitats públiques o privades

A l'apartat 3, es proposa eliminar el darrer paràgraf:

"En el supòsit que no s'exerceixi el dret d'adquisició preferent, aquesta garantia la farà seva l'Ajuntament de Barcelona en concepte de penalització."

Justificació: Considerem que les causes i els motius per no exercir finalment el dret d'adquisició preferent poden ser totalment justificades, entre d'altres motius, vinculades a la viabilitat del projecte. Tenint en compte els terminis curts que estableix el procediment per manifestar l'interès en l'adquisició de l'immoble, ens sembla que no procedeix establir una penalització si finalment no s'exerceix el dret.

Text proposat per eliminar:

" 26.3. En el termini de.....~~En el supòsit que no s'exerceixi el dret d'adquisició preferent, aquesta garantia la farà seva l'Ajuntament de Barcelona en concepte de penalització.~~"

AL·LEGACIÓ Nº5:

Altres qüestions vinculades a l'exercici del Dret de Tanteig i Retracte que sol·licitem es tinguin en compte en relació a l'ordenança i a la resta de normativa vinculada al tanteig i retracte al municipi de Barcelona:

- **Qualificació HPO:**

Molts dels habitatges que s'estan adquirint a través del tanteig i retracte no compleixen els requisits d'HPO a nivell de superfície. Això està suposant una pèrdua d'oportunitats reals donat que aquests habitatges no podran accedir a la majoria d'ajuts existents ni a les línies de finançament de l'ICF.

Per aquest motiu, es proposa introduir la possibilitat de la **qualificació com a HPO d'habitatges** adquirits a través del tanteig i retracte, que puguin tenir una **superfícies superior a 90m2**.

- **Finançament**

- 1) El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge, així com l'Observatori Metropolità d'Habitatge evidencien que al municipi de Barcelona és on es troben els preus del m2 més elevats de tot Catalunya. Aquest fet impacta directament en la viabilitat econòmica de l'adquisició d'habitatges per TIR a Barcelona donat que les **condicions de finançament ICF2** són les mateixes a tot el territori català. Per aquest motiu, les Promotores d'Habitatge Social estan deixant passar oportunitats de TIR al·legant que les condicions del finançament no permeten la viabilitat de la operació.

Proposem que des de l'Ajuntament de Barcelona es pugui treballar un acord amb AHC i ICF per **ampliar i millorar les condicions** de la línia ICF 2 en el cas de Barcelona, augmentant l'import per habitatge de 90.000 € a 120.000 €. El diferencial es podria assumir per part de l'Ajuntament de Barcelona.

- 2) També plantegem la necessitat d'ampliar la **garantia municipal** concretada en el marc del conveni ESAL, com a mecanisme per facilitar aquest accés al finançament.
- 3) Possibilitat de **cedir els habitatges a persones jurídiques sense ànim de lucre, i no només a persones físiques**

En alguns casos ens estem trobant la necessitat o potencialitat que l'entitat que exerceix el Tanteig i Retracte pugui cedir l'usdefruit dels habitatges a una altra entitat, que sigui la responsable de fer-ne la gestió.

Per exemple, en el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, en alguns casos la gestió és assumida per cooperatives autònomes jurídicament, i per tant, es considera necessària la possibilitat que l'entitat que exerceix el TIR pugui **cedir el conjunt dels habitatges a una cooperativa sense ànim de lucre**.

En aquest sentit, explicitar que en la normativa del TIR autonòmic aquesta qüestió ja està permesa.

- 4) Possibilitat de **subrogació del crèdit** a cooperatives o entitats sense ànim de lucre i amb iniciativa social

Amb l'objectiu de fer créixer el parc d'habitatge assequible i amb la premissa que aquest parc es mantingui en mans de l'administració pública, entenem que té sentit, possibilitar a les promotores d'habitatge social la subrogació de la propietat temporal així com del crèdit subscrit per formalitzar-la.

D'aquesta manera, es podria replicar molt més la pràctica de mobilitzar parc privat cap al públic. Cal tenir en compte que les promotores socials també tenen uns límits a nivell econòmic i d'endeutament, i amb aquest mesura, es facilitaria no haver d'arribar a aquests límits alhora que s'augmentaria el parc públic existent. Introduir la possibilitat que una promotora social d'habitatge pugui subrogar el crèdit a una cooperativa d'habitatge en cessió d'ús de nova creació, que segons la Llei 18/2007 ja es reconeix com a promotora d'habitatge social i que en definitiva és la que viurà a l'edifici obriria la porta a augmentar el parc públic d'habitatge i facilitar la replicabilitat del model.



Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya