



**Accés versió
completa**



Estratègies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat cap a l'oferta d'habitatges assequibles

Col·lecció **Documents de Treball**

La Diputació de Barcelona és una institució de govern local que treballa conjuntament amb els ajuntaments per impulsar el progrés i el benestar de la ciutadania.

La col·lecció **Documents de Treball** facilita als agents del món local documentació actualitzada per contribuir a millorar la gestió de les polítiques públiques locals.

L'objectiu d'aquesta publicació és fer ressò de les inquietuds dels municipis davant el problema dels estocs residencials i fer un esforç de sistematització i recopilació dels instruments, recursos i experiències per tal de posar a l'abast un ventall d'estratègies i accions per afrontar i abordar aquesta problemàtica.



**Diputació
Barcelona**

Àrea de Territori
i Sostenibilitat

**Gerència de Serveis d'Habitatge,
Urbanisme i Activitats**

Comte d'Urgell, 187, 2n pis
08036 Barcelona

Tel. 934 049 034 · Fax 934 020 653

www.diba.cat/web/hua

**Consulteu altres publicacions al web
de la Llibreria de la Diputació de Barcelona:**

www.diba.cat/llibreria

Estratègies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat cap a l'oferta d'habitatges assequibles

Col·lecció **Documents de Treball**

Sèrie_Territori, 30



**Diputació
Barcelona**

Direcció del treball
Javier Burón Cuadrado
Urbània Gestió Pública i Social, SL

Equip redactor
Javier Burón Cuadrado
Dolors Clavell Nadal
Iker San Román Ayala

Coordinació
Oficina de Promoció i Gestió d'Habitatge
Gerència de Serveis d'Habitatge Urbanisme i Activitats

© de l'edició: Diputació de Barcelona
Octubre, 2015

Producció: Gabinet de Premsa i Comunicació
de la Diputació de Barcelona

Composició: Addenda

ISBN: 978-84-9803-729-6

Dipòsit legal: B 24349-2015

Índex

Presentació	8
Introducció	10
Glossari de termes i abreviatures utilitzats en l'estudi	13
Abreviatures	15
1. Marc normatiu aplicable a les accions municipals de mobilització de l'habitatge desocupat cap a lloguer assequible	16
1.1 Àmbit competencial de l'administració local	16
1.2 Llei del dret a l'habitatge: definició legal del concepte <i>habitatge buit</i>	19
1.3 Decret 75/2014, d'aprovació del Pla per al Dret a l'Habitatge de Catalunya (PDH)	21
1.4 Reial decret 233/2013, d'aprovació del pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, rehabilitació edificatòria i regeneració i renovació urbana 2013-2016. Pla estratègic a Catalunya	22
1.4.1 Pla estratègic de la Generalitat de Catalunya per a l'execució del Pla estatal 2013-2016	27
1.4.2 Conclusió	28
1.5 Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes	29
1.6 Llei 4/2013, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges	29
1.7 Legislació fiscal	30
1.7.1 Recàrrec de l'impost sobre béns immobles	30
1.7.2 Bonificació i subvenció de l'impost sobre béns immobles	31
1.7.3 Llei 14/2015 de l'impost sobre els habitatges buits	32
1.8 Llei 19/2015, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya	33
1.9 Legislació de protecció de dades personals	33
1.10 Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària	35

2. Estratègies municipals de mobilització d'habitatge desocupat cap al lloguer assequible	39
2.1 Detecció de l'estoc d'habitatge desocupat en un municipi	40
2.1.1 Descripció i definició	40
2.1.2 Normativa d'aplicació	42
2.1.3 Debilitats i forteses	43
2.1.4 Finançament	46
2.1.5 Experiències	46
2.2 Programes locals de mobilització d'habitatge desocupat	50
2.2.1 Descripció i definició	51
2.2.2 Normativa d'aplicació	52
2.2.3 Debilitats i forteses	52
2.2.4 Finançament	54
2.2.5 Experiències	54
2.3 <i>Housing associations</i>	61
2.3.1 Descripció i definició	62
2.3.2 Normativa d'aplicació	62
2.3.3 Debilitats i forteses	63
2.3.4 Finançament	65
2.3.5 Experiències	65
2.4 Mesures penalitzadores I: recàrrecs en l'IBI dels habitatges buits	69
2.4.1 Descripció i definició	70
2.4.2 Normativa d'aplicació	70
2.4.3 Debilitats i forteses	71
2.4.4 Finançament	71
2.4.5 Experiències	71
2.5 Mesures penalitzadores II: expedients per la utilització anòmla i sancionadors	74
2.5.1 Descripció i definició	74
2.5.2 Normativa d'aplicació	75
2.5.3 Debilitats i forteses	76
2.5.4 Finançament	77
2.5.5 Experiències	77
2.6 Convenis municipals amb entitats privades i compra d'habitatge lliure	80
2.6.1 Descripció i definició	80
2.6.2 Normativa d'aplicació	81
2.6.3 Debilitats i forteses	82
2.6.4 Finançament	83
2.6.5 Experiències. Convenis d'administracions públiques amb entitats financeres i/o amb la SAREB	84
2.6.6 Experiències. Convenis entre entitats del tercer sector i entitats financeres, sovint amb el suport de les administracions	87
2.6.7 Experiències. Compra municipal d'habitatge	88

3. Opinions aportades per experts i agents contactats	89
Reflexió general sobre les polítiques públiques en matèria d'habitatge	89
Desenvolupament d'instruments jurídics per dinamitzar el mercat de lloguer .	90
Plans i programes supralocals d'habitatge	91
Experts consultats	91
Agents contactats	92
4. Fonts analitzades	93
5. Fitxes	95
5.1 Detecció de l'estoc d'habitatges desocupats en un municipi	96
5.2 Programes locals de mobilització d'habitatge desocupat	100
5.3 Col·laboració amb <i>Housing associations</i>	104
5.4 Mesures penalitzadores i coercitives	108
5.5 Convenis municipals amb entitats privades i compra d'habitatge lliure . .	112
6. Conclusions	116
Altres publicacions sobre territori	120

Presentació

La Diputació de Barcelona té una llarga trajectòria de donar suport a les polítiques d'habitatge dels municipis de la demarcació de Barcelona, i també d'assumir el compromís de facilitar l'accés de la ciutadania a un habitatge digne i adequat. Actualment, mitjançant la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), continua presentant assistència i cooperació tècnica, jurídica i econòmica, i vetllant per proporcionar als municipis una àmplia cartera de recursos que permeti oferir a la ciutadania un servei de qualitat adequat a les necessitats de cada moment. Aquest recorregut ha estat marcat per la voluntat d'adaptació contínua a les noves necessitats municipals, en consonància amb la incessant transformació de les necessitats de la societat civil. Això comporta que, al llarg d'aquests anys, la Diputació de Barcelona s'hagi mantingut atenta a l'aparició de nous instruments legals, a la recerca de noves experiències així com en un procés continu de reflexió.

En els darrers anys, d'ençà de l'esclat de la crisi econòmica, amb gran repercussió en el sector de l'habitatge, s'ha produït un canvi en les problemàtiques, prioritats i orientacions de les polítiques d'habitatge. S'ha manifestat amb especial cruesa la problemàtica de l'ingent estoc d'habitatge residencial desocupat i alhora la puixant dificultat d'accés a l'habitatge dels sectors més desfavorits de la ciutadania: l'emergència habitacional. Els municipis de la demarcació de Barcelona, així com els de la resta de Catalunya, disposen d'un gran estoc d'habitatge desocupat que no compleix amb la seva funció social. Això s'ha fet palès en les seves sol·licituds, que reclamen suport per abordar aquesta disfunció.

De forma paral·lela, en el camp legislatiu, s'ha produït l'aparició de diferents disposicions normatives que regulen i posen a l'abast nous instruments. La Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, va introduir de forma capdavantera, entre d'altres, el concepte d'habitatge desocupat i buit, va definir la funció social de la propietat i la utilització anòmla dels habitatges i va dissenyar un conjunt de mesures i actuacions per evitar la desocupació dels habitatges. Hem estat testimonis de diverses experiències locals de gran repercussió a Catalunya per fer front a la problemàtica. També a l'Estat i a escala internacional s'ha treballat per combatre el fenomen de la desocupació i els estocs d'habitatges.

En aquest procés de reflexió, també s'ha volgut escoltar i tenir en compte l'opinió d'experts i dels principals agents i interlocutors del món de l'habitatge de diferents àmbits

territorials. Per contrastar les primeres reflexions, es va organitzar una sessió de treball monogràfica a la qual es va convidar diferents interlocutors del món local, empresarial, d'habitatge i de la societat civil, prou representativa de la diversitat dels nostres municipis. D'altra banda, hi ha diferents estudis realitzats des de diferents àmbits professionals, però amb un contingut eminentment teòric o que, tot i que tracten de forma pràctica algun aspecte, ho fan de forma puntual i aïllada.

Aquest treball vol fer ressò de les inquietuds dels municipis davant el problema dels estocs residencials i vol fer un esforç de sistematització i recopilació dels instruments, recursos i experiències per tal de posar al vostre abast un ventall d'estratègies i accions per afrontar i abordar dita problemàtica, que esperem que us sigui d'interès i utilitat.

Josep Ramon Mut i Bosque
Diputat delegat d'Urbanisme i Habitatge

Introducció

Amb independència de les fonts consultades, ningú no dubta que actualment s'estan produint dos fenòmens simultanis difícils d'explicar sota la mirada dels nostres socis comunitaris.

D'una banda, tant Catalunya com la resta de l'Estat disposen d'un estoc d'habitatge desocupat d'una dimensió i una caracterització que avui no tenen cap referent comparatiu a la Unió Europea (UE). Es tracta d'un estoc nombrós tant en termes absoluts com relatius que inclou habitatge usat, fonamentalment de particulars, i també habitatge nou, principalment de persones jurídiques, en particular, bancs i fons d'inversió. En la majoria dels casos, ambdues tipologies es concentren a les corones metropolitanes, on des de fa prop de quinze anys hi ha una necessitat acreditada d'habitatge assequible, la qual és avui dia molt més aguda i apressant.

De l'altra, el conjunt de l'Estat espanyol, i Catalunya de forma especialment severa, estan patint una crisi d'habitatge que es tradueix en centenars de milers de famílies desnonades des de l'inici del rescat bancari vinculat a les polítiques d'austeritat, les quals han estat especialment dures amb les classes populars. Aquestes classes s'han mostrat molt fràgils davant la combinació d'atur, retirada d'ajuts públics i legislació hipotecària desequilibrada; aquest últim aspecte ha estat acreditat expressament pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea en nombroses sentències recents.

La major part dels nostres socis europeus consideren que, en la conjunció dels verbs *disposar* (d'un ampli parc d'habitatge desocupat) i *patir* (una crisi d'allotjament), hi ha la descripció del problema –fa uns anys es parlava de sobreproducció i sobreendeutament i avui, de tutela defectuosa del dret constitucional a l'habitatge–, però també hi ha una part de la solució, que consistiria a mobilitzar part del parc d'habitatge desocupat, en bona mesura nacionalitzat del FROB, la SAREB i altres mecanismes, cap al lloguer assequible. Aquest parc mobilitzat l'haurien de poder gestionar les autoritats locals de forma directa o a través de les seves societats públiques, mitjançant esquemes de col·laboració pública i privada (amb les entitats financeres i les seves empreses especialitzades en matèria immobiliària) o de col·laboració pública i social (entitats privades, professionals i sense ànim de lucre que convenen amb les administracions públiques programes d'allotjament assequible, els *Housing First*, els quals impliquen també l'acompanyament social i esforços d'inserció laboral, *Housing First, but not only*.