

La cessió d'habitatges privats en favor de l'administració

23 de setembre de 2021



**Diputació
Barcelona**

La cessió d'habitatges privats en favor de l'administració

0. El grup de treball
1. Definició i normativa que regula la cessió
2. Els programes de cessió d'habitatges privats. Aspectes pràctics
3. Conclusions i recomanacions

Creació del grup de treball

2019: consultes freqüents

Problemàtica detectada:

- Necessitat dels ajuntaments de coneixements per implementar programes de cessió
- Disparitat de criteris jurídics i d'actuacions

Objectius:

- Generar criteri
- Compartir coneixements, experiències i dubtes

Membres proposats:

- Persones tècniques amb experiència en la cessió

2020: stand by

Vilanova i
la Geltrú



Vilafranca
del Penedès



Sant
Vicenç
dels Horts



Viladecans



Mataró



El Prat de
Llobregat



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Diputació de Girona



Diputació
Barcelona

1. Definició i normativa que regula la cessió

Notes prèvies:

- **Complexitat** tant en la definició com en la implantació: disparitat de normativa i de criteris alhora d'aplicar-la
- **Figura poc consolidada com a programa**

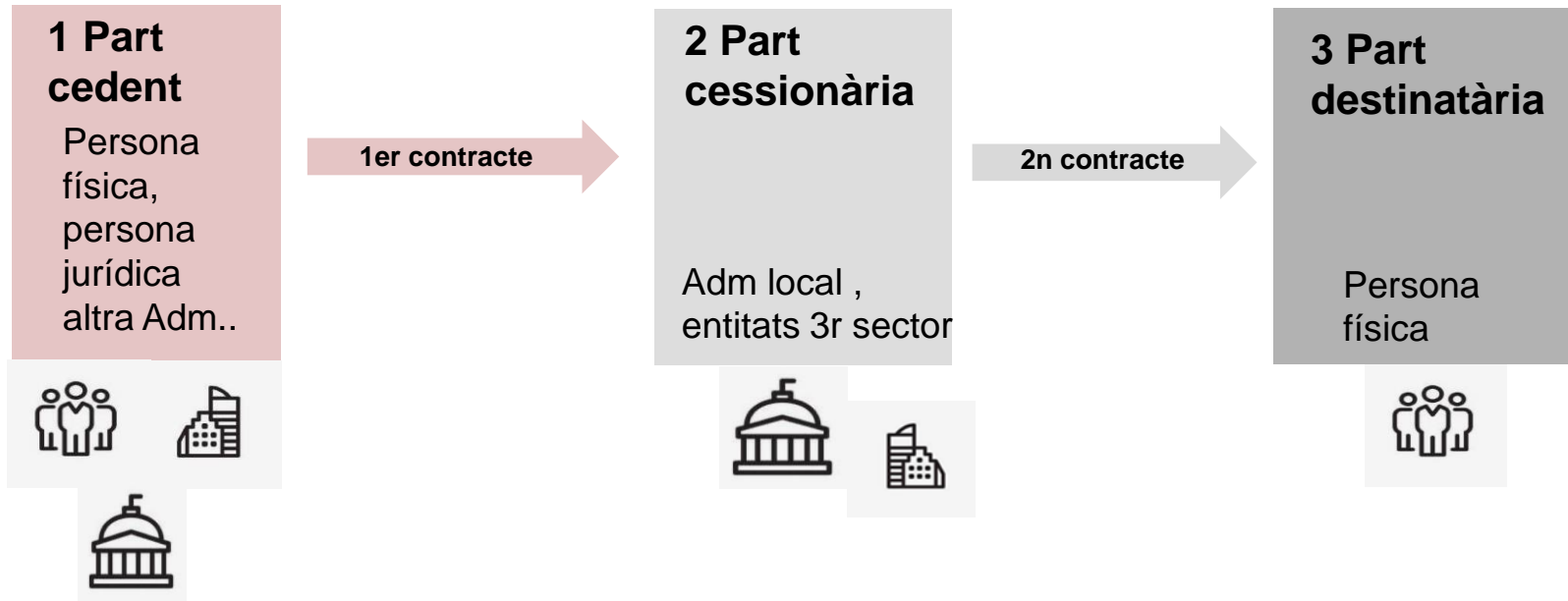
Definició:

Contracte per la **transmissió de la possessió** d'un habitatge a una Administració pública que en **gestionarà el seu ús** per a que esdevingui el **domicili d'un tercer**

Condicions:

- **Temporalitat:** la propietat recuperarà l'habitatge
- **Contraprestació fraccionada:** no cal anticipar l'import total del contracte
- **Permet una posterior cessió** a un tercer que serà el destinatari final

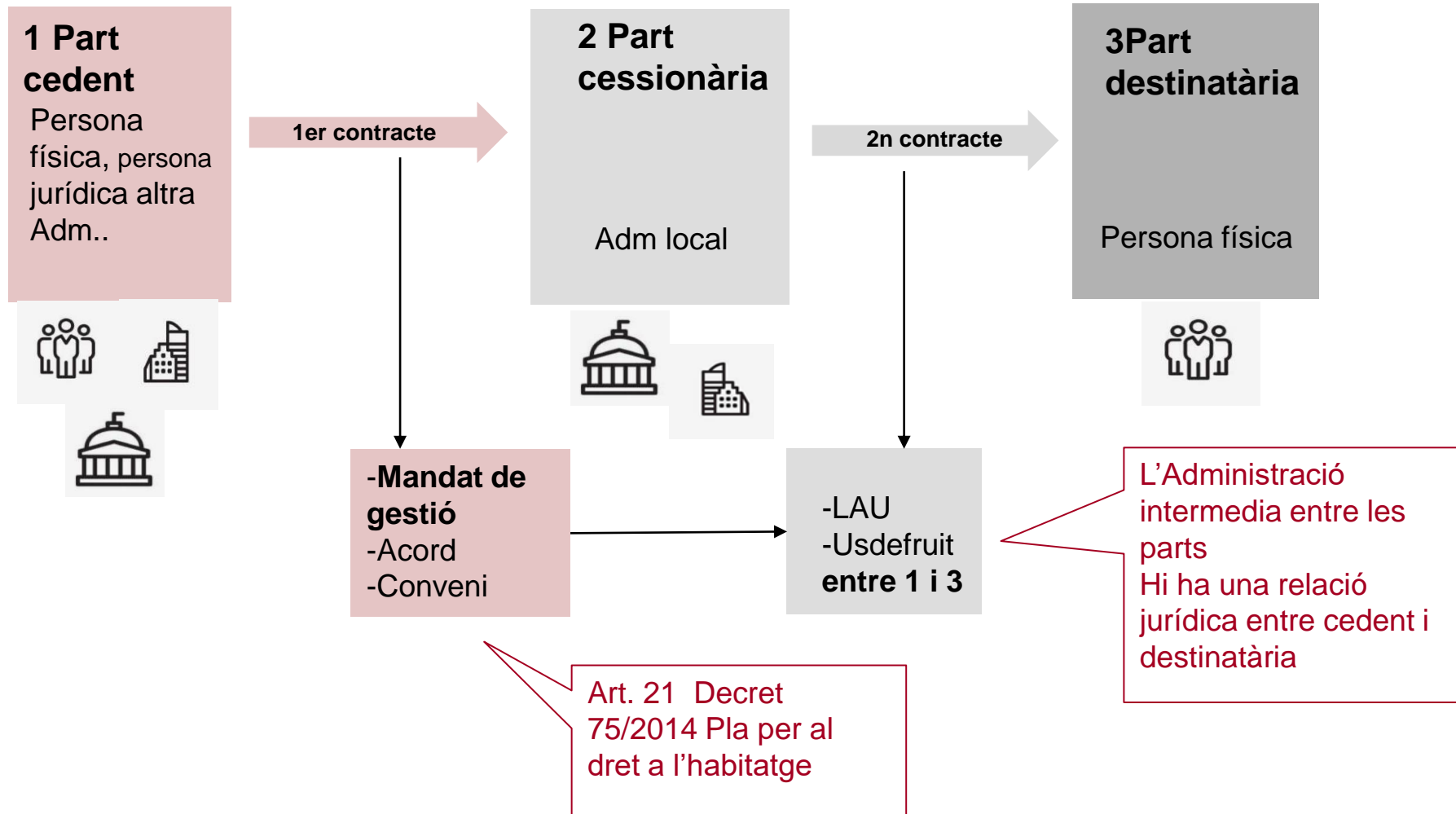
Relacions contractuals necessàries amb diferents subjectes



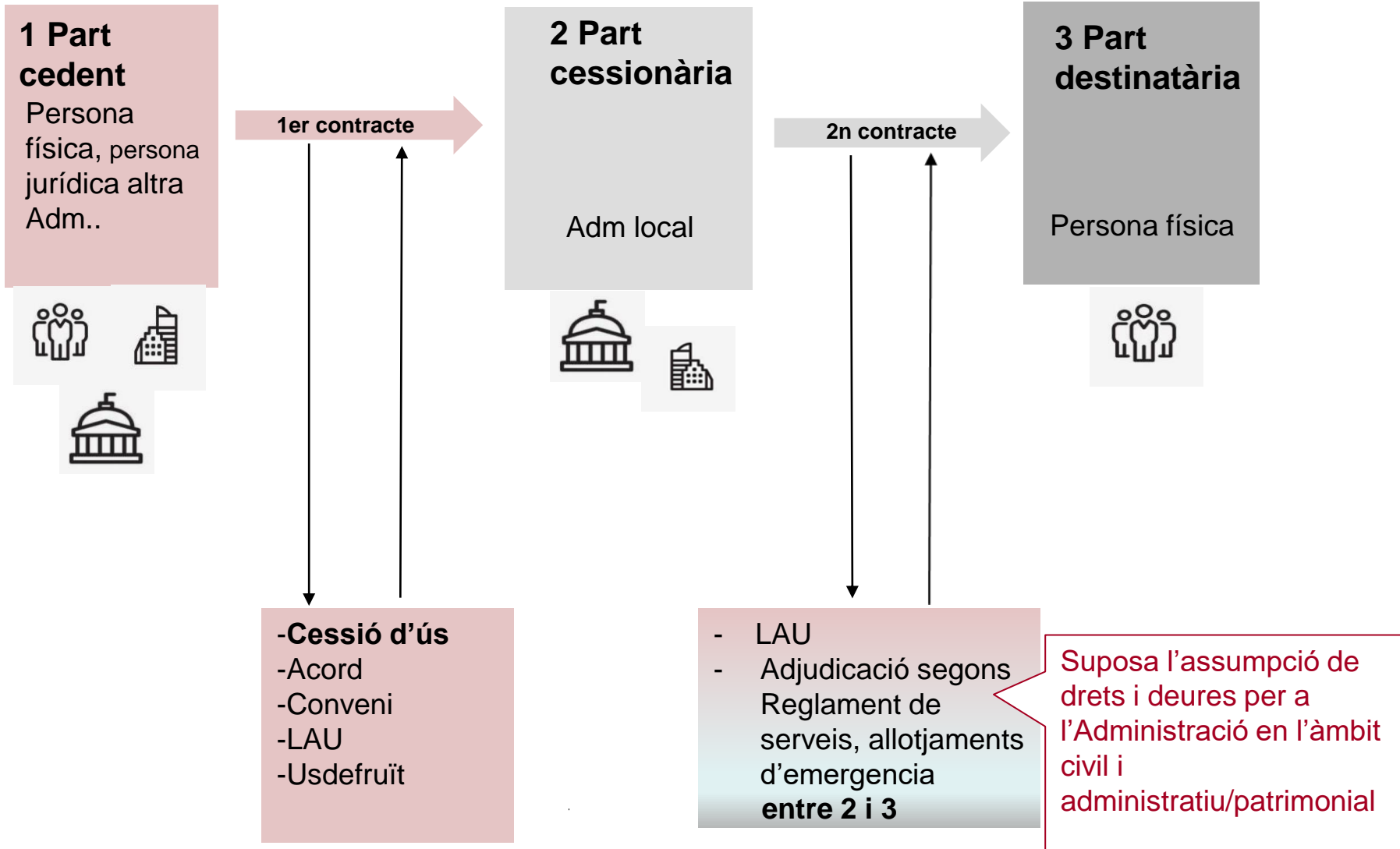
Tipus de contractes:

Classificació en dos grups (no científica, intent d'ordenar casuística)

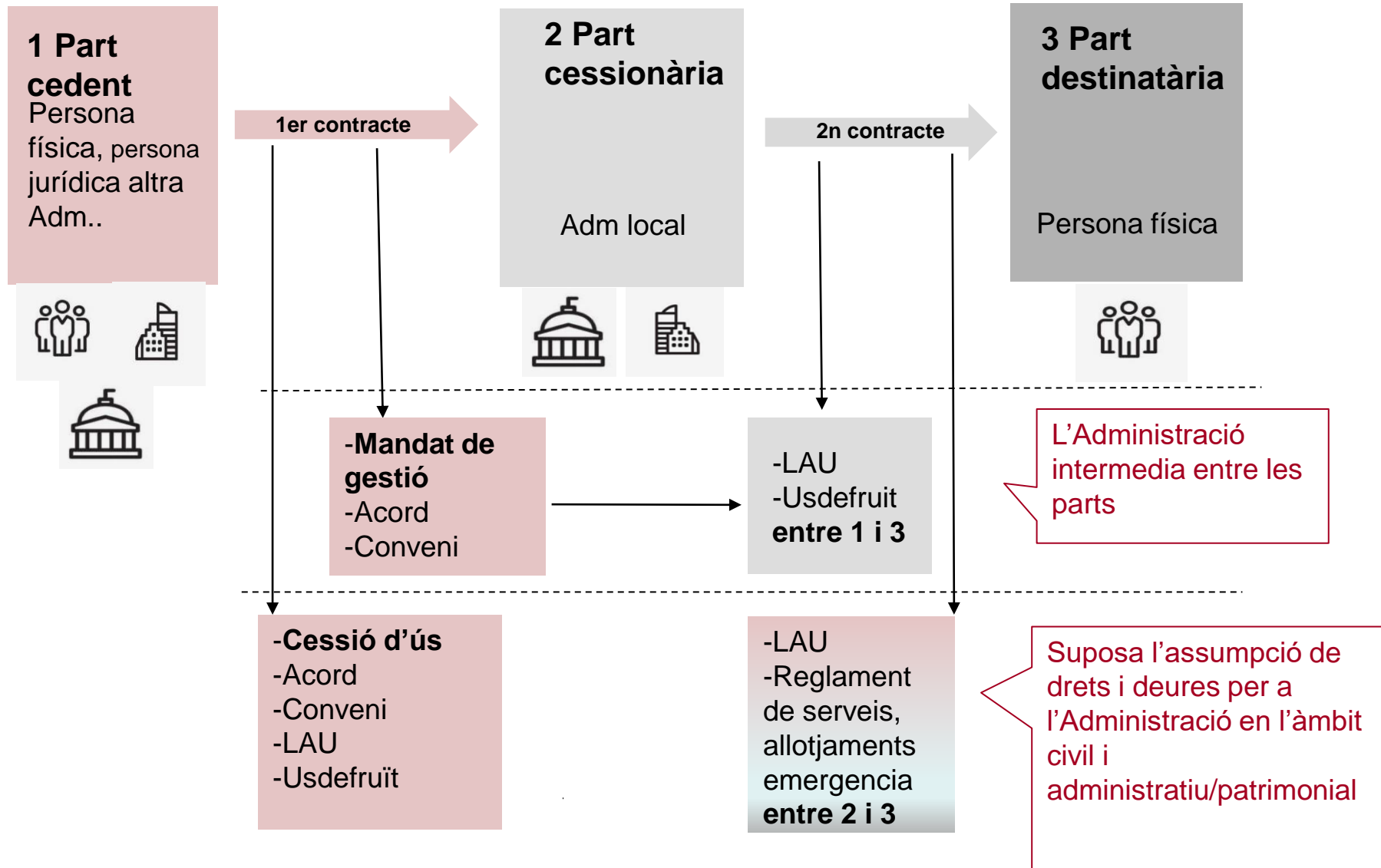
Relacions contractuals necessàries amb diferents subjectes



Relacions contractuals necessàries amb diferents subjectes



Relacions contractuals necessàries amb diferents subjectes



Relacions contractuals necessàries amb diferents subjectes..... comporten una aplicació simultània de normativa diversa

Caldrà **conjuguar tota la normativa** (civil, patrimonial, administrativa i sectorial d'habitatge) per poder determinar tot el programa de cessió:

- Inici de la **relació contractual entre propietat cedent i Administració**
- Paral·lelament: **Adquisició de la tinença per part de l'Administració**
- Procediment d'execució d'obres
- Procediment atorgament subvencions
- Inici de la **relació entre Administració i destinatari final**
- Ocupació i seguiment de la cessió
- **Extinció de la relació contractual** amb el destinatari final
- Extinció de la relació contractual de cessió amb la propietat

2. Els programes de cessió d'habitatges privats. Aspectes pràctics



Que pot fer un ajuntament?

1. Adquirir la possessió d'un habitatge mitjançant una cessió puntual
2. Implantar un programa de cessió
 - Permet una **intervenció més estratègica** de l'Administració, encaminada no només a l'obtenció d'habitatge per a destinar-lo a habitatges socials i/o assequible, sinó a la **mobilització del parc privat**, i en molts **casos a la seva rehabilitació**.
 - Permet establir un procediment, un circuit i unes garanties per a totes les parts intervinents.

En tots els casos, cal garantir la **lliure concurrència, transparència, igualtat, publicitat i legalitat**

A qui es dirigeix un programa de cessió? Cal definir prèviament:

Persones propietàries: tasca important de captació i necessitat d'incentius

Necessitat de conèixer perquè la persona propietàries té l'habitatge buit:

- Per manca de cèdula d'habitabilitat, per necessitar invertir en rehabilitar.
- Per por a un lloguer conflictiu
- Per creença de que està millor buit...
- A grans tenidors que vulguin mobilitzar el seu parc, mitjançant un conveni de cessió.

Destinatàries finals de l'habitatge cedit:

- Sol.licitants de la borsa: persones amb ingressos suficients per pagar la renda d'un lloguer. En aquest cas, **no suposa inversió per a l'Ajuntament**, ja que el llogater pagaria el cànon de la cessió..
- Llogaters amb risc d'exclusió residencial, que **necessiten un suport econòmic** mitjançant el lloguer just ' o altres subvencions municipals.
- Usuaris de serveis socials, amb vulnerabilitat econòmica, i amb un **suport de l'administració**.

Garanties i incentius a la propietat :

- **Tramitació gratuïta de contractes i pòlisses**
- **Garantia total de cobrament de les rendes durant la vigència del contracte**
- **Assegurances multirisc gratuïta**
- **Assistència jurídica gratuïta**
- Seguiment del bon ús de l'habitatge. **Mediació** entre la propietat i el llogater
- **Finançament sense interessos de les obres d'adequació**
- **Execució de les obres d'adequació**
- **Retorn de l'habitatge en bones condicions**
- Gestió de petits arranjaments i adequacions dels habitatges, i pagament de part de les despeses
- **Finançament d'altres despeses** (acceptació d'herències, cèdules d'habitabilitat, altes subministraments, despeses sobrevingudes, etc.)
- Bonificació de **I'IBI** durant el període de duració del contracte (d'acord amb l'ordenança fiscal corresponent.)
- Pagament de la taxa del servei de gestió de residus municipals per part de la família llogatera.
- Etc...

Programa de cessió vinculat a la rehabilitació: previsió de subvencions i gestió de les obres

Cal tenir en compte:

- Tipus d'obres
- Qui les realitza
- Qui fa el seguiment
- Càlcul de renda
- Restitució i retorn a la propietat
- Tipus de subvencions:
 - subvenció econòmica per les obres ja realitzades per part de la propietat
 - subvenció econòmica per les obres que ha de fer la propietat.
 - execució de les obres per part de l'ajuntament.
 - finançament, bestreta i endós dels ajuts autonòmics, etc..

Atenent que una de les causes de que els habitatges susceptibles de cedir és el mal estat de conservació o la manca d'algun element d'habitabilitat, es considera que un ajut des de l'administració pot ser un dels **incentius més rellevants que pot oferir un programa de cessió**

4. Conclusions

- És una **relació jurídica complexa**, en el que hi intervenen diferents subjectes i diferents normatives alhora.
- L'articulació d'aquestes relacions significa **l'assumpció d'uns drets i d'unes obligacions** que cal tenir presents i **preveure** abans d'iniciar la cessió.
- Aquesta drets i deures, a més dels compromisos entre les parts (propietat/ajuntament/destinatari final) **comportaran necessàriament la dedicació d'un pressupost i de recursos de personal** rellevants.
- Actualment la propietat no sol cedir l'habitatge per iniciativa pròpia, sinó que cal fer una **tasca important de captació acompanyada d'incentius i beneficis**.
- La **rehabilitació** (mitjançant subvencions o execució directe de les obres) sol ser un **element clau** en els programes de cessió
- El **treball transversal** és en la pràctica, un **element necessari** entre àrees de l'Ajuntament.

Recomanacions

- Fer una **estimació del cost d'un programa de cessió**: és un programa molt car, però cal comparar-ho amb la despesa que suposa actualment l'allotjament d'emergència: el que paguen els ajuntaments en hotels, pensions, menús, bugaderies, trasters...
- El programa de cessió és una **eina més per a captar habitatge**. En funció del tipus de propietat i del tipus d'usuari final, s'establirà una relació de cessió o una relació menys intervencionista, com la Borsa de mediació.
- **No es recomana ubicar perfils amb risc d'impagament** com a destinataris finals dels programes de cessió d'habitatges de propietaris particulars, **sense una previsió de dotació econòmica** per part de l'Administració.
- Recomanable una **assegurança per defensa jurídica** .
- La **creació d'una taula de coordinació** o similar amb totes les àrees implicades: habitatge, serveis socials, secretaria, urbanisme, etc.. ha estat una **eina molt útil**.

Moltes gràcies per l'atenció



Marta Pradal Gómez
Advocada, tècnica de l'Oficina d'Habitatge
Gerència de Serveis d'Habitatge,
Urbanisme i Activitats
Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals