

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

**La gestió del programa de cessió d'habitatges  
de l'Ajuntament del Prat de Llobregat per part  
d'Hàbitat3**

El Prat de Llobregat, 23/09/21



**Diputació  
Barcelona**

# 1 - Context. **Alta demanda de l'escàs parc d'habitatge social i assequible**

- Situacions d'exclusió residencial (desnonaments, pobresa, violència masclista...)
- Fort increment del preu dels lloguers
- Escàs parc d'habitatge social i/o assequible
- Dret de real·lotjament (Llei 24/2015)
- Protecció de menors i persones altament vulnerables
- Elevat cost dels allotjaments temporals d'emergència (pensions...)

## 2 – Conveni. Aspectes més destacats de l'acord entre l'Ajuntament del Prat de Llobregat i Habitat3

- Habitat 3 té la funció de:
  - Subscriure un contracte de lloguer o de cessió d'ús amb els propietaris dels habitatges i realitzar la gestió del lloguer i el manteniment dels habitatges.
  - Realitzar obres de rehabilitació, d'adequació inicial, de reposició així com per atendre les necessitats de manteniment dels habitatges.
  - Acompanyar a les famílies allotjades durant tota la seva permanència en l'habitatge fent una supervisió d'ús o un acompanyament intensiu segons les necessitats de la llar.
  - Col·laborar en la recerca d'habitatges per entrar en el programa.
- L'Ajuntament té la funció de:
  - Determinar les persones adjudicatàries dels habitatges i el preu del lloguer que han de satisfer.
  - Buscar habitatges pel programa.
  - Cobrir el diferencial de rendes i els costos de manteniment i gestió.
  - Subvencionar part de les obres d'adequació inicial.
  - Bonificar anualment en un 95% el IBI de l'habitatge,
  - Coordinar el seguiment social d'H3 amb les accions d'inclusió d'acció social,

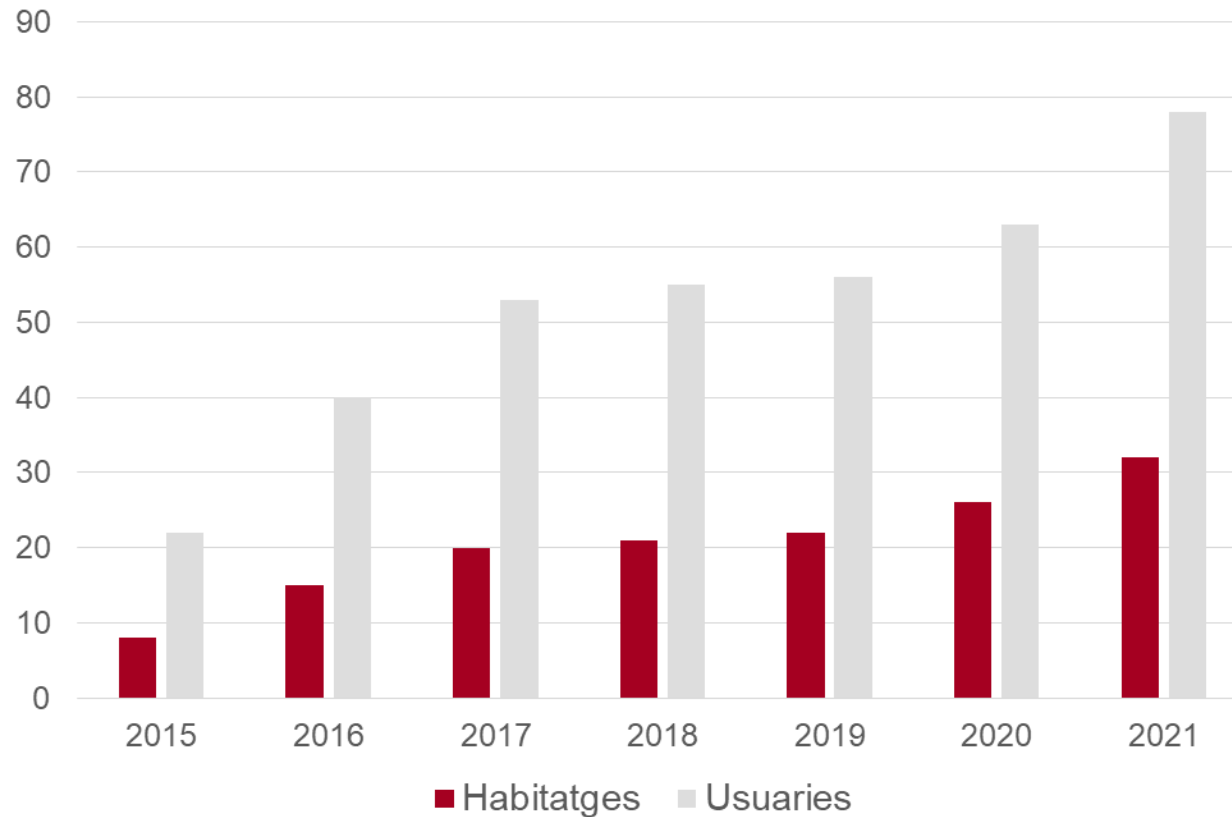
## 2 – Conveni. Condicions de captació dels habitatges

- Es garanteix el pagament de les rendes del lloguer a la propietat
- Molt adequat per establir acords amb grans tenidors
- Executar obres de rehabilitació i millora dels habitatges

El 20% de l'import de les obres de rehabilitació serà cobert per l'AJUNTAMENT, amb un límit de 5.000€ per habitatge. El 80% restant de les despeses serà cobert pel PROPIETARI. HÀBITAT 3 podrà avançar aquesta quantitat que es deduirà del lloguer o cànon que cobra el propietari. Si les obres tenen un cost superior a 25.000€ el import restant anirà íntegrament a càrrec del propietari de l'habitatge.

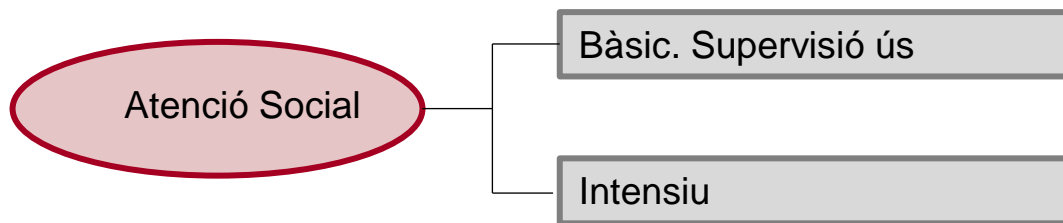
- Tindran una bonificació de 1.000 euros els propietaris que renovin la cessió de l'habitatge amb la Fundació HABITAT3.
- Tindran bonificació del 95% de l'impost sobre béns immobles (IBI) per als propietaris que tinguin cedit l'habitatge amb la Fundació HABITAT3.

## 2 – Conveni. Volum d'habitatges amb contracte vigent



### 3 – Impacte. Social

- Persones amb necessitats socials en comunitats privades (sense conflictes destacables)
- Acompanyament social imprescindible



- Prevenció de morositat
- Convivència comunitària
- Bon ús de l'habitatge



- Compliment del pla de treball coordinat amb Serveis Socials Bàsics
- Majoritàriament seguitament bàsic

### 3 – Impacte. Cost del programa (per 40 habitatges)

- 250.000 euros, màxim pressupost anual municipal previst per gestionar 40 habitatges en el programa. Cost previst durant tota la vigència del conveni (4+3 anys) 1,2 ME.
- La principal despesa és el diferencial entre la renda de lloguer que ha de cobrar la propietat (màxim 600 euros) i el cànon que paga la família allotjada (uns 100 euros de mitjana). Aquest diferencial és d'uns 4.800 euros anuals de mitjana per habitatge.
- El cost de seguiment social i gestió immobiliària per habitatge i any és d'uns 2.000 euros.
- Els habitatges que formen part del programa també estan inscrits en la XHIS, i reben una subvenció anual per habitatge de 1.800 euros.

# 3 – Impacte. Cost del programa (per 40 habitatges)

## ANNEX II - AJUNTAMENT EL PRAT DE LLOBREGAT - CONVENI POLÍTIC I PROGRAMES SOCIALS D'HABITATGE

	Primer any			Any 2	Any 3	Any 4	Programa 4 anys
	1	1	30	35	40	40	40
Nombre d'habitatges	1	1	30	35	40	40	40
	<b>Total mes</b>	<b>Total anual</b>	<b>Total anual</b>	<b>Total anual</b>	<b>Total anual</b>	<b>Total anual</b>	<b>Total anual</b>
<b>(a) Estimació diferencial rendes</b>							
Cànon cessió a pagar als propietaris	500,00 €	6.000,00 €	180.000,00 €	210.000,00 €	240.000,00 €	240.000,00 €	870.000,00 €
Renda de lloguer a cobrar dels usuaris	100,00 €	1.200,00 €	36.000,00 €	42.000,00 €	48.000,00 €	48.000,00 €	174.000,00 €
<b>Total</b>	<b>400,00 €</b>	<b>4.800,00 €</b>	<b>144.000,00 €</b>	<b>168.000,00 €</b>	<b>192.000,00 €</b>	<b>192.000,00 €</b>	<b>696.000,00 €</b>
<b>(b) Estimació insolvències + manteniment + assegurança</b>							
Insolvències estimades 10%							
Insolvència rendes lloguer (renda mitjana 100€/mes)			3.600,00 €	4.200,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	17.400,00 €
Adequació inicial	800,00 €	5.600,00 €		6.400,00 €	7.200,00 €	2.400,00 €	21.600,00 €
Assegurança habitatges anual	120,00 €	3.600,00 €		4.200,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	17.400,00 €
Reposició final	600,00 €	1.800,00 €		1.800,00 €	2.400,00 €	4.200,00 €	10.200,00 €
Borsa de liquidació (assegurances, reposicions i extraordinàries)			3.000,00 €	3.000,00 €	4.000,00 €	6.000,00 €	16.000,00 €
<b>Total</b>			<b>17.600,00 €</b>	<b>19.600,00 €</b>	<b>23.200,00 €</b>	<b>22.200,00 €</b>	<b>82.600,00 €</b>
<b>(c) Subvenció obres rehabilitació (20% del cost)*</b>			<b>14.000,00 €</b>	<b>16.000,00 €</b>	<b>18.000,00 €</b>	<b>6.000,00 €</b>	<b>54.000,00 €</b>
<b>(d) Despeses de captació comercial d'habitatges per part d'Hàbitat3**</b>	550,00 €	1.100,00 €		1.650,00 €	1.650,00 €	550,00 €	4.950,00 €
<b>(e) Despeses de gestió immobiliària</b>							
Nova entrada d'habitatge (pagament únic)	250,00 €	1.750,00 €		2.000,00 €	2.250,00 €	750,00 €	6.750,00 €
Renovació de contracte de cessió d'habitatge (pagament únic)	150,00 €	750,00 €		1.200,00 €	1.200,00 €	0,00 €	3.150,00 €
Fiances	600,00 €	7.200,00 €		9.600,00 €	10.200,00 €	1.800,00 €	28.800,00 €
Resolució de contracte i retorn d'habitatge (pagament únic)	250,00 €	750,00 €		750,00 €	1.000,00 €	1.750,00 €	4.250,00 €
Despeses de gestió immobiliària (pagament mensual per habitatge)	50,00 €	18.000,00 €		21.000,00 €	24.000,00 €	24.000,00 €	87.000,00 €
<b>Total</b>			<b>28.450,00 €</b>	<b>34.550,00 €</b>	<b>38.650,00 €</b>	<b>28.300,00 €</b>	<b>129.950,00 €</b>
<b>(f) Seguiment social bàsic, 90% dels habitatges (pagament mensual)</b>	95,00 €	28.500,00 €		33.250,00 €	38.000,00 €	45.600,00 €	145.350,00 €
<b>(g) Seguiment social intensiu, 10% dels habitatges (pagament mensual)</b>	200,00 €	6.600,00 €		6.600,00 €	8.800,00 €	8.800,00 €	30.800,00 €
<b>(h) Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social***</b>	1.800,00 €	54.000,00 €		63.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	261.000,00 €
<b>(a+b+c+d+e+f+g-h) Total aportació de Prat Espais</b>		<b>186.250,00 €</b>		<b>216.650,00 €</b>	<b>248.300,00 €</b>	<b>231.450,00 €</b>	<b>882.650,00 €</b>

- Les obligacions econòmiques es poden allargar 3 anys més, fins assolir un cost total de 1,2 ME.



## 3 – Impacte. **Gestió Pública**

Les persones adjudicatàries provinents de situacions d'exclusió residencial no generen un increment de conflictivitat en comunitats de propietaris que no són HPO. Tot i que preventivament és recomanable un acompanyament i un seguiment de baixa intensitat.

Les situacions de conflictes de convivència es concentren en les promocions d'HPO per l'acumulació de situacions d'exclusió, una gestió de l'edifici més deficient i la inexistència d'estructures de govern o lideratges comunitaris.

Fruit d'aquesta experiència dels darrers 4 anys:

- El programa de la Borsa de Mediació està obert a famílies en situació d'exclusió residencial quan tenen uns ingressos mínims per satisfer el lloguer.
- Els habitatges municipals adquirits per tanteig es destinen a aquestes situacions i tenen un acompanyament i seguiment. Anualment s'adquireixen uns 10 habitatges.
- Prat Espais ha creat un equip per fer l'acompanyament en els habitatges municipals, així com per a millorar la coordinació amb Acció Social.
- Es vol establir en un 15% el límit d'adjudicatari en situació d'exclusió que han de conviure en el mateix edifici. Cal suport comunitari, consergeria, manteniment i neteja.

### 3 – Impacte. **Aspectes a millorar**

- Sortida de les persones allotjades (inclusió, borsa, HPO)
- Finançament del programa (forta càrrega sobre l'Ajuntament)