

MEDIACIÓ APLICADA A DIVERSOS PROJECTES DE FOMENT DE LA REHABILITACIÓ

Ciutat de Barcelona, 13 de juny de 2024



**Diputació
Barcelona**

1 – ÈTIC HÀBITAT COOPERATIVA



Som una **cooperativa sense afany de lucre**, actualment som una vuitantena de treballadors i treballadores i desenvolupem la nostra activitat en un quarantena de projectes en 4 àmbits:

- a) Àrea de Feminismes i LGTBI+
- b) Àrea d'Acció Comunitària
- c) Àrea d'Assessorament Jurídic
- d) Àrea de Projectes de Rehabilitació i Habitatge

A nivell de **mediació** tenim experiència en el Servei de Mediació Veïnal, de Mediació en Habitatges turístics, de Suport a les Comunitats de Barcelona.

Gestionem les **Oficines Locals d'Habitatge** de Pineda de Mar, Anglès, Cassà de la Selva, Maçanet de la Selva i fem l'assessorament jurídic de l'OLH d'Esplugues de Llobregat i donem suport en el reallotjament de l'edifici El Barco, ORM de Barcelona, a Sant Vicenç dels Horts, Consell Comarcal d'Osona i l'assessorament tècnic a l'OCH del Consell Comarcal del Garraf.

Així mateix, l'equip d'arquitectes ha fet **projectes de rehabilitació energètica** pel CMH o els avantprojectes d'instal·lació d'ascensors al barri de Camps Blancs de Sant Boi de Llobregat

LA REHABILITACIÓ (ENERGÈTICA) D'UN BARRI VULNERABLE ÉS UN PROCÈS COMPLEX

Per abordar-lo cal analitzar aspectes claus com:

Com entén la majoria del veïnatge un procés de rehabilitació? Les obres a realitzar?
Quina tipologia tenen? Que es pretén millorar?

La situació socioeconòmica. Com pagarà el veïnatge les obres? Com s'aborden casos d'extrema vulnerabilitat?

La dinàmica de les Comunitats de veïns i veïnes? Què fer amb les que tenen reticències?
I les que són inactives?

Qui és el promotor de les obres? Les Comunitats han de trobar el finançament i aprovar plans de derrames? Han de contractar l'empresa? Qui fa el projecte?

Quines subvencions? D'on provenen? Tenen impacte fiscal? Qui les presenta? Qui les gestiona?

Quina metodologia d'intervenció apliquem?

2.- PROGRAMES

COMUNITAT DE PROPIETARIS/ES

FINQUES D'ALTA COMPLEXITAT. Programa de Rehabilitació del Pla de Barris. Foment de Ciutat. Ajuntament de Barcelona. 2017

SERVEI DE PROSPECCIÓ, ACOMPANYAMENT I MEDIACIÓ EN COMUNITATS DE PROPIETARIS COMPRESSES EN DIFERENTS ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ (ACR). Consorci Metropolità de l'Habitatge. 2021

PROGRAMA DE REGENERACIÓ URBANA. Institut Municipal d'Urbanisme. Ajuntament de Barcelona. 2023

HABITATGES

PROGRAMA D'ARRANJAMENT D'INTERIOR D'HABITATGES PER A PERSONES AMB VULNERABILITAT. Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona. Ajuntament de Barcelona. 2019

3 – ESTRUCTURA DE CADA PROGRAMA

PROGRAMA FINQUES D'ALTA COMPLEXITAT

CHB_FOMENT DE CIUTAT (Ajuntament de Barcelona)

A partir d'un estudi de l'UPC en finques que no han realitzar la ITE. Foment de Ciutat encarrega a cada equip la visita a cada finca ubicada en un Districte del Pla de Barris. Programa 1 dels Fons Next Generation.

Consta de 4 fases: prèvia, assessorament (diagnòstic i pla de treball), projecte i execució d'obres, tancament.

Metodologia: subvenció a un acord entre privats.

- a) La Comunitat contracta els serveis d'un/a arquitecte**
- b) La Comunitat contracta l'empresa de rehabilitació**
- c) La Comunitat contracta el finançament de la part no subvencionada**
- d) El CHB atorga la subvenció (Next Generation + Complementària)**
- e) Subvencions del 100% import de les obres (vulnerabilitat)**
- f) Execució de les obres. Certificacions. Pagaments i bestretes.**
- g) Pla de Treball amb la Comunitat de Propietaris/es**
- h) Certificat Final d'Obra. Informe Final. Pagament final.**

Hi ha un equip multidisciplinar de suport a les Comunitats: treballadors socials (referent), arquitecta, tècnic/a gestió i coordinació (fiscals i jurídics). Acompanya la CC.PP. d'inici a final, aproximadament 2 anys.

SERVEI DE PROSPECCIÓ, ACOMPANYAMENT I MEDIACIÓ EN ACR.

CONSORCI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE

A partir de l'Àrea de Conservació i Mediació (ACR) acordada entre el CMH i els municipis s'actua en diferents barris de Cornellà (Sant Ildefons), l'Hospitalet (Pubilla Cases), Santa Coloma de Gramenet (Santa Rosa, Fondo i Raval) i Badalona (Llefià). Cada municipi té uns 20 sectors amb 200 habitatges: 450 Comunitats i 17.000 habitatges. Programa 1 (BARRIS)

Metodologia: Operativa pública i finançament a 17 anys

- a) El CMH contracta els arquitectes, direcció obra i l'empresa de rehabilitació. Supervisa tot el procés d'inici a final d'obra**
- b) El CMH gestiona les sol·licituds de subvencions i finança la part no subvencionada a cada propietari/a en quotes assequibles a 17 anys**
- c) Subvencions del 100% import de les obres (vulnerabilitat)**

El CMH contracta un equip de prospecció que informa a cada Junta de cada Comunitat i habitatge per habitatge del Programa, recull les dades i ocupació dels habitatges i diagnostica les CC.PP. i cada sector.

El CMH contracta 20 equips d'arquitectes i aquests han de tenir un/a mediador/a que estableixi la relació amb les Comunitats: ITE, Convocatòries i actes de les Juntes per l'aprovació dels avantprojectes i projectes executius.

SERVEI DE PROSPECCIÓ, ACOMPANYAMENT I MEDIACIÓ EN ACR

CONSORCI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE

Degut a que el Decret que regula els Fons Next Generation assenyala que les obres han de finalitzar el 30 de juny de 2026, la metodologia que emprava el CMH d'un sistema de reparcel·lació a les ACR i el temps de contractació de les empreses de rehabilitació feien inviable acabar les obres en la data indicada, per la qual cosa ha hagut de canviar l'operativa:

- a) Si la CC.PP. Aprova el projecte executiu, el CMH demanarà al Gremi de contractistes que presentin ofertes a les Comunitat, el CMH les validarà i les CC.PP. hauran de contractar l'empresa**
- b) El CMH ha arribat a un acord amb una entitat financera per finançar la part no subvencionada. L'acord implica passar de les quotes de 17 a 13 i fer una subvenció complementària per mantenir la mateixa quota que les CC.PP. van aprovar a l'avantprojecte i el CMH dota a les Comunitats d'un fons de contingència, per prevenir la morositat, procedent dels CAE.**
- c) L'equip de mediació passa a ser únic i el referent per a totes les Comunitats. S'incorpora un equip social per gestionar les sol·licituds de vulnerabilitat i un equip jurídic per donar suport a les CC.PP., propietaris i per situacions de morositat.**

PROGRAMA DE REGENERACIÓ URBANA.

CHB_INSTITUT MUNICIPAL D'URBANISME (Ajuntament de Barcelona)

El Programa desenvolupa estratègies per millorar les condicions d'habitabilitat urbana. Es desenvolupa en 6 barris: Besòs i Maresme, Trinitat Vella, Jardins Massana, Can Peguera, La Pau i Canyelles. Programa 1 (BARRIS)

Consta de 5 fases: treballs previs, signatura dels convenis d'inspecció, de redacció del projecte, d'obres i tancament.

Metodologia: Operativa pública i finançament entre 15 i 30 anys

- a) L'IMU contracta els arquitectes, direcció obra i l'empresa de rehabilitació. Supervisa tot el procés d'inici a final d'obra**
- b) Hi ha tres tipologies d'obres: Estructura, Eficiència energètica i Accessibilitat.**
- c) Cada una d'elles rep un % de subvenció Next Generation, una subvenció del CHB, la part no subvencionada es paga en quotes a 15 anys. Pot sol·licitat per la part no subvencionada un préstec a retornar en 30 anys "cohesió territorial" i per la part d'obra d'estructura es pot sol·licitar la subvenció de cohesió social.**

Hi ha 5 equips de treball: informació, gestió, tècnic, social i jurídic, que interactuen amb les Comunitats, a més de l'equip de coordinació.

PROGRAMA D'ARRANJAMENT D'INTERIOR D'HABITATGES PER A PERSONES AMB VULNERABILITAT

CHB_IMHAB (Ajuntament de Barcelona)

El CHB obre convocatòria per l'arranjament d'habitatges privats (bany, cuina, millora energètica, generals) adreçat a unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC i persones amb discapacitat superior al 33%. La subvenció màxima és de 9.000€ IVA inclòs. La metodologia és la següent:

- a) El treballador/a social, revisa la documentació, visita el domicili i emet un informe que acredita la vulnerabilitat, especialment en els casos de discapacitat que superin les 2 vegades IRSC**
- b) La persona sol·licitant escull una empresa, l'arquitecte del Programa visita el domicili, juntament amb l'empresa. Aquesta presenta un pressupost que es validat per l'arquitecte i es signa un contracte entre sol·licitant i empresa. Es signen els documents per formalitzar la subvenció i el CHB l'atorga.**
- c) En una visita final l'arquitecte fa l'informe de conformitat i el CHB paga la subvenció que és endossada a l'empresa**

Equip de treball multidisciplinar format per treballadors/res socials (referent durant tot el procés), arquitectes, suport jurídic, tècnics de gestió i coordinació. Acompanya a la persona sol·licitant de l'inici al final d'obra i fa mediació, si s'escau, entre el/la sol·licitant i les empreses.

4– LA MEDIACIÓ EN PROJECTES DE REHABILITACIÓ

LÍNIES ESTRATÈGIQUES DE MEDIACIÓ EN LA REHABILITACIÓ

TASQUES PRÈVIES

- a. Estudi previ de la convocatòria, del barri i les CCPP destinatàries.
- b. Comprendre l'encàrrec, els objectius, coordinació, avaluació
- c. Acordar metodologia, models, calendaris
- d. Generació de bases de dades, indicadors, models, documents

FUNCIONS:

- a. Analitzar i diagnosticar el funcionament de cada CC.PP.
- b. Acompanyament a les CCPP durant tot el procés. Donar suport en la convocatòria de les reunions informatives i juntes. Facilitar la redacció de les Actes vetllant perquè tot el procés es faci segons la legalitat.
- c. A les reunions comunicar comprensiblement, informar de manera veraç per a que la CC.PP. sigui conscient del que aprova o desestima.
- d. Durant tot el procés: Ser la persona referent alhora de construir acords, resoldre dubtes, consultes jurídiques, recolzar en les dificultats sobrevingudes o gestions administratives necessàries.

La figura del **Mediador/a Comunitari d'Habitatge** aporta les tècniques i les actuacions que permeten generar un **espai de confiança i diàleg** que facilita la presa de decisió en processos de canvi complexos relacionats amb la rehabilitació de la finca, que comporta una gestió complexa i l'aportació econòmica de la part no subvencionada.

Per tant, requereix per part de la persona que exerceix el rol mediador (sigui a més arquitecte, treballador/a social, advocat/dessa...) un **coneixement profund del Programa de desenvolupar** i les variables tècniques, jurídiques, fiscals... (tipologies de la rehabilitació, càrregues registrals, tributacions o desgravacions fiscals...)

El coneixement de les característiques econòmiques, socials i culturals de les persones que viuen a cada una de les CC.PP. objecte de l'àmbit d'intervenció el projecte es cabdal a l'hora d'identificar **els instruments més adients** per afrontar el procés de rehabilitació.

És important que la mediació s'incorpori en les primeres actuacions del procés i així poder **prevenir conflictes** que puguin ocasionar una manca de confiança en parts del veïnatge.

Les **variables que tindran una especial incidència** en l'assoliment dels objectius del projecte, entre d'altres, són:

- a) el nivell de recursos econòmics
- b) el règim de tinença de l'habitatge
- c) discernir entre els interessos diferents que es poden donar a cada CC.PP. i les diverses formes d'actuar entre el mateix veïnatge

Més enllà d'una mediació “reactiva”, quan ja ha esclatat el conflicte, cal apostar per una **“mediació preventiva”** que garanteixi des del principi fins al final un desenvolupament del projecte amb majors possibilitats d'èxit.

L'èxit de la intervenció en la rehabilitació d'un edifici amb patologies i amb comunitats vulnerables, no només depèn de les possibilitats econòmiques del veïnatge o les subvencions a les quals pugin accedir, **sinó també d'intervenir i, si cal, ajudar a modificar determinats hàbits i costums, formes de convivència, interrelació i diàleg dins la CC.PP.**, del seu sentiment de pertinença al barri.

El/la mediador/a no ha d'assolir un paper protagonista, ni tenir rols que no li pertoquen... ha de **facilitar** que s'estableixin **vincles comunicatius** entre el veïnatge i tots els agents intervinents: administracions i òrgans gestors dels Programes, arquitectes, empreses de rehabilitació...

EINES DE MEDIACIÓ

- Comunicació empàtica, amb llenguatge verbal proper i entenible. Interès real en que es compregui la informació
- Resposta a les qüestions i reaccions suscitées.
- Atenció al llenguatge no verbal; captar les dubtes, desconfiances, pors, interessos...
- Atenció a la diversitat funcional, barreres idiomàtiques, situacions d'exclusió, vulnerabilitat, sotmetiment, racisme, masclisme,...
- Eines de gestió de conflictes i situacions d'escalada de la tensió
- Gestió de les emocions
- Proactivitat en situacions d'alta complexitat.
- Saber escoltar i saber rectificar.
- Retre comptes tant a la Comunitat com al gestor del Programa
- Ser percebut/da com un/a facilitador d'acords

TOT AIXÒ ESTÀ MOLT BÉ... PERÒ A MI QUE EM COSTARÀ I COM HO PAGARÉ?

L'art està en saber respondre a aquesta pregunta, contestant el que la cada persona necessita escoltar.

Què fa que en uns barris el percentatge d'èxit sigui més elevat que en uns altres? Una fórmula que he copsat ha estat que a menys intensitat de la intervenció de les administracions, menys CC.PP. i menys èxit. Al contrari, quan **més intensitat, més CC.PP. i major és el % d'èxit.**

El cas del barri de Sant Ildefons a Cornellà, amb el lideratge de l'OLH i l'equip que hi treballa té, s'ha guanyat **l'auctoritas** davant el veïnatge.

El factor humà és clau, tant en els equips d'intervenció, com en les persones que exerceixen la coordinació dels Programes públics.

Finalment, tenim una **responsabilitat** en que una part important dels recursos públics destinats a la rehabilitació no vagin als barris de sempre, benestants, amb capacitat socioeconòmica i de gestió, sinó **al barris amb menor renda i a les Comunitats més vulnerables.**

6 – RESUMINT...

- a) **BARRIS VULNERABLES I CULTURA DE BARRI**
- b) **CC.PP. = REALITAT SOCIOECONÒMICA I INTERESSOS DIVERSOS**
- c) **TIPOLOGIA DELS EQUIPS**
- d) **FINANÇAMENT**
- e) **FISCALITAT (Comunitat i persones propietàries)**
- f) **ASPECTES JURÍDICS**
- g) **SUBVENCIONS DEL 100%. REGISTRE PROPIETAT.**
- h) **PLA DE TREBALL. MOROSITAT**
- i) **ASPECTE HUMÀ**
 - **Equips**
 - **Coordinacions dels gestors públics**
- j) **RETRE COMPTES**
- k) **CAS D'ÈXIT: SANT ILDEFONS. El paper de l'OLH. Dinàmització, auctòritas. L'administració com a referent.**
- l) **L'ACOMPANYAMENT DURANT EL PROCÉS. Cabdal.**

MOLTES GRÀCIES!!

Per a qualsevol dubte o consulta podeu
escriure'm a:

dcompanyon@etichabitat.cat

David Companyon i Costa
Director de Projectes Comunitaris i
Habitatge

www.etichabitat.cat

