



# MODELS PÚBLICS DE GESTIÓ D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL A CATALUNYA. EL PARC DE LA GENERALITAT

Barcelona, 7 d'octubre de 2014

Sr. Jaume Fornt

Director de l'Agència de l'Habitatge de  
Catalunya



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya



Generalitat  
de Catalunya

# Models públics de gestió d'habitatge de lloguer social a Catalunya

- ❑ **Característiques del parc d'habitatge social de la Generalitat de Catalunya**
  
- ❑ **Cap a una orientació més social dels parcs públics. Els reptes :**
  - a) Règim de tinença (lloguer/propietat).
  - b) Adjudicació del parc: Ordinària, mesa d'emergències, entitats tercer sector
  - c) Import dels lloguers.
  - d) Gestió de morositat (ajuts implícits, morositat social)
  - e) Manteniment



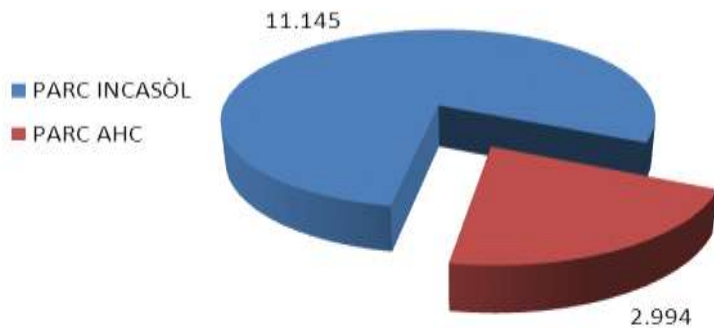
## □ Característiques del parc d'habitatge social de la Generalitat de Catalunya



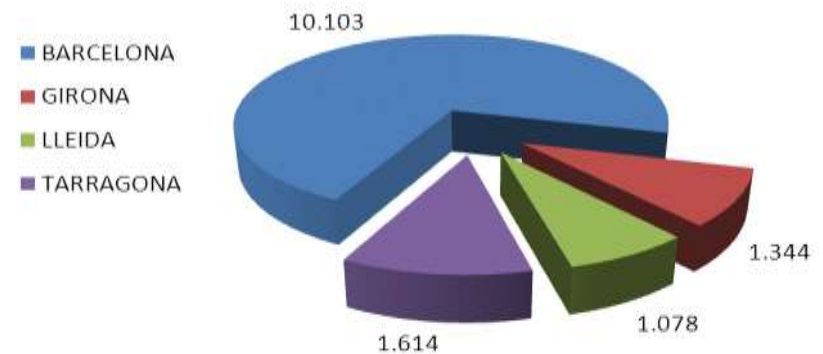
# Característiques del parc d'habitatge públic de la Generalitat

□ L'Agència de l'Habitatge de Catalunya gestiona 14.139 habitatges del parc públic de la Generalitat.

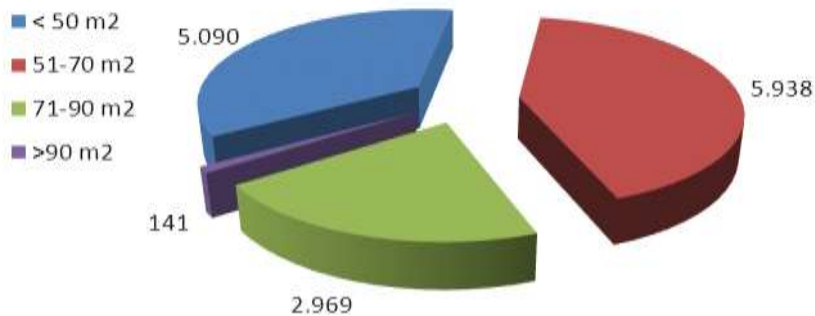
## TITULARITAT



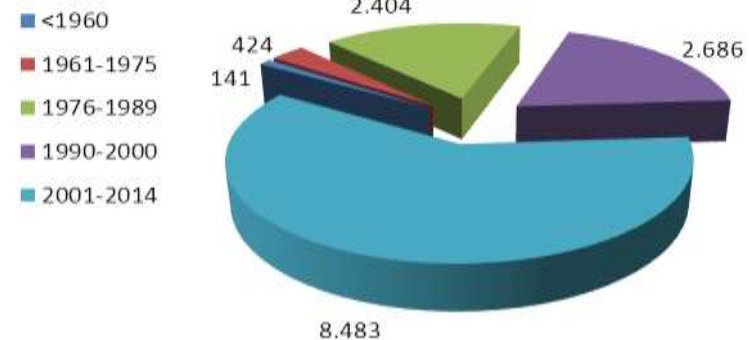
## DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL



## SUPERFÍCIE



## ANTIGUITAT

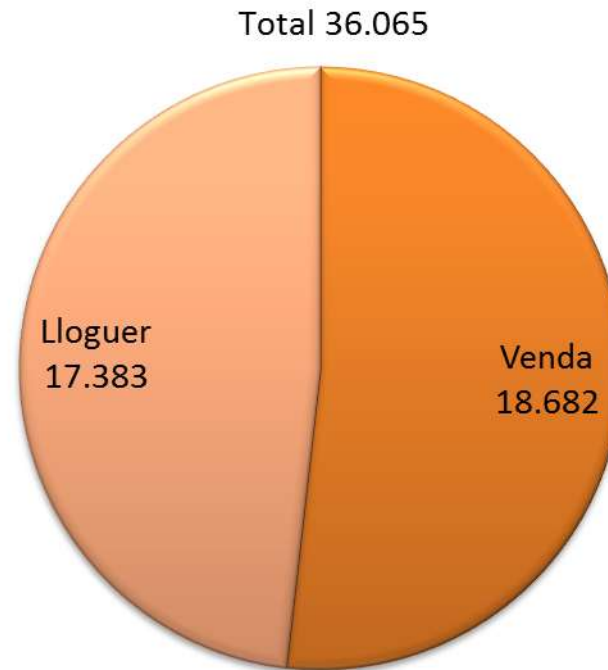


**a) Els reptes. Règim de tinença  
(lloguer/propietat)**



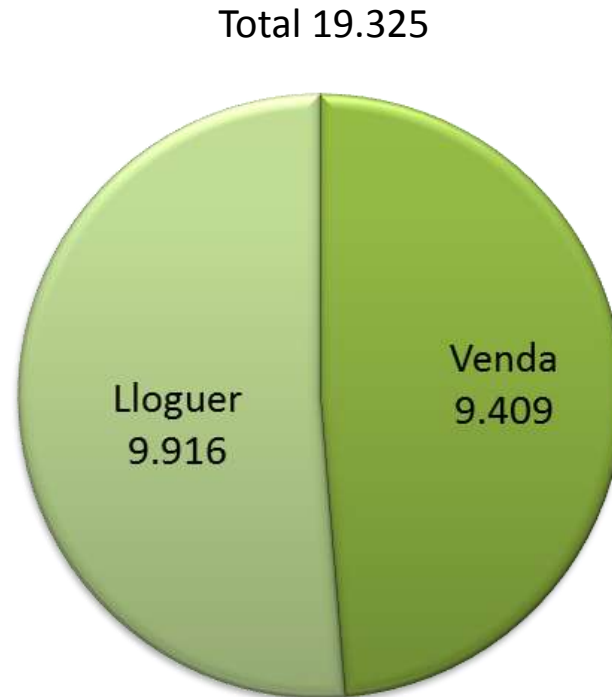
## ) Els reptes. Règim de tinença (lloguer/propietat)

- Habitatges qualificats definitivament període 2005-2012 públics + privats)



## ) Els reptes. Règim de tinença (lloguer/propietat)

### □ Habitatges qualificats definitivament període 2005-2012 (Públics)



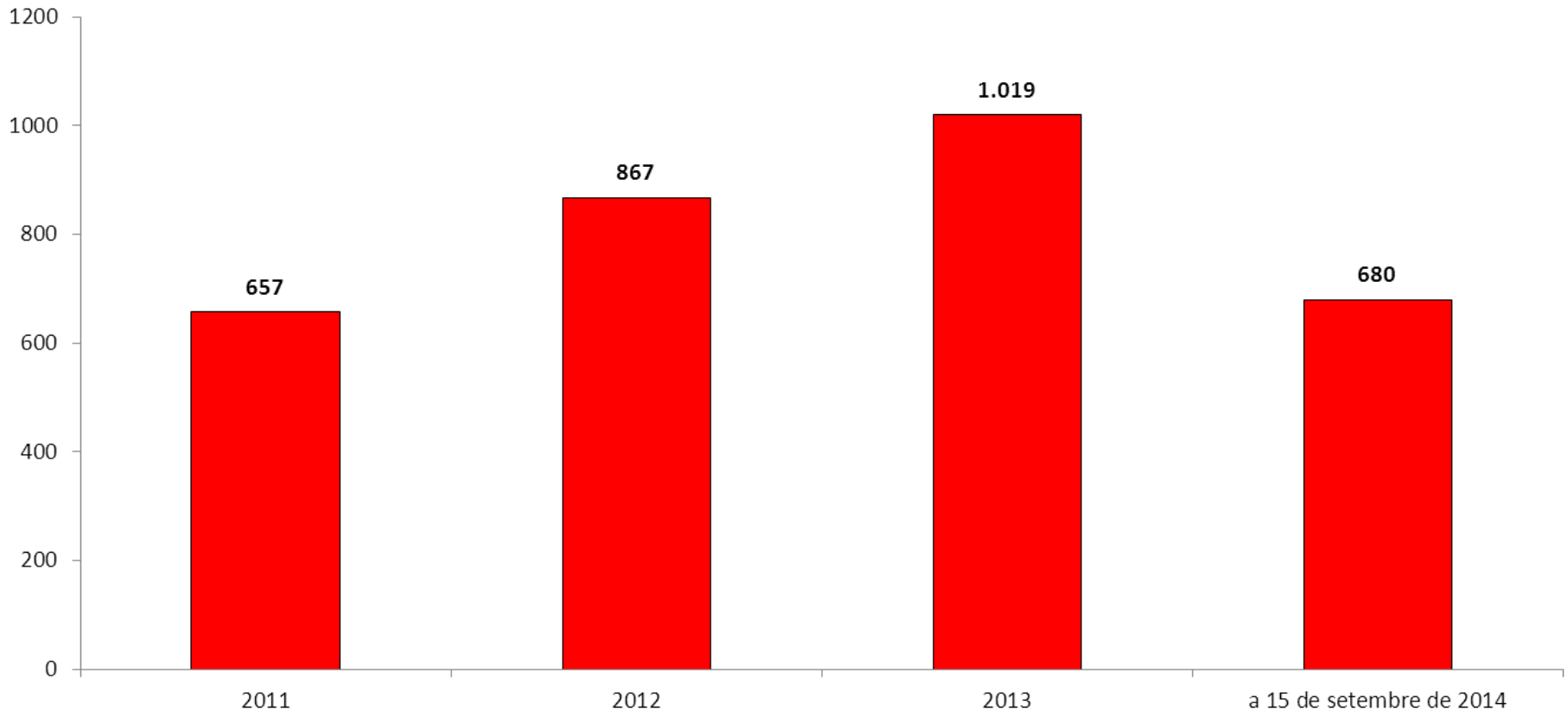
**b) Els Reptes: Adjudicació del parc: Ordinària, mesa d'emergències i entitats del tercer sector.**





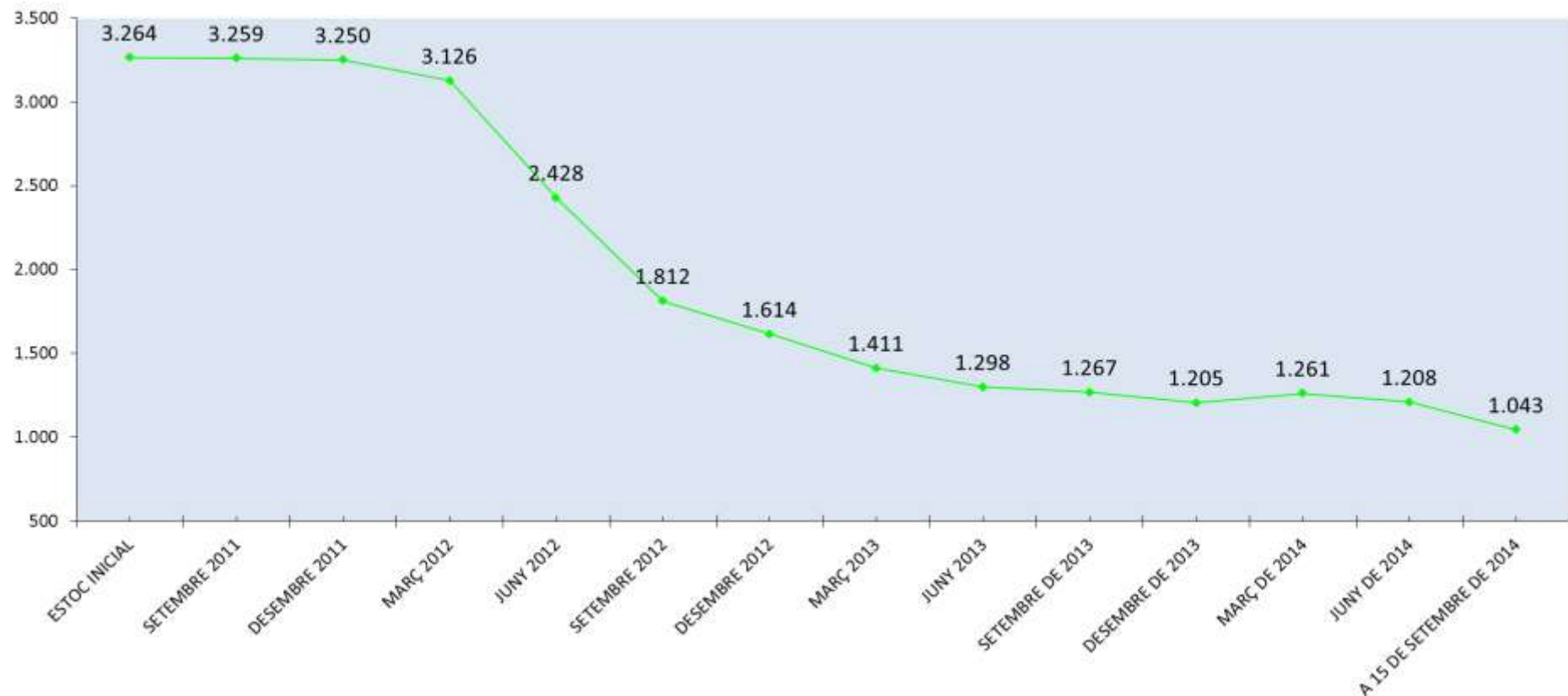
## Evolució de les recuperacions d'habitatges

- En els darrers tres anys s'ha produït un considerable increment en el nombre d'habitatges recuperats. El principal motiu d'aquest increment són les renúncies contractuals.



## Evolució de l'estoc desocupat

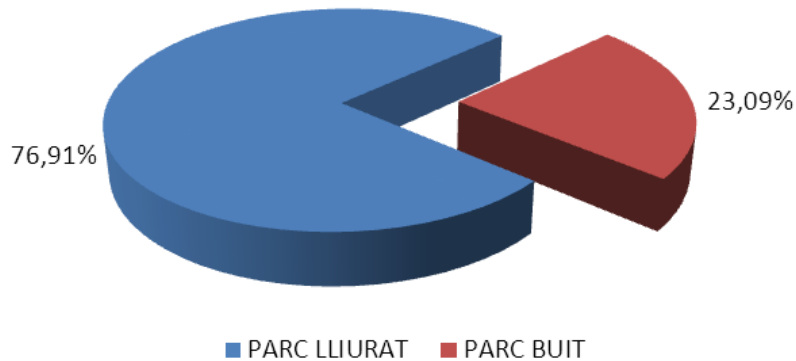
- Des de l'inici del Pla de xoc s'han anat incorporant a l'estoc desocupat inicial 2.824 habitatges corresponents a recuperacions derivades de la rotació del parc i a noves promocions construïdes. No obstant això, com a conseqüència de la implantació del nou model de gestió del parc, s'ha aconseguit lliurar un total de 5.014 habitatges, fent que el nombre d'habitatges buits no ha hagi deixat de disminuir.



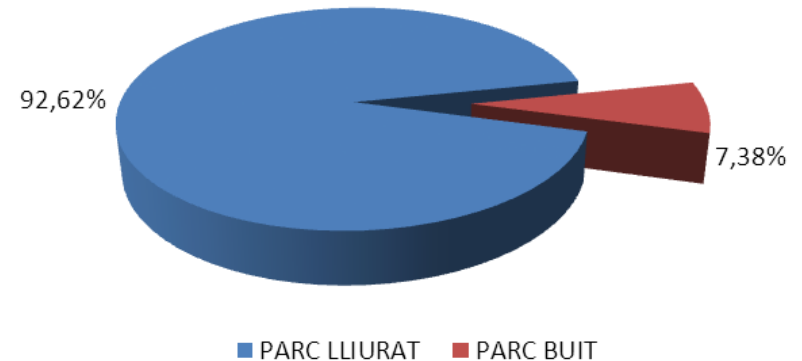
## Ocupació del parc públic d'habitatges gestionat per l'Agència

- L'estat d'ocupació del parc es troba per sobre del 92%, com a conseqüència de l'execució del Pla de xoc per a l'adjudicació de l'estoc desocupat que es va dur a terme entre els mesos de setembre de 2011 i abril de 2012.

SITUACIÓ A JULIOL DE 2011

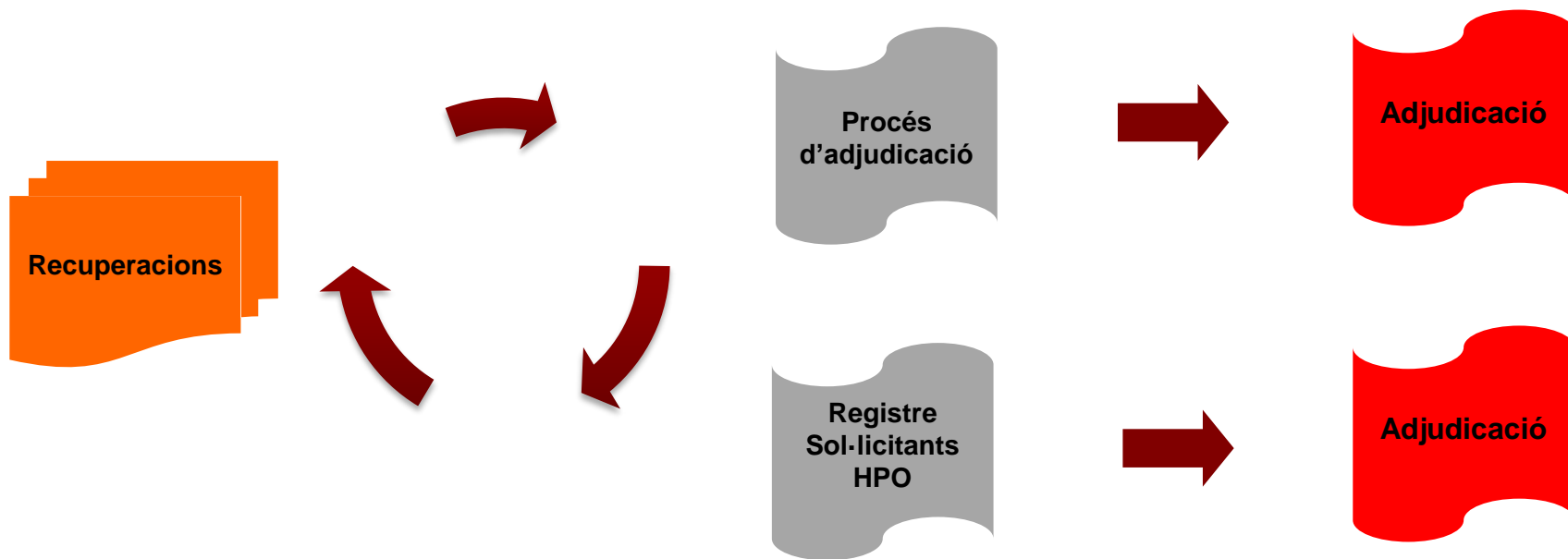


SITUACIÓ A SETEMBRE DE 2014



## Críteris per l'adjudicació del habitatges

- Amb anterioritat al Pla de xoc, els processos d'adjudicació d'habitatges quedaven sotmesos a un règim de convocatòries tancades que comportaven l'inici d'un nou procediment administratiu per a procedir a l'adjudicació dels habitatges que es recuperaven amb posterioritat a la convocatòria inicial. Aquest règim de convocatòries "ad hoc" no afavoria la mobilització d'aquests habitatges. Amb el procediment de convocatòries permanentment obertes, en canvi, un cop finalitzada l'oferta pública, s'accedeix directament al Registre de Sol·licitants d'HPO per a seleccionar, seguint l'ordre d'antiguitat d'inscripció en el mateix, els futurs adjudicataris dels habitatges que restin disponibles.



La Mesa d'emergències econòmiques i socials de l'Agència, atesa la seva naturalesa, té prioritat absoluta envers a qualsevol adjudicació per atendre els casos d'urgència que es presentin.

## Adjudicació d'habitatges mitjançant la mesa d'emergències

- ❑ L'any 2012 l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va crear una Mesa per atendre tots els municipis que no en disposaven d'una pròpia i ha **permès adjudicar habitatges del parc públic per situacions d'emergència social**.
- ❑ L'Agència disposa de la Mesa amb l'objectiu **d'evitar l'exclusió social residencial de les persones que es trobin en situacions d'emergència social**, entre elles les que pateixin desnonaments. L'àmbit d'actuació de la Mesa són els municipis de Catalunya en què no disposin d'un sistema similar.

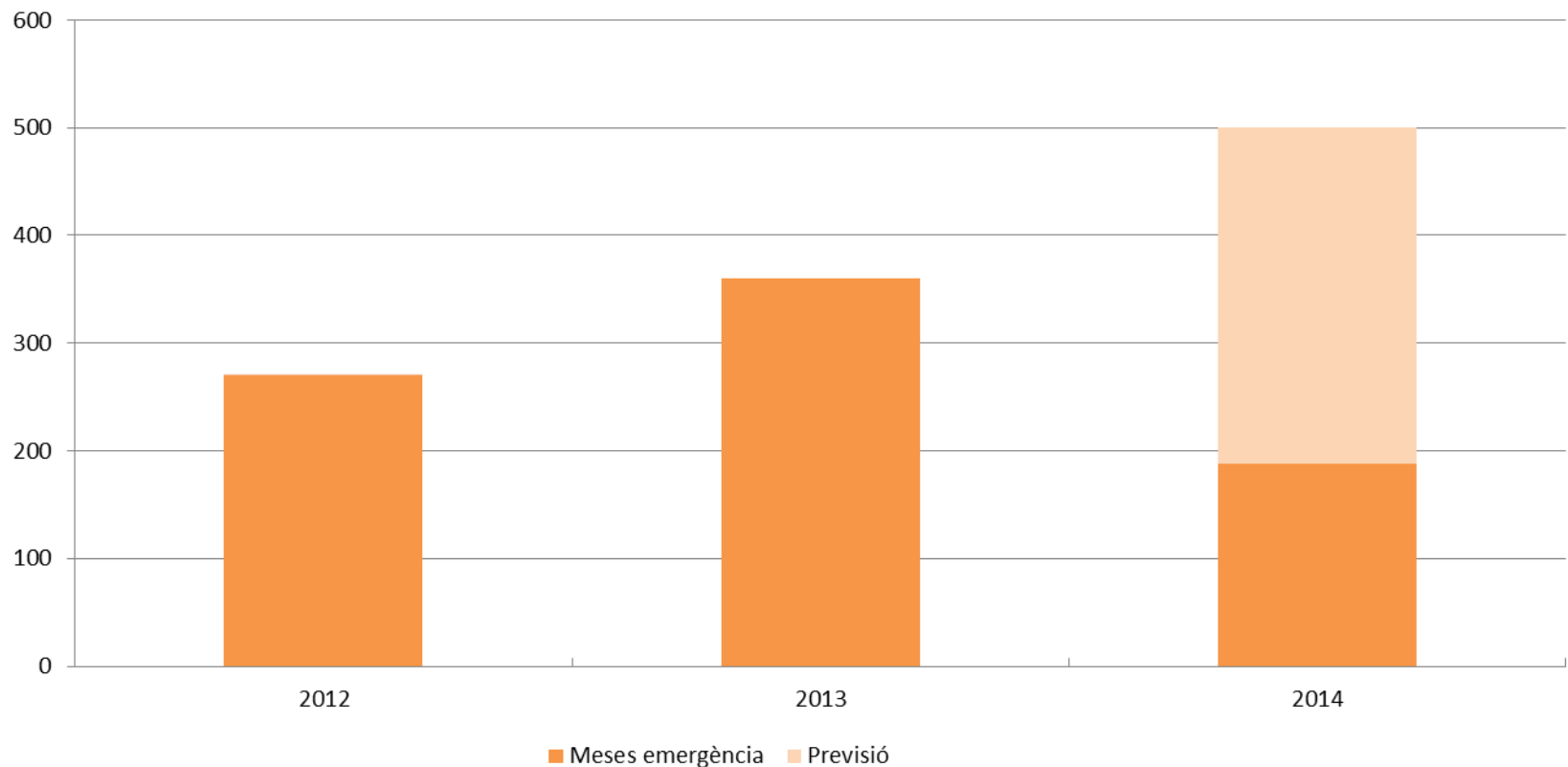


# Adjudicació d'habitatges mitjançant la mesa d'emergències

- ❑ Els articles 73, 74 i 75 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel Dret a l'Habitatge, regulen per primera vegada les Meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials.
- ❑ L'article 75 defineix les situacions d'emergència com “els casos de risc de pèrdua de l'habitatge imminent o de risc d'exclusió residencial”. Èmfasi especial persones sense llar, violència masclista, assetjament immobiliari, discapacitats, habitatges d'inserció o demandes administracions locals.
- ❑ La posada en funcionament de les meses d'emergència suposa plantejar-se el contingut dels contractes en aquests casos i la seva posterior gestió.

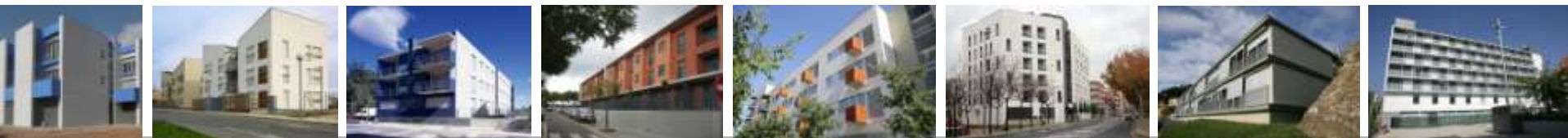


## □ Habitatges lliurats a les Meses d'emergència. 2012 al 2014 \* (1r semestre) i previsió de 2014



## Gestió d'habitatges del parc públic a través d'entitats del tercer

- ❑ La Generalitat té cedit gairebé 500 habitatges del parc públic a ajuntaments i entitats del tercer sector per a polítiques socials. Aquests habitatges tenen els ajuts previstos pels habitatges d'inclusió al Pla de l'Habitatge.



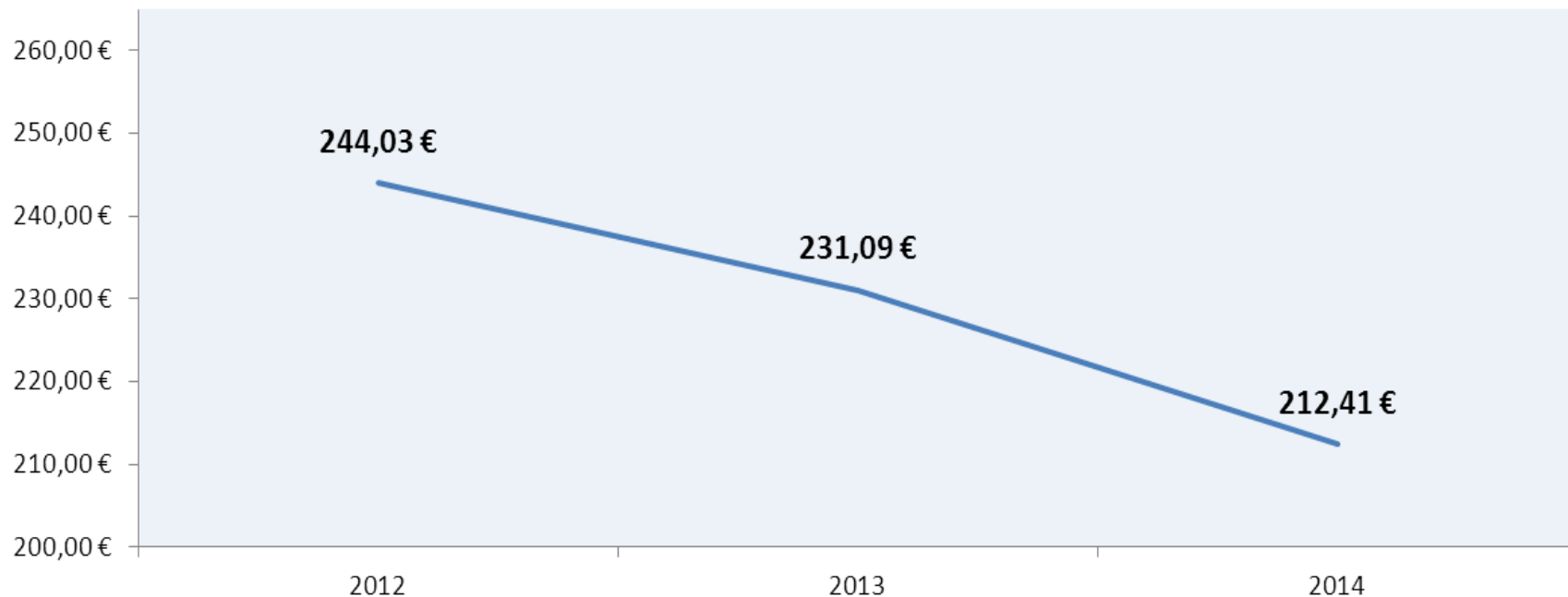


## c) Import dels lloguers



## Evolució dels preus del lloguer

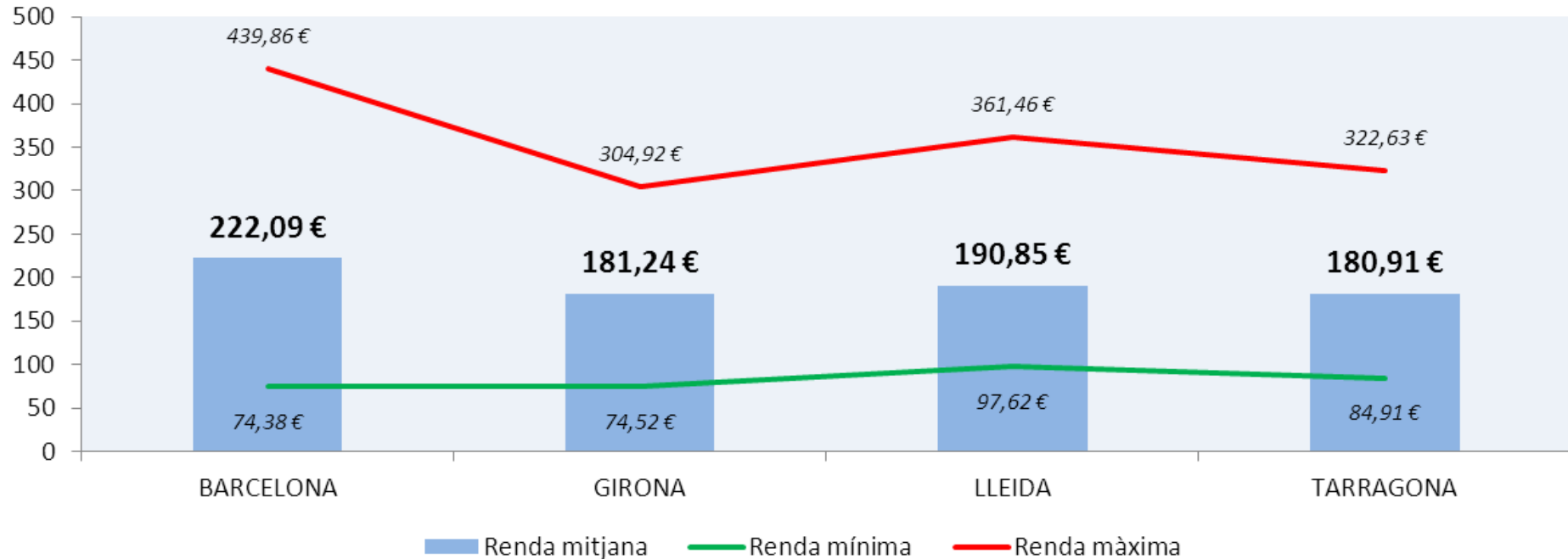
- Els imports màxims dels lloguers que figuren a les qualificacions dels habitatges han deixat de ser un referència per la determinació de l'import dels lloguers. Des de la Generalitat, hem realitzat una revisió i reajustament de les rendes dels habitatges adjudicats en règim general i especial (aproximadament, el 70% del parc), amb l'objectiu de situar-les per sota de les existents al mercat privat (un 40% aproximadament) i alleugerir a les famílies la despesa del lloguer, tenint en compte la situació econòmica i social actual.



**El preu mitjà del lloguer dels habitatges adjudicats en règim de promoció pública (30% del parc) és de 118,45 euros**

## Preus del lloguer 2014

- El preu mitjà de 212,41 euros resultant del reajustament de rendes oscil·la en funció de la demarcació, amb aplicació de preus més elevats als habitatges adjudicats en règim general.

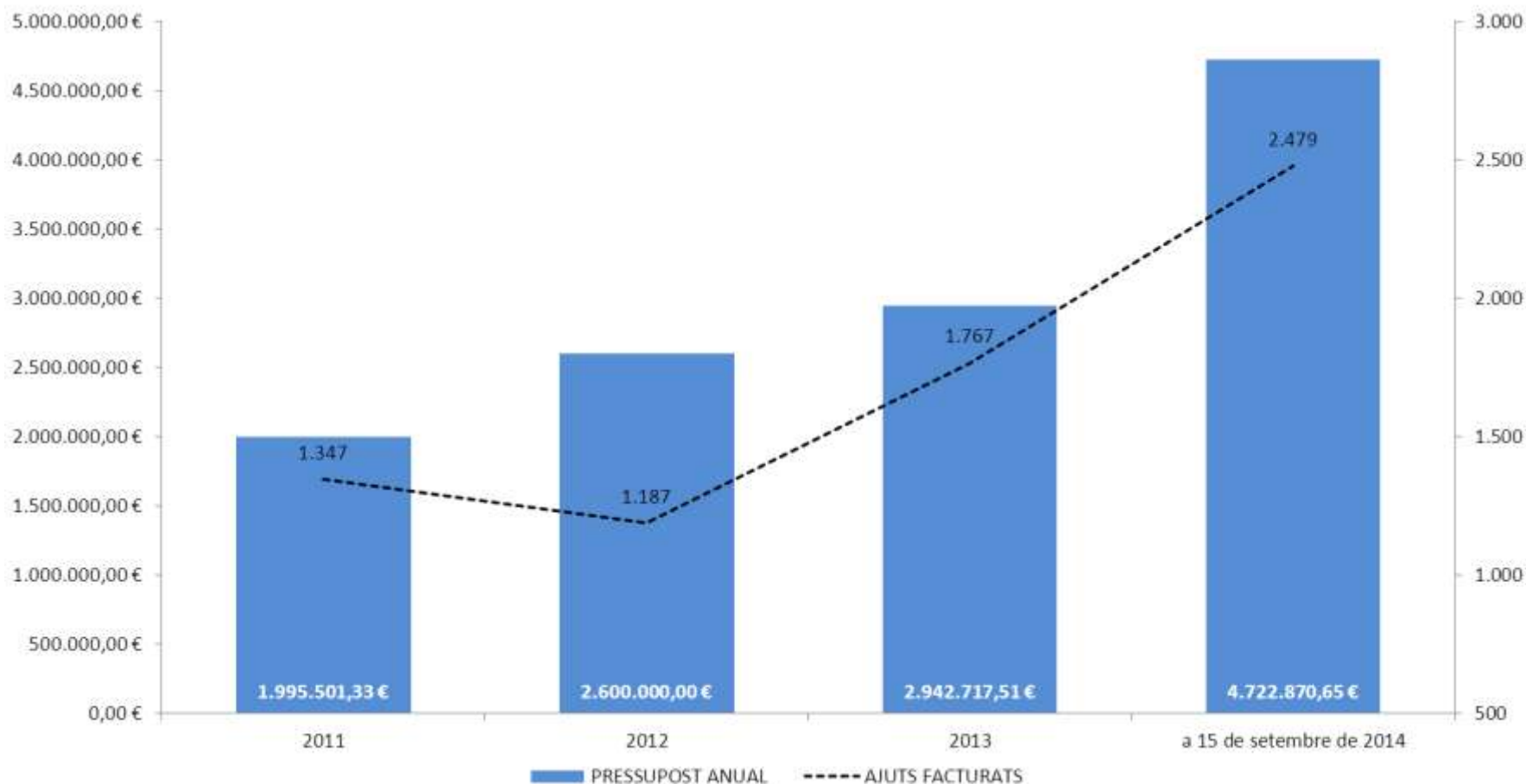


**d) Gestió Morositat (ajuts implícits, morositat social).**

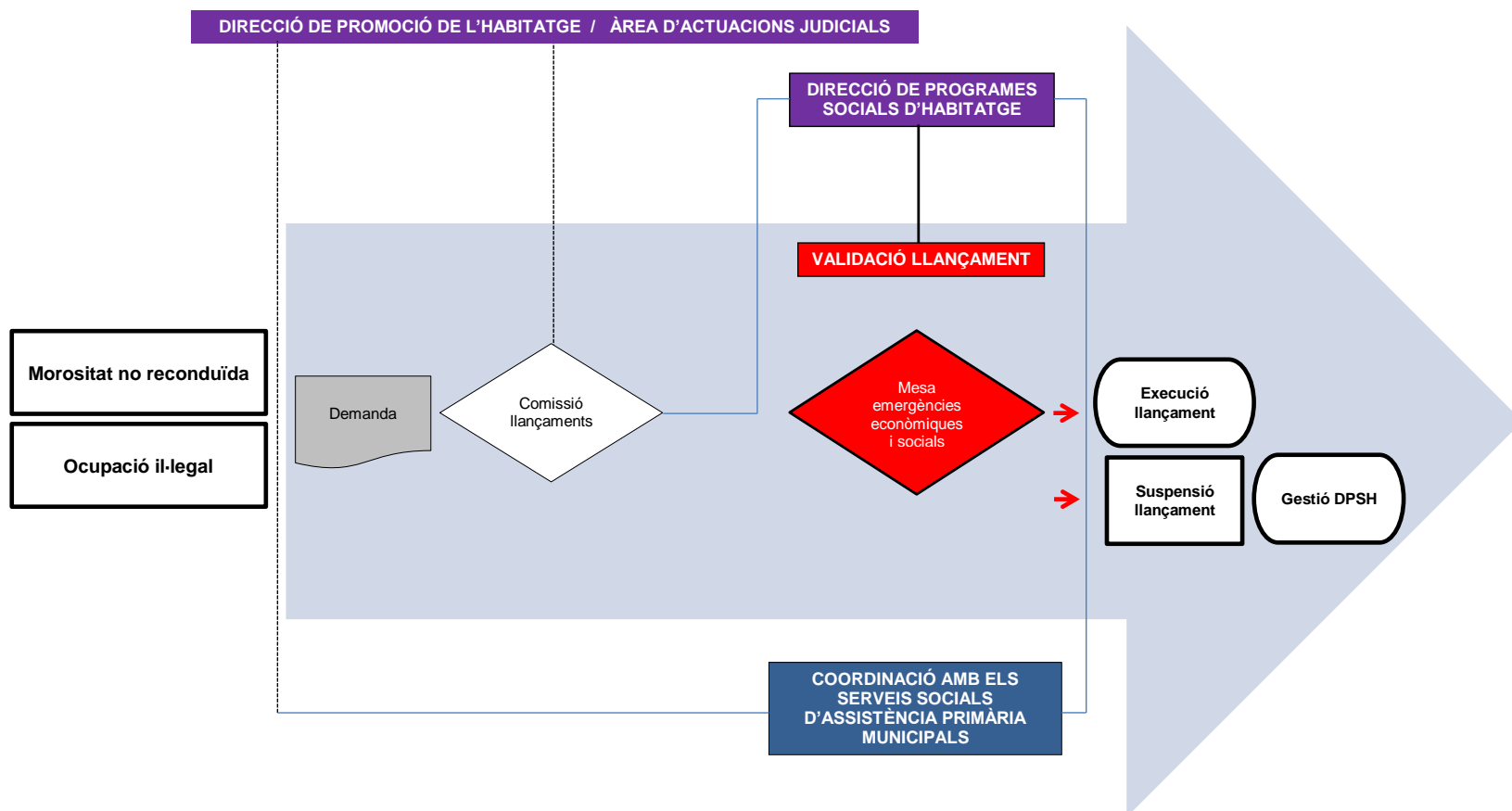


## Evolució ajuts implícits

- Respecte l'any 2011, la partida corresponent a l'exercici 2014 destinada a l'atorgament dels ajuts implícits per al pagament del lloguer dels habitatges del parc públic s'ha incrementat en un 137%.



## ❑ Morositat social



**❑ Altre tipus de morositat:**

**-Morositat mensual al voltant del 21,95%, que a final d'any queda en un 17,21%**

**-Posteriorment es recupera part d'aquesta morositat, però continua quedant un diferencial que no pot recuperar-se.**



## e) **Manteniment**



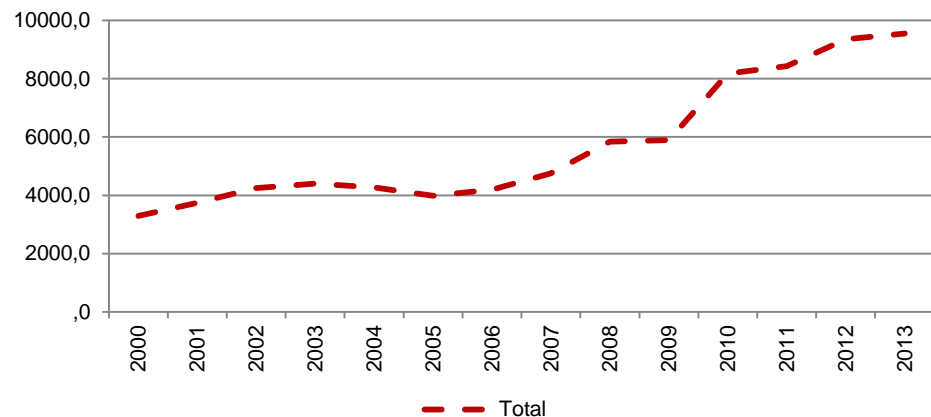


# Actuacions globals manteniment corrector i adequació d'habitatges

## Nombre total d'actuacions 2000-2013

(en valors absoluts)

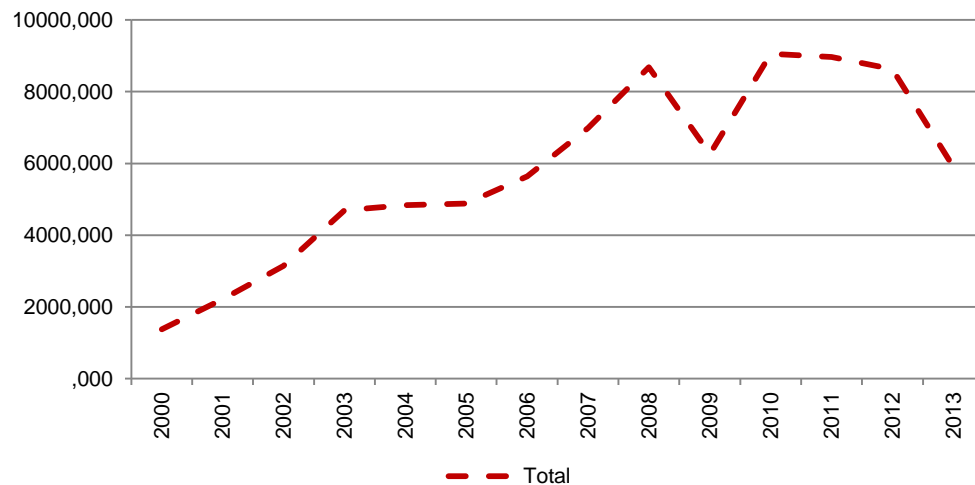
Total



## Despesa total s. 2000-2013

(en milers d'€)

Total



[www.gencat.cat](http://www.gencat.cat)

Gràcies per la vostra atenció

