

Maira Costa	Fundació Mambré
Jordi Gálvez	Federació Cooperatives d'Habitatge
Xavier Roig Zabaleta	AHC
Marc Torrent	APCE
Jordi Marrot Ticot	Cateb
Xavier Mauri	Hàbitat3

Convidats

Donato Muñoz	CEVASA
Álvaro Puertas	Habicoop
Marc Torrent	APCE

Secretaria del Consell de Ciutat

Andreu Parera	Secretaria del Consell de Ciutat
Guillem Pala	Suport tècnic Fundació Pere Tarrés
Paula Gil	Suport tècnic Fundació Pere Tarrés

Desenvolupament de la sessió

Des de la **Secretaria del Consell de Ciutat** s'explica que aquesta sessió esta dedicada a explorar i discutir la participació publico-privada en la provisió d'habitatge destinat a polítiques socials.

S'informa que es farà un recull de les propostes que han sorgit a aquesta i les dues darreres sessions (25 de maig, 15 de juny i 22 de juny). Els membres del Consell hauran de prioritzar aquestes propostes, a través d'una enquesta virtual, per la posterior redacció del dictamen. Les propostes seran organitzades en blocs temàtics per tal d'organitzar la informació i la selecció de les propostes. Aquesta enquesta s'enviarà el dimecres 28 de juny i estarà disponible fins el dilluns 3 de juliol.

En les següents sessions, als dies 06 i 20 de juliol, es debatran les propostes.

Com a ponents d'aquesta sessió intervenen l'Álvaro Puertas d'Habicoop, el Marc Torrent d'APCE, i el Donato Muñoz de CEVASA. Disposem de presentacions PowerPoint de les intervencions de l'Álvaro i del Donato, que es compartiran amb els assistents de la sessió. Com que varies persones s'han mostrat interessades en rebre més informació, és important destacar que al PPT de l'Álvaro hi ha un enllaç on es proporciona més informació sobre les diferents promocions de cooperatives i fundacions a habitatge social.

Intervé el Marc Torrent, director general de l'Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya. Ens explica, en primer lloc, que hi ha un gap entre la demanda d'habitatge i la oferta, tant per habitatge lliure com social, de manera que no hi ha suficient habitatge. Argumenta, doncs, que cal ampliar la cessió de sol mitjançant el Dret de Superfície i facilitar la participació privada. Especialment insisteix en la baixa proporció d'habitatge en protecció oficial, que és només d'un 10%, i indica que cal reforçar els segments de producció d'habitatge protegit. En aquest sentit, defensa que cal centrar-se en l'àmbit metropolità, i no només en les ciutats, perquè això facilitaria trobar sol.

De la mateixa manera, explica que gran part d'aquest sol és públic, per lo que cal establir mecanismes que facilitin la cessió d'aquest sòl i la viabilitat dels projectes de construcció i rehabilitació. En particular fa referència a tres obstacles. D'una banda, existeixen requisits legals, pel que fa a les característiques de la construcció (usos de les plantes baixes, per exemple), que no s'ajusten a les necessitats dels posteriors propietaris/inquilins. D'altra banda, argumenta que el règim fiscal actual no facilita els projectes. En concret, esmena que hi ha un tipus general impositiu alt, d'un 21%, un tipus d'interès també alt, que incrementen l'esforç financer dels inversors. Finalment, explica que el procés d'atorgament de llicència, que hauria de ser de tres mesos, normalment s'allarga fins a un any.

A tenor de les ponències es recullen **propostes per incloure al dictamen**:

- Proponem que l'Ajuntament faci un seguiment de les propietats de les grans entitats (Universitat de Barcelona, Hospital de Sant Pau, etc.), per tal d'identificar aquest patrimoni i veure que es pot fer amb ell en matèria d'habitatge destinat a polítiques socials. En principi, l'Ajuntament ha de disposar d'aquesta informació a través del cadastre.
- Repensar la fiscalitat per fer-la atractiva en sectors com el lloguer o l'habitatge de protecció oficial. Des de l'administració pública s'intenta incentivar l'habitatge destinat a

polítiques socials, també des de l'àmbit privat, però això no es veu correspost per una fiscalitat favorable a aquestes operacions. Cal alienar les polítiques d'habitatge amb el règim fiscal.

- En aquest sentit, proposem, valorar la possibilitat de corregir la disfunció del règim fiscal pel que fa a habitatge amb la carta municipal. La carta municipal dona bastant marge de maniobra en moltes qüestions i es podria aprofitar per millorar algunes de les deficiències que ens han explicat des del sector privat. Especialment destaquem l'IVA alt (21%) vinculat al Dret de Superfície, que s'aplica perquè des de l'any 1993 a nivell estatal la cessió es considera prestació de serveis, el que comporta unes conseqüències fiscals més desfavorables que si fos considerada trasllat de propietat. Considerem que, a través de la carta municipal, es podrien valorar altres formes legals diferents al Dret de Superfície sobre les que basar aquesta cessió de sol.
- En relació a la proposta anterior i com ja hem esmentat en anteriors sessions, insistim que cal un IVA super reduït per l'habitatge social. Entenem que cal demanar això a l'estat, ja que no és competència municipal, però és pot valorar el mecanisme de la carta municipal.
- Cal cobrir l'habitatge assequible en totes les seves vessants i per tots els perfils i evitar que es produeixi el desplaçament de rendes. Per exemple, hi ha persones que per la seva renda, només podrien accedir a habitatge destinat a polítiques socials en lloguer i no en propietat. S'ha de garantir que aquestes persones tinguin prioritat al lloguer i s'han d'establir uns llindars pels diferents col·lectius. Ha de quedar reflectit en uns objectius mesurables, per tal de no invisibilitzar els seus casos i poder atendre la seva situació.
- Garantir l'aplicació efectiva de la carta municipal en matèria de edificis de propietat pública: quan hi hagi edificis de propietat pública sense ús, aquests no s'han de treure a subhasta, sinó que s'han de destinar a polítiques socials.
- Incorporar les entitats al dret de tanteig i retracte del que disposa l'Ajuntament a través de la carta municipal. Això facilitaria la labor de les entitats en la compra d'habitatge privat per a la seva incorporació com a habitatge destinat a polítiques socials.
- Cal millorar la difusió d'informació a les cooperatives sobre les bases per a concursar i els sols disponibles, amb especial atenció a utilitzar un llenguatge senzill que pugui ser entès per totes les entitats del sector social.

Acords

- S'aprova l'acta de la sessió anterior.

- S'aprova la calendarització per al mes següent.
- S'aprova que l'enquesta on es votaran les propostes a presentar en els dictàmens estarà organitzada en blocs temàtics.
- Atesa les múltiples propostes sobre aquest tema, sovint contradictòries, es tractarà el tema del 30% d'habitatge en protecció oficial a la següent sessió (dia 7 de juny) i no s'inclourà aquest tema a l'enquesta.
- Donar més difusió dels diferents projectes perquè la gent pugui arribar més fàcilment a la informació sobre aquest projectes i valorar la creació d'un portal on es recullin els projectes o promocions, tant de cooperatives com del sector privat, i s'expliqui com es pot accedir.

