

FHAR

FÒRUM D'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA
FORO DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE BARCELONA
HOUSING AND RENOVATION FORUM OF BARCELONA

Auditori MACBA 19, 20 i 21 de març 2019

Coproducció amb empreses sense ànim de lucre o lucre limitat

Ricard Fernández Ontiveros, Gerent de Drets
Socials de l'Ajuntament de Barcelona

rfernandez@bcn.cat



Ajuntament de
Barcelona

B Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació

Coproducció de polítiques socials



**acord
Ciutadà**
per una
Barcelona
Inclusiva

*Un espai compartit
entre el govern de la ciutat
i la societat civil
per a la inclusió social*

Promou:
**Ajuntament de
Barcelona**

Estratègia d'Inclusió i de Reducció de les Desigualtats: 167 entitats i xarxes i 12 fites comunicables pel 2017

Fita número 1: Despeses en habitatge

Un dels principals objectius del govern municipal i les entitats és fer de Barcelona una ciutat més habitable. En aquest sentit, l'Acord Ciutadà s'ha proposat reduir una de cada tres cases que han de destinar un percentatge superior al 40% de la seva renda anual a les despeses d'habitatge. Amb la pujada dels lloguers, aquelles famílies que aconsegueixen assumir l'augment de preus sovint s'empobreixen. El 2016, un 19,3% de les famílies de Barcelona (127.959 en total) destinaven prop de la meitat dels seus ingressos a cobrir la despesa de l'habitatge. Aquesta xifra es vol reduir en 40.000 famílies.



Coproducció de polítiques d'habitatge: Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025

REPTES

1. Reforçar la mediació i ajuts per facilitar l'accés i manteniment de l'habitatge
2. Evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents
3. Incrementar el parc públic d'habitatge
4. Mobilitzar una part del parc privat cap a l'habitatge assequible
5. Promoure una rehabilitació que potenciï els habitatges i entorns vulnerables
6. Garantir la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals
7. Donar respostes habitacionals pel fenomen de l'envelliment de la població



Coproducció en habitatge 2015-2019

- **Concurs de sòl en dret de superfície per cohabitatge**
- **Concursos de sòl en dret de superfície per cooperatives i fundacions**
- **Convenis amb Hàbitat3 i amb API's i AAFF per mobilització d'habitatge buit per lloguer social i assequible**
- **Convenis amb grans tenidors per gestió d'habitatge**
- **Modificació del PGM per 30% d'Habitatge Protegit en sòl urbà consolidat**
- **Suport a experiències d'allotjament social per col·lectius vulnerables**
- **Cessió d'habitatges a entitats de suport a discapacitats físics i intel·lectuals**
- **Punts d'assessorament energètic**

En defensa de la coproducció per fer efectiu el dret a l'habitatge

- Per imperatiu constitucional
- Per assolir el sòl i el finançament necessaris
- Per les limitacions de la contractació i les finances públiques
- Per innovar
- Per arribar a determinats segments socials
- Per eficiència

Antecedents i objectius del Projecte HMB

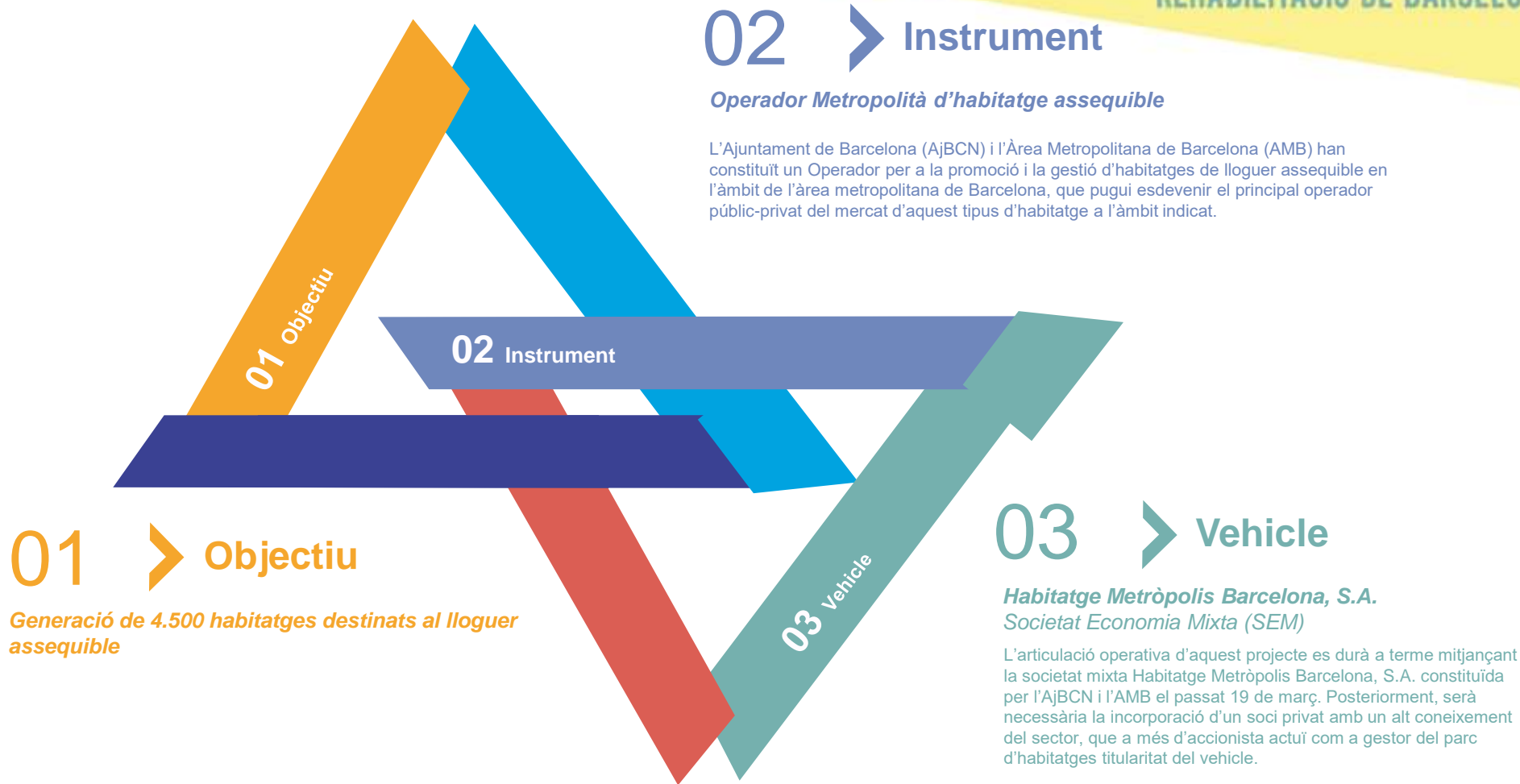
Visió general

Antecedents

Davant l'escassetat d'habitatge de lloguer assequible a la ciutat de Barcelona i la seva àrea metropolitana, es vol promoure, entre d'altres mesures, un parc d'habitatges en línia amb els de les principals ciutats europees, que l'apropi a l'objectiu del 15% del parc existent, front al menys del 2% actual.

Objectius

Per això, i d'entre moltes altres iniciatives, es planteja el següent objectiu i estratègia per assolir-lo:



Característiques Principals del Projecte HMB: principals magnituds



Àmbit d'actuació



Principals magnituds



Característiques dels socis



Estructura de finançament



Principals premisses del projecte

Principals magnituds

Les principals magnituds del Projecte HMB són:



~4.500 habitatges

El Projecte preveu el desenvolupament de 4.500 habitatges (en diferents fases) de protecció oficial (HPO) en Règim General i Concertat.



Habitatges de ~70m²

La tipologia d'habitatges per construir tindrà una superfície mitjana de 70 m² útils. Es construiran pàrquings, trasters i locals comercials en funció de la normativa vigent.



Renta Lloguer

El principal objectiu del Projecte és augmentar el parc d'habitatge de lloguer assequible, per això les promocions s'exploaran en règim de lloguer accessible: 75% dels habitatges en règim general (7,28€/m²) i 25% dels habitatges en règim concertat (8,89€/m²). El preu mig del mercat en aquests moments és de 12 €/m².



Volum d'inversió soci privat

El volum d'inversió previst del soci privat, pot situar-se en els següents nivells: sobre els 12 (per a 600 habitatges) i 82 (per a 4.500 habitatges) milions d'euros.



Règim jurídic

Promoció d' habitatges acollides al règim jurídic de l'habitatge protegit vigent a Catalunya.



Característiques Principals del Projecte HMB: el soci privat



Àmbit d'actuació



Principals magnituds



Característiques dels socis



Estructura de finançament



Principals premisses del projecte

Soci privat

El soci o socis privats hauran d'aportar **experiència i know how en promoció i gestió d'habitatges** en règim de lloguer assequible.

La **gestió de la societat** mixta la realitzarà el **soci privat** professional, sense perjudici de la intervenció dels socis públics en els òrgans de la societat mercantil.

Aquesta contribució del soci professional es farà efectiva mitjançant un **contracte de prestació de serveis** amb la societat mixta, o mitjançant **prestacions accessòries** retribuïdes, que no integraran el capital social.

Compromís inicial de **permanència del capital privat de 5 anys** (subjecte a millora per part del soci privat en el procés de licitació pública).

Experiència en gestió immobiliària (patrimonial)

Experiència contrastada en promoció immobiliària

Experiència en habitatge social, cooperatiu o limited-profit

Robustesa financera (haurà d'aportar el 50% del capital de la Societat)

Xarxa sòlida de proveïdors de qualitat contrastada

Característiques Principals del Projecte HMB: la retribució del soci privat



Àmbit d'actuació



Principals magnituds



Característiques dels socis



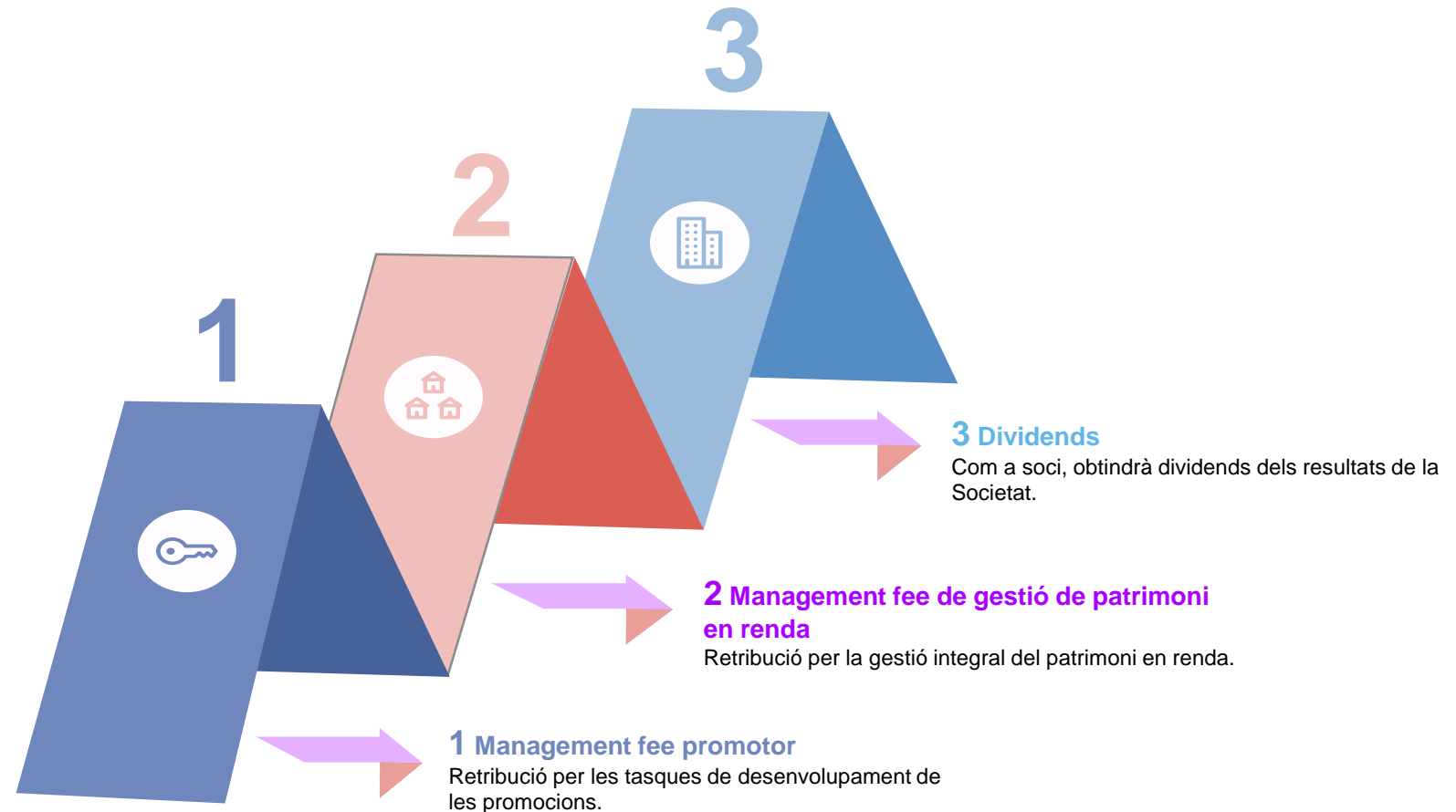
Estructura de finançament



Principals premisses del projecte

Soci privat

Esquema de retribució



Característiques Principals del Projecte

HMB: el finançament



Àmbit d'actuació



Principals magnituds



Característiques dels socis



Estructura de finançament



Principals premisses del projecte

Estructura de finançament



Característiques principals del Projecte HMB: el calendari

Àmbit d'actuació

Principals magnituds

Característiques dels socis

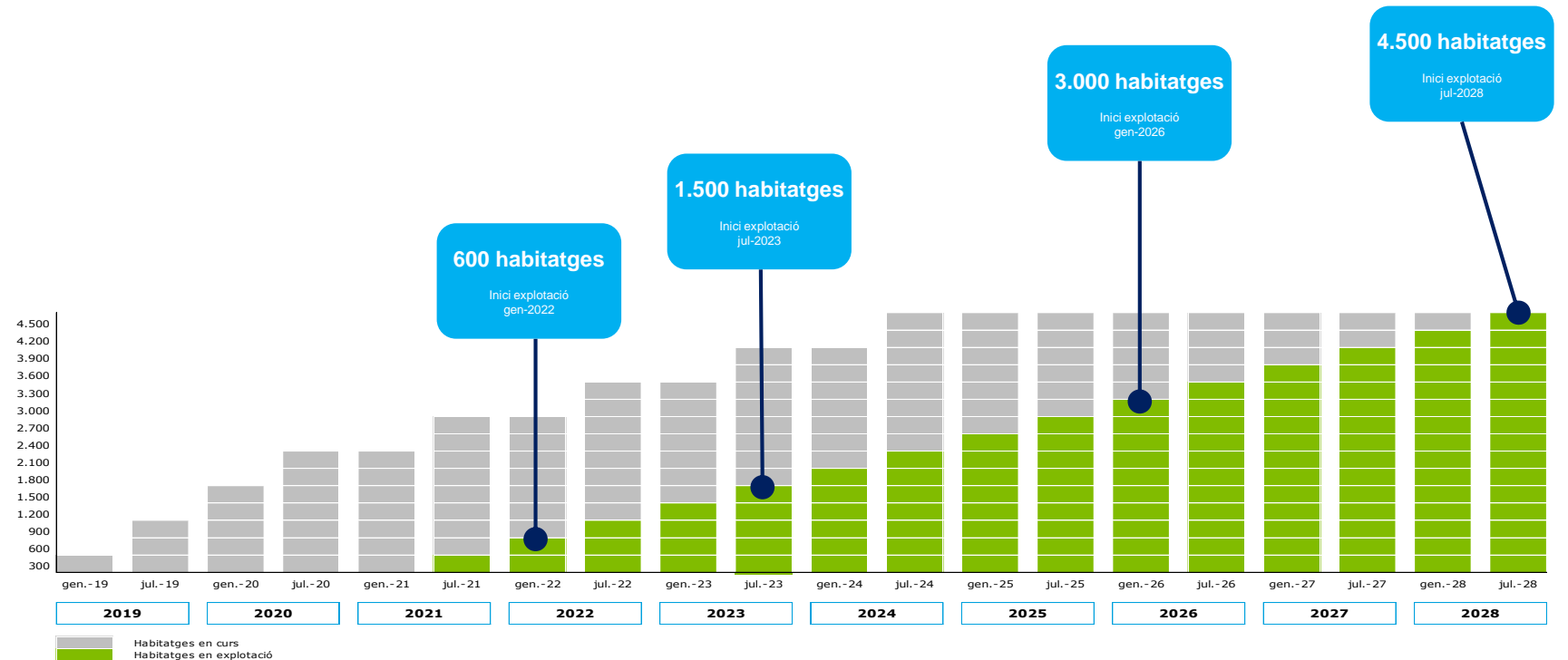
Estructura de finançament

Principals premisses del projecte

Principals premisses del projecte *(veure Nota 1)*

Calendari habitatges en curs i en explotació

● Calendari temptatiu, subjecte a millora per part del soci privat



Nota 1: les principals premisses del projecte s'expliciten a efectes informatius. Prevaldran les estipulacions que finalment s'incorporin a las bases de licitació del Concurs Públic.

www.habitatge.barcelona



Ajuntament de
Barcelona

I Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació

