

Elisenda Fontova Guri

LA MASOVERIA URBANA EN EL PROCÉS DEL DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE

TREBALL FI DE POSTGRAU

Dirigit per la Dra. Núria Lambea Llop

Postgrau en polítiques d'habitatge



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI
Fundació URV

Tarragona, 2024

ÍNDIX

RELACIÓ D'ABREVIATURES.....	3
INTRODUCCIÓ.....	4
1. EL DRET A L'HABITATGE I LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE	6
2. LA NECESSITAT DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS HABITATGES	9
2.1. OBJECTIU I MARC NORMATIU	9
2.2. DECLARACIÓ D'ÀREES DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ	11
2.3. CONVENIS DE REHABILITACIÓ.....	12
3. EL PROBLEMA DE LA DESOCUPACIÓ PERMANENT DELS HABITATGES	12
4. EL DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE	16
4.1. DEFINICIÓ I MARC NORMATIU	16
4.2. OBJECTIU.....	19
4.3. DECLARACIÓ D'ÀREES DE TEMPTEIG I RETRACTE	19
4.4. PROCEDIMENT ADMINISTRATIU	20
4.5. UN APUNT SOBRE L'ADQUISICIÓ DE SÒL MITJANÇANT EL DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE.....	23
4.6. EXEMPLES DE L'EXERCICI DEL DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE.	23
5. MASOVERIA URBANA	24
5.1. CONCEPTE.	24
5.2. ORÍGENS.....	25
5.3. OBJECTIUS.....	26
5.4. MARC LEGAL.....	26
5.5. EL CONTRACTE DE MASOVERIA URBANA AMB INTERVENCIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ	27
5.5.1. CONDICIONANTS.....	27
5.5.2. CONTRACTE.....	31
5.6. INTERVENCIÓ DE L'ADMINISTRACIÓ LOCAL	33
5.7. EXEMPLES DE MASOVERIA URBANA.....	34
6. EL CAS DE BADALONA.....	38
6.1. SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BADALONA	38
6.1.1. FACTORS DEMOGRÀFICS	39
6.1.2. FACTORS SOCIO-ECONÒMICS	39
6.1.3. PARC D'HABITATGE I LA SEVA QUALITAT	40
6.1.4. MERCAT DE COMPRAVENDA I LLOGUER.....	42
6.1.5. HABITATGE AMB PREU PROTEGIT, ASSEQUIBLE I SOCIAL. OFERTA I DEMANDA. 43	
6.2. ADQUISICIÓ D'HABITATGES PER TEMPTEIG I RETRACTE A BADALONA.....	48
6.2.1. ACTUACIONS I METODOLOGIA ACTUAL	48

6.2.2.	DEBILITATS I FORTALESES DE L'EXERCICI DEL DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE	50
6.3.	DESENVOLUPAMENT DEL RÈGIM DE MASOVERIA URBANA EN L'ÀMBIT MUNICIPAL DE BADALONA.....	51
6.3.1.	CONDICIONS PRÈVIES A LA SEVA POSADA EN MARXA.....	51
6.3.2.	DEBILITATS I FORTALESES DELS CONTRACTES DE MASOVERIA URBANA	53
6.4.	INCORPORACIÓ DE LA MASOVERIA URBANA EN EL PROCÉS DEL DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE.....	55
6.4.1.	MÈTODE	55
6.4.2.	REPTES I AVANTATGES DE LA INCORPORACIÓ DE LA MASOVERIA URBANA EN EL PROCÉS DE TEMPTEIG I RETRACTE.....	59
7.	CONCLUSIONS.....	62
8.	BIBLIOGRAFIA I WEBGRAFIA.....	64

RELACIÓ D'ABREVIATURES

ACR	Àrea de conservació i rehabilitació
AHC	Agència de l'Habitatge de Catalunya
CEE	Certificació energètica dels edificis
DOGC	Diari Oficial Generalitat Catalunya
HPO	Habitatge de protecció oficial
ICAEN	Institut Català de l'Energia
ICF	Institut Català de Finances
IDESCAT	Institut d'Estadística de Catalunya
IMPO	Institut Municipal de Promoció de l'Ocupació
MVEESH	Mesa de Valoració per a situacions d'Emergències Econòmiques i Socials en l'àmbit de l'habitatge
OLH	Oficina Local d'Habitatge
PLH	Pla Local d'Habitatge
PPSH	Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
RHB	Registre d'Habitatges Buits
RSHP	Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.
XHIS	Xarxa d'Habitatges d'inserció Social
Acrònims de lleis referenciades:	
DUDH	Declaració Universal de Drets Humans
PIDESC	Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides
CC	Real Decret de 24 de juliol de 1889 pel que es publica el Codi Civil
CCC	Codi Civil de Catalunya
DH	Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel que es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat
LCSP	Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic
LDHC	Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del dret a l'habitatge
TRLUC	Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme
LAU	Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans
LDHC	Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge de Catalunya
LSRU	Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana
PDHC	Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
PGM	Pla General Metropolità
RLUC	Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

INTRODUCCIÓ

La necessitat d'oferta d'habitatge social i assequible combinada amb la pressió immobiliària i la identificació d'un gran estoc d'habitatge buit en molts municipis fan que la mobilització d'aquest habitatge sigui una prioritat en les agendes de polítiques d'habitatge de molts ajuntaments catalans.

Part d'aquests habitatges buits s'acumula en mans de grans tenidors obtinguts d'execucions hipotecàries per impagament degut al sobre endeutament que va causar la crisi immobiliària del 2007-2008 al nostre país. Per fer front a l'emergència de l'habitatge, la Generalitat de Catalunya va aprovar el 2015 una bateria de lleis entre les quals s'impulsava el dret de tempteig i retracte per part de l'Administració sobre la transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada de mercat residencial tensionat propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el registre de grans tenidors d'habitatge o bé sobre aquell parc d'habitatge propietat d'entitats financeres que està immobilitzat perquè no executen les obres d'adequació a les condicions d'habitabilitat que necessiten.¹

Per altra banda, vist que una altra de les causes importants de l'acumulació d'habitatge buit és la manca de rehabilitació i adequació per part dels propietaris, cada cop més, els consistoris intenten obrir nous camins per fomentar la rehabilitació i mobilització d'habitatges amb la finalitat d'augmentar el nombre de residències habituals i permanents. Una d'aquestes vies és la masoveria urbana, que pot contribuir, no només a fer l'habitatge més assequible, sinó a millorar-ne el seu estat.

L'objectiu d'aquest treball és estudiar i analitzar la incorporació de contractes de masoveria urbana en habitatges obtinguts per l'administració mitjançant el dret de tempteig i retracte. Aquests habitatges sovint necessiten adequació i millora de condicions, però les limitacions econòmiques i de recursos humans de l'administració fan que es trigui massa temps a posar-se en ús. L'estudi es centra al municipi de Badalona on s'ha detectat aquesta problemàtica en la posada en disposició dels habitatges adquirits per tempteig i retracte a les persones adjudicatàries a causa de les dificultats tan administratives com pressupostàries d'adequar-los funcionalment, cosa que provoca un embús considerable en la resolució d'expedients provinents de la Mesa de Valoració per a situacions

¹ Art. 3 Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

d'Emergències Econòmiques i Socials en l'àmbit de l'habitatge i un greuge irreparable en aquelles persones més vulnerables.

Per assolir l'objectiu plantejat, es proposa la següent estructura:

El treball té una primera part d'introducció al dret a l'habitatge i les polítiques públiques d'habitatge, fent especial atenció a les polítiques municipals.

La segona part del treball tracta dos problemes significatius que han d'afrontar els municipis per a poder desenvolupar les seves polítiques d'habitatge: la necessitat de conservació i rehabilitació del parc d'habitatge, i la problemàtica de la desocupació permanent d'habitatges.

La tercera part es centra en dues línies d'actuació que l'administració pot emprendre per respondre a aquests problemes: l'exercici del dret de tempteig i retracte per adquirir habitatge del mercat privat per al sector de l'habitatge social, i la introducció d'un programa de masoveria urbana per rehabilitar habitatges buits i incorporar-los a la borsa de lloguer assequible.

Finalment, la quarta part del treball analitza la situació de l'habitatge en el municipi de Badalona per identificar la demanda d'habitatge assequible i l'estat actual del parc d'habitatge amb la finalitat d'estudiar la possibilitat d'unir el dret de tempteig i retracte amb la masoveria urbana per assolir els propòsits de rehabilitació i assequibilitat, millorant terminis i reduint despeses i extreure'n conclusions dels avantatges i inconvenients de la seva implantació.

La metodologia plantejada es centra en la recerca d'informació mitjançant bibliografia, dades estadístiques i documentació facilitada per l'Ajuntament de Badalona, així com entrevistes amb les responsables de l'Oficina Local d'Habitatge i el Departament de Patrimoni del mateix consistori amb l'objectiu de desgranar i reflexionar sobre les problemàtiques i mancances de les polítiques d'habitatge d'aquest municipi centrades en el dret de tempteig i retracte.

1. EL DRET A L'HABITATGE I LES POLÍTIQUES PÚBLIQUES D'HABITATGE

El dret a l'habitatge de tota persona és un concepte que apareix per primera vegada a la Declaració dels Drets Humans de 1948² (DUDH) i al Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides (PIDESC) de 1966³. Consideren l'habitatge com una necessitat bàsica per assegurar una vida digna i ajudar, alhora, a reduir les diferències socials entre les societats actuals.

A nivell nacional, la Constitució Espanyola de 1978⁴ declara el dret de tothom a gaudir d'un habitatge digne i que els poders públics hauran de promoure les condicions necessàries per fer efectiu aquest dret i garantir que el dret de propietat no s'exerceixi d'una manera antisocial. La potestat d'assumir competències en matèria d'habitatge recau sobre les comunitats autònomes, d'acord amb l'article 148.1.3.

Pel que fa a Catalunya, l'art. 26 de l'Estatut d'Autonomia⁵ dona visibilitat a aquelles persones que no disposen de recursos suficients per accedir a una habitatge digne i insta als poders públics a establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret.

Actualment, doncs, el dret a l'habitatge a Catalunya es troba plenament reconegut tot i que la situació política, social, econòmica i de pressió del mercat d'aquests darrers 20 anys no ha permès assolir-ne l'efectivitat.

Pel que fa a les polítiques públiques d'habitatge, són els instruments que utilitzen les administracions per al foment de l'habitatge, abordar les necessitats d'habitatge de la població, garantir l'accés a un habitatge digne i promoure la sostenibilitat urbana. Serveixen per controlar-ne la seva producció, la rehabilitació i el seu bon ús i són el mecanisme per gestionar el permanent desequilibri existent entre la dimensió social i política (necessitat, dret) de l'habitatge i la seva dimensió econòmica (aspiració, mercaderia).⁶

² Art. 25 de la Declaració Universal de Drets Humans, adoptada i proclamada per l'Assemblea General de les Nacions Unides, resolució 217 A (III), de 10 de desembre de 1948.

³ Art. 11.1 Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de les Nacions Unides. Text aprovat per l'Assemblea General de les Nacions Unides reunida a Nova York el 16 de desembre de 1966. Va entrar en vigor el 23 de març de 1976.

⁴ Art. 47, 33 i 148.1.3 de la Constitució Espanyola, BOE núm. 311, de 29/12/1978.

⁵ Decret 306/2006, de 20 de juliol, pel qual es dona publicitat a la Llei orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya.

⁶ Albert Terrones, Polítiques Públiques de Municipis Catalans, Fundació Carles Pi i Sunyer, 2012. Les polítiques locals d'habitatge: Institucionalització, diversitat i canvi.

Aquestes polítiques han evolucionat al llarg del temps, influenciades per factors econòmics, socials i polítics, i es fonamenten en el dret a l'habitatge, reconegut com un dret fonamental, programàtic i associat a una vida digna ⁷.

La política d'habitatge a Espanya ha estat històricament marcada per un model de propietat, on la compra d'habitatge ha estat considerada una inversió segura i un símbol d'estabilitat, especialment en les dècades dels anys seixanta i setanta del segle passat. Amb el final de la dictadura franquista, però, el descens dels moviments migratoris interns, l'inici de la liberalització del sistema financer, l'entrada en vigor del Reial Decret 2455/1980, sobre finançament y seguiment del programa 1981-83 de construcció d'habitatges de protecció oficial i la descentralització de la política d'habitatge cap a les autonomies van provocar diversos canvis d'escenari de la política d'habitatge fins el 2007, on s'hi ha viscut bombolles immobiliàries com la del 1986-1996 que va posar de manifest les dificultats dels joves a emancipar-se, o la del 1997-2007 amb la pujada asfixiant dels preus dels habitatges tan de compra com de lloguer que va distanciar feroçment els ingressos familiars i el cost de l'habitatge.⁸ La crisi econòmica de 2008 va posar de manifest les limitacions d'aquest model, amb un augment de l'atur i una caiguda dels preus immobiliaris que va deixar moltes famílies en situacions precàries.

En resposta, el govern espanyol, a través de la Secretaria General d'Habitatge del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana, que és la que exerceix les funcions per a la planificació, impuls, gestió i coordinació de les competències en matèries amb incidència en l'habitatge⁹, ha implementat diverses mesures per fomentar l'accés a l'habitatge, com ara ajudes a la compra, lloguer social i la promoció d'habitatge protegit. El Reial Decret 42/2022, de 20 de gener¹⁰, és el marc legal de l'actual Pla Estatal d'Habitatge, 2022-2025 i contempla diferents tipus de programes i ajuts que pretenen adaptar-se a les necessitats socials actuals, tot prioritzant dos eixos d'actuació: per una banda, el foment del lloguer i l'accés a l'habitatge dels joves i per una altra, segueix amb el foment a la rehabilitació, regeneració i renovació urbana i rural.

⁷ Nasarre Aznar, Sergio (2020). "Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas sbprimje a la vivienda colaborativa", pàg. 499-510. Editorial Tirant Lo Blanch.

⁸ Carme Trilla i Josep Ma Vilanova (2017). "Canvi d'època i de polítiques públiques a Catalunya.". Dret a l'habitatge i polítiques públiques. Publicació núm. 20.

⁹ Les competències pròpies de l'Estat deriven directament de la Constitució Espanyola: Bases Ordenació del crèdit (art. 149.1.11 CE) i Bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica (art. 149.1.13 CE).

¹⁰ Real Decret 42/2022, de 18 de gener, pel qual es regula el Bonus de Lloguer Jove i el Pla Estatal per l'accés a l'habitatge 2022-2025. BOU núm. 16, 19/01/2022

Tanmateix, les competències de les polítiques d'habitatge estan transferides a les comunitats autònomes. A Catalunya, la Generalitat de Catalunya té competències en els àmbits relacionats amb la planificació territorial i l'urbanisme i en la política d'habitatge, sobre la qual té potestat legislativa plena¹¹ i ha desenvolupat un marc normatiu específic com la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya¹² (LDHC) .

El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge¹³ (PDHC) estableix dos grans eixos d'actuació en referència a les polítiques d'habitatge. El primer, de caire social, té l'objectiu de facilitar l'accés i, alhora, motivar l'entrada d'habitatges desocupats al mercat de lloguer. El segon, de caire econòmic, pretén, entre d'altres, promocionar la rehabilitació del parc d'habitatges existent. Cal indicar que està en tràmit el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, aprovat inicialment per la Consellera de Drets Socials el 20/10/2021 (DOGC núm. 8530, 26/10/2021) els objectius principals del qual són assolir l'objectiu de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada i incrementar el parc d'habitatges de lloguer social fins el 7% del parc d'habitatges principals de Catalunya.

Per altra banda, els ens locals exerceixen les competències d'habitatge¹⁴ i tenen competències pròpies sobre l'ordenació i la gestió del territori, l'urbanisme i la disciplina urbanística i també sobre la planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial. Així mateix, tenen la capacitat de subscriure convenis i actuacions amb altres administracions o agents socials i privats que treballin en l'àmbit de l'habitatge.

És en l'àmbit local on les polítiques d'habitatge tenen una repercussió més forta perquè incideixen directament en l'equilibri territorial, en el seu paisatge, en la desigualtat i segregació social de barris i en la governança del municipi, havent de donar resposta a les creixents demandes dels ciutadans en aquest aspecte. Precisament arrel de la crisi econòmica de 2007-2008, els ajuntaments han de fer front a un canvi radical de paradigma, passant d'una dècada de bombolla immobiliària on l'accés a l'habitatge era la

¹¹ Les obligacions de l'Administració de la Generalitat estan especificades en l'art. 7 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

¹² Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, DOGC núm. 5044, 09/01/2008.

¹³ Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. DOGC núm. 6633, 29/05/2014.

¹⁴ Els ens locals exerceixen les competències d'habitatge d'acord amb l'article 84 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, l'art. 66.3 Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i art 25.2. Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les bases de règim local.

problemàtica principal a haver d'afrontar el gran nombre de desnonaments i buscar solucions per al manteniment de l'habitatge. Passats els anys, les problemàtiques no desapareixen, i en la dècada en què vivim, aquestes continuen essent els desnonaments, l'accés al lloguer, el relloguer d'habitacions, el fet d'haver de compartir habitatge de manera forçosa, l'assetjament immobiliari, el racisme immobiliari, el sensellarisme, en definitiva, l'exclusió residencial.¹⁵

En aquest context, el disseny d'una bona política d'habitatge per a cada municipi és essencial, per això la LDHC estableix l'obligació de que cada municipi elabori el seu Pla Local d'Habitatge, que és l'instrument que determina les propostes i compromisos municipals en les polítiques d'habitatge¹⁶, cosa que ha fet modificar aquests darrers anys les estructures internes, tan tècniques com administratives dels consistoris, per tal d'acomplir els seus objectius i donar resposta a les necessitats dels ciutadans en aquesta matèria.

2. LA NECESSITAT DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ DELS HABITATGES

2.1. Objectiu i marc normatiu

Amb un parc d'habitatges cada cop més envellit¹⁷, un sòl cada cop més escàs en els nuclis de població per a la construcció de nous habitatges¹⁸, especialment a l'àrea metropolitana de Barcelona, i la necessitat d'arrelar un model energètic més sostenible en la construcció quant a eficiència energètica, petjada de carboni a l'atmosfera i principi de circularitat dels materials emprats i de residus, es fa cada cop més palès que la millora del parc de l'habitatge existent ha d'emprendre el camí de la seva conservació i rehabilitació.

La legislació estatal, concretament l'art.15.1, b) del Reial Decret Legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del Sòl i la Rehabilitació Urbana (LSRU)¹⁹, estableix l'obligació per tots els propietaris de construccions i edificacions a conservar-los en condicions mínimes de seguretat, salubritat i accessibilitat. Com a foment de la

¹⁵ Informe d'ECAS INSOCAT 14 (5/05/2022) "Habitatge i exclusió residencial". Observatori de la Realitat Social de Càritas Barcelona.

¹⁶ Art. 11 i 14 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre de 2007, del dret a l'habitatge de Catalunya, art. 57 Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, d'aprovació del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i art. 69.4el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu Reglament.

¹⁷ Institut d'Estadística de Catalunya.

¹⁸ Fòrum d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. La crisi d'habitatge a les ciutats: causes, efectes i respostes.(2019).

¹⁹ Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana BOE núm. 261, 31/10/2015

rehabilitació, els articles 36 i 37 defineixen la figura de la declaració d'àrees de conservació i rehabilitació (ACR), que de fet ja havia regulat la LDHC. Així mateix, el Real Decret 233/2013, de 5 de abril,²⁰ va establir el programa de foment de la regeneració i renovació urbanes l'objectiu del qual era el finançament de la realització conjunta d'obres de rehabilitació en edificis i habitatges i d'urbanització.

A nivell autonòmic, la LDHC regula en el seu article 22 la qualitat del parc immobiliari com el conjunt de característiques i prestacions que un habitatge ha de tenir per a complir eficientment la seva funció social. L'article 26 estableix que la qualificació definitiva que acredita que un habitatge reuneix les condicions de qualitat legalment establertes és la cèdula d'habitabilitat. Així, els propietaris d'habitatges tenen el deure de mantenir-los sempre en unes condicions mínimes d'habitabilitat que es defineixen en el Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DH)²¹.

L'art.197.1 del Decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC)²² i l'article 29 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (RLUC)²³ també imposen als propietaris el deure legal de conservació de les edificacions i de les construccions. Aquest deure es desenvolupa en l'art. 29.2 del RLUC i també en els art. 77 a 97 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014²⁴, sobre la conservació dels edificis per exigir els seus propietaris l'obligació de mantenir-los en les seves condicions objectives d'habitabilitat establertes normativament.

La LDHC ja va establir com a prioritat política el foment de la conservació i la rehabilitació dels habitatges com a mesura necessària per a impedir la degradació irreversible del parc. En aquest sentit, defineix i regula la qualitat del parc dels habitatges així com el deure legal de conservació i rehabilitació per part dels propietaris. Introdueix

²⁰ Articles 25, 26, 27, 31 i 37 del Real Decret 233/2013, de 5 de abril, pel que es regula el Pla Estatal de fomento del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016, BOE núm. 86, 10/04/2013.

²¹ Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. DOGC núm. 6245, 02/11/2012.

²² Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. DOGC núm. 5686, 05/08/2010. Art. 197.1 "...a les persones propietàries de tota classe de terrenys, construccions i instal·lacions han de complir els deures d'ús, conservació i rehabilitació. Estan incloses en aquests deures la conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges".

²³ Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme DOGC núm. 4682, 24/07/2006.

²⁴ Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. DOGC núm. 6623, 15/05/2014.

com a novetat significativa la possibilitat de signar convenis entre l'administració i els particulars amb la finalitat de pactar programes per acomplir el deure de conservació i rehabilitació dels edificis que els PLH determinen.

Per altra banda, defineix com a instrument per facilitar aquesta acció la declaració d'àrees específiques de conservació i rehabilitació (ACR), les quals poden permetre la posada en marxa de diferents tipus d'actuacions adaptades a cada àmbit. La definició d'aquestes àrees es concreta en els plans locals d'habitatge de conservació.

2.2. Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació

L'objectiu de delimitar i declarar ACR és la d'impulsar la rehabilitació i manteniment dels edificis d'habitatges i els habitatges, i la regeneració i renovació urbana així com erradicar situacions de sobreocupació i d'infrahabitatge. Els municipis poden delimitar àrees de conservació i rehabilitació mitjançant un tràmit previ d'informació pública i d'audiència a les altres administracions interessades. La declaració de l'àrea porta implícita la declaració d'utilitat pública de les actuacions i la necessitat d'ocupació dels terrenys i els edificis afectats per a la seva expropiació, ocupació temporal i imposició de servituds si cal.

La declaració d'una ACR es pot adoptar en el marc de les polítiques dirigides a la rehabilitació i la promoció específiques de barris, àrees urbanes que requereixin una atenció especial per trobar-se en un procés de regressió urbanística per la degradació de l'edificació, el dèficit d'equipaments, la manca de qualitat de l'espai públic, una problemàtica demogràfica causada per la pèrdua, envelliment o creixement massa accelerat de la població, problemes econòmics, socials o ambientals o bé problemàtiques de desenvolupament local.

El cost econòmic de desenvolupar una ACR és elevat i divers segons la naturalesa del projecte perquè comporta la redacció de projectes i plans, ajuts econòmics, gestió i execució de les obres però també poden ser necessàries expropiacions.

Quant a l'abast de la declaració d'una ACR, aquest pot comportar l'aprovació de normes, plans, programes de conservació i rehabilitació d'habitatges que especifiquin el deure de conservació i rehabilitació dels immobles; l'adopció d'ordres d'execució per acomplir aquest deure, la incorporació de l'exercici dels drets de tempteig i retracte; la subscripció de convenis de rehabilitació que es poden dotar econòmicament i l'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret. Així mateix, la

declaració ha d'establir els drets i deures dels propietaris i dels ocupants legals i les habilitacions de les administracions públiques.

2.3. Convenis de rehabilitació

Pel que fa a l'aprovació de convenis de rehabilitació que s'ha anomenat en l'apartat anterior, aquests es signen entre l'Administració i les persones interessades en el procediment i han d'incloure un programa d'actuacions de conservació i rehabilitació que s'han d'executar i les obligacions de cadascuna de les parts. També poden incloure una clàusula de subjecció al dret de tempteig i retracte de les transmissions que es produeixin un cop subscrit el contracte en cas que no hi hagi delimitada una àrea en aquests efectes. Els ajuts que comprometi l'Administració poden comportar que l'immoble es destini a habitatge de protecció oficial.

Finalment, en cas d'incompliment del conveni de rehabilitació, aquest es considerarà resolt i pot comportar la prohibició temporal de l'ús residencial sense perdre la destinació de protecció oficial que tingui assignat, multes coercitives, l'execució subsidiària a càrrec dels obligats i la inscripció en el Registre Municipal de solars sense edificar²⁵.

3. EL PROBLEMA DE LA DESOCUPACIÓ PERMANENT DELS HABITATGES

El concepte d'habitatge buit el defineix l'art. 3 de la LDHC com aquell habitatge que roman desocupat permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys. Aquesta situació dels habitatges vulnera l'article 41 de la LDHC, que reconeix com anomalia la desocupació permanent i injustificada perquè incompleix la funció social de la propietat d'un habitatge especificat a l'article 5.2.b.

En el mercat de l'habitatge a Catalunya concorren per una banda una forta demanda social i per una altra un estoc important d'habitatges buits²⁶. L'efecte de la crisi immobiliària del 2008 va propiciar que en els anys següents s'incrementessin significativament per impagament els processos d'execució hipotecària i els desnonaments per impagament del

²⁵ Art 39 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

²⁶ Blasco, Jaume, Todeschini, Federico A. i Raya, Josep Ma, (abril 2014), Avaluació ex-ante de l'impost sobre habitatges buits propietat de les entitats financeres. Institut Català d'Avaluació de Polítiques Públiques.

lloguer, situació que encara s'arrossega^{27/28}. També va provocar la caiguda del mercat immobiliari a causa de la baixada de demanda, de preus del mercat i la retenció dels propietaris dels seus actius a l'espera de millor conjuntura.

Avui, amb l'entrada en vigor de la Llei 12/2023, de 24 de maig, que regula el dret a l'habitatge²⁹ a nivell estatal (LDH), es pretén incrementar l'oferta d'habitatge a preus assequibles, evitar situacions de tensió en el mercat del lloguer i donar suport en l'accés a l'habitatge a joves i col·lectius vulnerables. S'introdueixen mesures de control dels preus del lloguer, especialment en zones tensionades i en habitatges propietat de grans tenidors. A Catalunya, el 16 de març de 2024 va entrar en vigor la Resolució TER/800/2024, de 13 de març, que limita el preu dels lloguers en 140 municipis de Catalunya amb un mercat residencial tensionat³⁰ i el 3 de juliol de 2024 la Resolució TER/2408/2024³¹ en va afegir 131 més. La previsible reacció del mercat serà que els propietaris esperin de nou a posar al mercat de lloguer els seus habitatges, que en treguin rendiment per altres vies com la temporalitat a l'espera de millors circumstàncies, que es redueixi la inversió en manteniment i rehabilitació del parc residencial o que incrementin les pràctiques abusives. Per altra banda, s'espera donar estabilitat a les persones residents, prevenir desnonaments, augmentar el pressupost de les famílies per a l'estalvi i el consum i estabilitzar els preus i equilibrar l'oferta i la demanada de lloguer, entre d'altres.³²

L'any 2015, davant la situació de crisi econòmica i d'emergència social que vivia el país provocada per la gran crisi immobiliària del 2007-2008 entre d'altres, la Generalitat de Catalunya va impulsar una sèrie de lleis per fer front a l'emergència de l'habitatge degut especialment al sobre endeutament hipotecari. En aquest sentit, per reforçar la reducció

²⁷ Nasarre Aznar, Sergio (2020). "Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas sbprimje a la vivienda colaborativa", capítol IV. Editorial Tirant Lo Blanch.

²⁸ Informe "L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional", Observatori Drets Econòmics, Socials i Culturals (10/6/2020).

²⁹ Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge BOE núm. 124, 25/05/2023.

³⁰ Resolució TER/800/2024, de 13 de març, per la qual es modifica la Resolució TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensionat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 14 de maig, pel dret a l'habitatge. DOGC núm. 9122, 14/03/2024.

³¹ Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensionat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, DOGC núm. 9196, 3/07/2024.

³² Arroyo, Esther; Barton, Stephen; Bernadí, Xavier; Bosch i Meda, Jordi; Borrellas, Pol; Cea; Eoin Ó Broin; Domingo Utset, Guillem; Edwards, Sorch; Farha, Leilani; Ferrer, Josep; Forn, Jaume; García Almirall, Pilar; Hosta, Lluís; Junyent, Montserrat.; Massot, Elena; Molina, Elga; Nasarre, Sergio; Palomera, Jaime; Puig-Pey, Ana; Ràfols Esteve, Joan; Sibina, Domènec; Simón, Hector; Trilla, Carme; Vilanova, Josep Maria; Weaver, Zarapuz, Luis; (2021) "Informe de conclusions de la comissió d'estudi no permanent per a la regulació del lloguer a la ciutat de Barcelona". Ajuntament de Barcelona.

dels habitatges desocupats, la Generalitat de Catalunya aprovà, el 2015, el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de procediments d'execució hipotecària³³ i la Llei 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012^{34/35}.

Per una banda, el Decret Llei 1/2015 preveu la cessió obligatòria d'habitatges buits a favor de l'Administració en condicions concretes per tal que no siguin transmesos de les entitats financeres a fons d'inversió internacionals que a la vegada els venen a altres inversors així com mobilitzar la gran quantitat d'habitatges buits que requereixen obres d'adequació a l'habitabilitat per a ser usats i que les entitats financeres no executen³⁶. Així mateix, va incorporar la Disposició addicional vint-i-quatre a la LDHC amb la qual es va crear el Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), que té un caràcter administratiu. En ell s'hi han d'inscriure aquells habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que no estiguin ocupats per persones amb títol habilitant i també habitatges de titularitat de persones jurídiques privades que es trobin en situació d'utilització anòmala per la seva desocupació permanent o en situació d'utilització assimilada.

Per l'altra, la Llei 14/2015, en línia amb altres països com França, Dinamarca o el Regne Unit, té com a finalitat la creació d'un impost directe que grava l'incompliment de la funció social de la propietat dels habitatges pel fet de romandre desocupats permanentment durant més de dos anys sense causa justificada per tal que s'incorporin al lloguer social. Els ingressos que en deriven resten afectats al finançament de les actuacions protegides pels plans d'habitatge i es prioritza que els recursos es destinin als municipis on s'han obtingut aquests ingressos.

Una altra norma aprovada aquell mateix any va ser la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa

³³ Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC núm. 6839, 26/03/2015.

³⁴ Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012.

³⁵ Lambea Llop, Núria (2022). "La gestión de la vivienda social en clave europea", pg. 292-303. Editorial Tirant Lo Blanch.

³⁶ Preàmbul DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC núm. 6839, 26/03/2015.

energètica³⁷, que preveu mesures per garantir la funció social de la propietat i augmentar el parc d'habitatges assequibles de lloguer establint en el seu article 7 que l'Administració pot resoldre en els supòsits que s'hi preveu, la cessió d'ús obligatòria d'habitatges buits que siguin propietat de persones jurídiques, per un període de tres anys, per a incorporar-los al Fons d'habitatges de lloguer per a polítiques socials³⁸.

Més tard, el 2019, s'aprovà el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge³⁹, que va incorporar canvis importants a la LDHC respecte el concepte d'habitatge buit i les accions que pot dur a terme l'Administració per incorporar-los al mercat, preferentment de lloguer, la subjecció del dret de tempteig i retracte de l'Administració en habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

Una altra línia d'actuació és la que marca el Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i de la pandèmia de la Covid-19⁴⁰, que va incorporar l'art. 69bis a la LDHC per establir un sistema voluntari d'obtenció d'habitatges del mercat privat, en especial els desocupats, mitjançant la cessió de la gestió de l'ús dels habitatges a l'Administració pública per destinar-los a la Xarxa d'Habitatges d'inserció Social (XHIS) i a la Mesa de Valoració per a situacions d'Emergències Econòmiques i Socials en l'àmbit de l'habitatge de Badalona (MVEESH)⁴¹.

Tota aquesta política d'habitatge legislativa i de gestió lluita en gran mesura contra l'acumulació per part de les entitats financeres i la SAREB de quantitats ingents d'habitatges i sòls immobilitzats perquè afecten la seva posició deutora davant els creditors internacionals i no són partidaris a sotmetre els habitatges destinats a la venda a tinences com el lloguer assequible. Per una altra banda, hi ha l'increment de moviments socials que reivindiquen la importància de polítiques d'habitatge per fer front a la crisi en

³⁷ Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, DOGC 6928, 5/08/2015.

³⁸ Bosch Meda, Jordi (2021). "Les noves formes d'habitatge de lloguer social a Catalunya (2015-2020): una anàlisi des del marc teòric europeu". Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/2. Universitat Politècnica de Catalunya.

³⁹ Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. DOGC núm. 8032, 30/12/2019.

⁴⁰ Decret Llei 5/2022, de 17 de maig, de mesures urgents per contribuir a pal·liar els efectes del conflicte bèl·lic d'Ucraïna a Catalunya i d'actualització de determinades mesures adoptades durant la pandèmia de la COVID-19. DOGC núm. 8670, 18/05/2022.

⁴¹ La Mesa de Valoració per a situacions d'Emergències Econòmiques i Socials en l'àmbit de l'habitatge de Badalona va ser creada per l'Ajuntament de Badalona el 16 de setembre de 2016 i la gestiona conjuntament amb l'Oficina Local d'Habitatge.

matèria d'habitatge i consideren inacceptable aquest incompliment de la funció social dels habitatges per part de les entitats financeres (i més tenint en compte que alguns van ser adquirits indirectament amb diner públic) mentre hi ha una gran necessitat d'allotjament assequible o social ⁴². I en mig dels mercats financers i els col·lectius socials hi ha les administracions locals, que intenten apaivagar el problema amb uns recursos del tot insuficients.

Per tant, és essencial l'actuació de les administracions sobre el fenomen de la desocupació a fi i efecte d'incentivar que els habitatges reprenguin la seva funció social. Ja la LDHC establiria algunes actuacions que es poden dur a terme:

- Mecanismes de detecció per acreditar la desocupació mitjançant la inspecció.
- Impulsar la signatura de convenis amb grans tenidors d'habitatges. La sanció pel fet de tenir l'habitatge desocupat, especialment de titularitat de persones jurídiques, ha de ser un dels últims recursos sempre posterior al foment de l'ocupació com indica l'art. 42 del LDH. Algunes mesures poden ser les garanties sobre el cobrament de les rendes i reparació de desperfectes o impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat per ser llogats mitjançant:
 - l'establiment d'ajuts o subvencions per condicionar els habitatges a les condicions d'habitabilitat exigides per norma.
 - L'oferiment al propietari que l'administració gestioni i executi les obres de rehabilitació a càrrec seu.
 - L'oferiment de la mediació per a signatura de contractes de masoveria urbana.
 - Cessió dels habitatges a l'administració perquè els gestioni en règim de lloguer amb algun tipus de protecció.
 - Mesures d'incentivació de caràcter fiscal.

4. EL DRET DE TEMPTÈIG I RETRACTE

4.1. Definició i marc normatiu

Els drets de temptèig i retracte a l'habitatge són drets tan de persones físiques com jurídiques pel qual obtenen el dret d'adquisició preferent respecte qualsevol altra persona interessada en la seva adquisició.

⁴² Burón, Javier, Clavell, Dolors i San Roman, Iker (2015) "Estratègies i accions municipals per mobilitzar l'estoc residencial privat cap a l'oferta d'habitatges assequibles" Col·lecció documents de treball Diputació de Barcelona.

En el tempteig, l'adquisició preferent de l'habitatge per part de qui exerceix el dret es realitza prèviament a l'operació de venda de l'habitatge, respectant les condicions econòmiques establertes pel propietari. En el retracte, en canvi, l'adquisició preferent de l'habitatge per part de qui exerceix el dret es realitza posteriorment a l'operació de venda de l'habitatge en les mateixes condicions en què aquest va adquirir⁴³. D'aquesta manera, la venda quedaria anul·lada i el comprador preferent hauria d'abonar el mateix preu establert en l'operació feta amb un tercer. En cas d'interès general, una administració pública pot atorgar-se, per decret o per llei, el dret de preferència de béns per a realitzar els seus objectius.

Els drets reals de tempteig i retracte són drets d'adquisició preferent que poden pactar-se (tempteig o retracte voluntari) o bé establir-se per disposició legal (tempteig o retracte legal). L'article 568-1 del Codi Civil de Catalunya (CCC) defineix el dret real de tempteig, com aquell dret d'adquisició preferent que faculta al seu titular per a adquirir a títol oneros un bé en les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent; i el de retracte, com aquell dret d'adquisició preferent que faculta al seu titular per subrogar-se al lloc de l'adquirent en les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic oneros un cop ha tingut lloc la transmissió.

A Catalunya, el Decret 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprovava el desplegament i l'aplicació de la llei 3/1984, de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament urbanístic de Catalunya, no vigent actualment, va ser el primer en el seu article 159.b, en facultar l'administració urbanística actuant i l'Institut Català del Sòl, a atorgar-los el dret de preempció en les subhastes de terrenys afectats per l'incompliment de les obligacions d'urbanitzar.

L'article 15 de la LDHC introdueix de manera innovadora la possibilitat de la declaració d'àrees subjectes als drets de tempteig i retracte per part dels ens locals amb la finalitat de facilitar la conservació i rehabilitació dels edificis, per aconseguir els objectius dels plans locals d'habitatge d'incrementar el parc destinat a polítiques socials i per a evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius. Els plans locals d'habitatge poden ser un dels instruments per a definir aquestes àrees. També regula els drets d'adquisició preferent i retracte en les segones transmissions i successives. Els art. 87 a 91 estableixen

⁴³ Art. 568-1.1.c del Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya. Llei 5/2006, de 10 de maig. DOGC núm. 4640, 24/05/2006. BOE núm. 148, 22/06/2006.

els drets d'adquisició a favor de l'administració sobre els habitatges qualificats com a protegits, que es gravarà al Registre de la propietat.

El TRLUC, en l'article 172, crea l'oportunitat de delimitar àrees en qualsevol classe de sòl per a adquirir béns i drets determinats per tal d'integrar-los en el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge (PPSH). El sistema d'adquisició establert és l'expropiació forçosa o en exercici del dret de tempteig i retracte. El dret legal de tempteig i retracte es regula en els articles 173 i 174.

El DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, modificat pel DL 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, posa l'objectiu en tot aquell parc d'habitatge propietat d'entitats financeres que està immobilitzat perquè no executen les obres d'adequació a les condicions d'habitabilitat que necessiten.

Davant l'eventualitat que es puguin produir vendes massives d'aquests habitatges per les entitats financeres⁴⁴, estableix un dret de tempteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat, del qual també podran ser-ne beneficiaris els municipis i altres entitats, i que garanteix que l'Administració pública pugui beneficiar-se dels baixos preus en les que es situen les transaccions per incrementar el seu parc d'habitatge social.⁴⁵

Així mateix, el DL crea el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i inclou el deure de comunicació a la Generalitat dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària, tant si l'habitatge està buit com si l'habitatge està ocupat sense títol habilitant per tal que hi siguin integrats.

La creació del Registre de grans tenidors legislat per la Llei 1/2022, de 3 de març⁴⁶, que incorpora la Disposició addicional vint-i-setena a la LDHC, permet conèixer les persones jurídiques que siguin titulars de més de 10 habitatges situats en el territori de l'Estat (Llei 12/2023, LDH) o més de 5 situats en dins de la declaració de zona de mercat residencial tensionat que comprèn 271 municipis⁴⁷. La creació d'aquests dos registres permet a

⁴⁴ Preàmbul DL 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC núm. 6839, 26/03/2015.

⁴⁵ Bosch Meda, Jordi (2021). "Les noves formes d'habitatge de lloguer social a Catalunya (2015-2020): una anàlisi des del marc teòric europeu". Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/2. Universitat Politècnica de Catalunya.

⁴⁶ Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016 per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge. DOGC núm. 8620, 7/03/2022.

⁴⁷ Resolució TER/800/2024, de 13 de març, i Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol.

l'Administració tenir un major control del parc d'habitatges desocupats de Catalunya sense causa justificada per resoldre problemàtiques socials d'habitatge.

A nivell estatal, la LAU (art. 25 i 31) també contempla la possibilitat de tempteig i retracte sobre un habitatge arrendat, en aquest cas per part de l'arrendatari, si el propietari pren la decisió de vendre, però no si aquest es ven conjuntament amb altres habitatges o locals que formen part d'un mateix immoble, o bé que diferents propietaris d'un mateix immoble vinguin conjuntament a un mateix comprador.

4.2. Objectiu

La LDHC va ser la primera a nivell autonòmic a facultar a l'administració local i l'autonòmica a delimitar àrees de tempteig i retracte per acomplir els objectius dels plans locals d'habitatge o del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya respecte: l'increment del parc d'habitatge social; estimular l'ocupació del parc vacant provinent d'execucions hipotecàries; incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible; facilitar la conservació i rehabilitació dels edificis.

Els immobles obtinguts per mitjà de l'exercici dels drets de tempteig i retracte s'han de posar al servei de les polítiques locals d'habitatge. També la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la LDHC, està subjecta al dret de tempteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.

4.3. Declaració d'àrees de tempteig i retracte

Les àrees poden ser definides en els plans locals d'habitatge i també ho pot fer a nivell autonòmic el Pla territorial sectorial d'habitatge bé sigui d'una manera propositiva com directament sobre un municipi concret i poden arribar a coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada. En qualsevol cas, les raons de la seva delimitació han d'estar degudament justificades.

Poden delimitar-se sobre edificis d'habitatge plurifamiliars sencers o bé sobre habitatges concrets sempre i quan puguin complir amb les obres de rehabilitació pertinents i les condicions exigides legalment, però també sobre transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils vinculades a l'activitat immobiliària i que siguin propietaris d'alguns d'aquests edificis o habitatges.

Així mateix, en cas que l'Administració exerceixi el dret de tempteig a favor de tercers, pot fixar les condicions respecte a l'ús i la dedicació de l'immoble que assegurin que la

seva destinació estigui vinculada a les polítiques socials d'habitatge del municipi que s'ubiquen. Quant a la durada, la delimitació de les àrees tenen un termini màxim de 12 anys i només s'admet una única pròrroga de 6 anys si les circumstàncies ho aconsellen. A nivell de finançament, cal comptar que part les despeses derivades de l'exercici del dret de tempteig i retracte poden ser sufragades amb diners dels Fons de Solidaritat Urbana.

4.4. Procediment administratiu

Beneficiaris

Els drets de tempteig i retracte poden ésser exercits per l'Administració pública bé sigui per compte propi, bé a favor dels promotors públics, promotors socials que porten a terme promocions d'obra nova o rehabilitació d'habitatges amb protecció oficial, entitats sense ànim de lucre que tinguin per objectiu l'allotjament de col·lectius vulnerables, a favor de persones físiques inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO), o a favor d'ocupants legals de l'habitatge sempre que compleixin els condicions d'accés al RSHPO (art. 2.3 DL 1/2015, de 24 de març).

Béns afectats

El habitatges afectats pel dret de tempteig i retractes són els provinents de:

- Àrees subjecte als drets de tempteig i retracte definides per l'Administració (art. 15 LDHC).
- Àrees de rehabilitació i conservació (art. 37 LDHC).
- Sòls de titularitat privada reservats a l'ús d'habitatge de protecció pública del planejament urbanístic.
- Els habitatges no arrendats, i també els arrendats, quan es transmeti el conjunt de l'immoble, amb exclusió de les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar.
- En les segones transmissions i successives en els habitatge qualificats com a protegits.
- Convenis de rehabilitació que inclouen una clàusula de subjecció al dret de tempteig i retracte (art. 39 LDHC).
- Transmissió d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària adquirits després de l'entrada en vigor de la LDHC. Tot això independentment que

l'habitatge sigui domicili habitual o segona residència del titular o que el titular de l'habitatge sigui una persona física o jurídica (Art. 2 DL 1/2015).

Destí dels béns

Els béns adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tempteig i retracte s'integren automàticament en el PPSH tal com estableix l'article 228 del RLUC. Com a patrimoni de caràcter finalista, està subjecte al compliment de què disposen els articles 51 i 52 de la LSRU⁴⁸, vinculats a regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, llevat del supòsit establert en l'article 18.2.a, que considera la possibilitat de destinar determinades cessions en metàl·lic a costejar la part de finançament públic de l'actuació. En la legislació urbanística autonòmica, aquest destí específic del PPSH el concreta el TRLUC en els articles 160.5 i 163.2.

Procediment

El procediment administratiu fins a la resolució final de l'expedient està regulat en els articles 87 al 91 i 134 al 136 de la LDHC i també en l'article 2 del DL 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Tipologia d'habitatges

Es prioritzarà l'exercici del dret de tempteig i retracte sobre habitatges en bon estat de conservació, en barris subjectes a una especial degradació social i que tinguin un preu inferior al del mercat. També serà prioritari l'exercici del dret de tempteig i retracte en el cas d'habitatges adquirits de persones físiques en els processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària (art. 2 DL 1/2015).

Preu de venda

En cas d'obra nova, el preu de venda de l'habitatge subjecte al dret de tempteig i retracte restarà subjecte als preus de venda dels habitatges amb protecció oficial que fixa la Generalitat. En aquest cas, es determina aplicant al preu de venda bàsic els factors de localització i de característiques de l'habitatge⁴⁹.

⁴⁸ L'article 52 de la LSRU estableix que els béns del PPSH es poden destinar a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública i en altres usos d'interès social de tipus urbanístic o de protecció o millora d'espais naturals o dels béns immobles del patrimoni cultural, o de caràcter socioeconòmic per atendre les necessitats que requereixi el caràcter integrat d'operacions de regeneració urbana.

⁴⁹ El preu de venda bàsic s'expressa en €/m² útil i és únic per a tot el territori català. El preu de venda bàsic la Generalitat està fixa en el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer que modifica els preus establerts pel PDHC i l'AHC i actualitza automàticament el primer de gener

En cas de mercat secundari d'habitatge amb protecció oficial, el preu i la renda màxims són els que consten al contracte com a vigents en el moment d'atorgament de la qualificació definitiva de l'habitatge, que en segones i posteriors adjudicacions podran actualitzar-se d'acord amb la variació interanual de l'índex de preus al consum calculada en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat entre l'any de la qualificació i l'any de la formalització del contracte, sense perjudici que puguin pactar un preu o una renda inferiors⁵⁰.

Pels habitatges provinents del mercat de renda lliure, el preu haurà de ser inferior al del mercat i correspondrà al mateix preu i les mateixes condicions que el en el moment de la transmissió.

Finançament:

El fons de finançament per a l'exercici del dret de tempteig i retracte prové principalment del pressupost municipal i/o del pressupost de l'empresa pública actuant o de societat mercantil de capital íntegrament públic. Els ajuntaments poden ajudar-se del Catàleg de Serveis de la Xarxa de Governos Locals de la Diputació de Barcelona per a suport tècnic, finançament o cofinançament. Alguns exemples d'aquest tipus de finançament es descriuen en l'apart 4.6 següent.

Caducitat

El dret de tempteig caduca si l'Administració no l'exerceix en el termini de dos mesos, el qual restarà suspès entre la notificació del requeriment d'inspecció de l'estat de conservació i la pràctica de l'actuació. En aquest cas, l'efecte de la comunicació decau al cap de 6 mesos des de que es va efectuar sense que es produeixi la transmissió del bé. Si l'Administració exerceix el dret de tempteig, el termini per formalitzar l'adquisició del bé és de 3 mesos (art. 90 LDHC).

Altres consideracions

En cas que els ens locals no actuïn, la Generalitat ha de subrogar les tasques municipals establertes en els plans locals d'habitatge referents a les àrees de tempteig i retracte. Si sobre un mateix bé recauen diversos drets de tempteig a favor d'administracions diferents, l'administració receptora està obligada a comunicar-ho a la resta d'administracions implicades a l'efecte de coordinar la seva actuació. El procediment exposat no s'aplica en

de cada any d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització.

⁵⁰ Disposició transitòria cinquena bis del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, introduïda pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. DOGC núm. 8292, 11/12/2020.

el cas de les primeres transmissions de promocions situades en sòl no qualificat urbanísticament com a destinat a habitatges amb protecció oficial, a menys que ambdues parts hagin pactat d'aplicar-ho. En transmissions d'habitatges amb protecció oficial en què l'Administració exerceixi el dret d'adquisició, aquest s'iniciarà un cop obtinguda la qualificació provisional de l'habitatge.

Dret de retracte

El dret de retracte el pot exercir l'Administració o la beneficiària quan es realitza la transmissió del bé sense complir l'obligació de comunicació per part del titular, o bé abans que caduqui el dret de tempteig en els casos que determina l'article 91 de la LDHC. El termini per exercir-lo és de tres mesos a partir de la Inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat o de quan l'Administració en té coneixement.

Igual que el dret de tempteig, el dret de retracte també s'ha de fer en coordinació i col·laboració entre les administracions implicades i el procediment administratiu queda especificat en el mateix article 91 de la LDHC.

4.5. Un apunt sobre l'adquisició de sòl mitjançant el dret de tempteig i retracte

Una altra vessant de l'ús del dret de tempteig i retracte més enllà de l'adquisició d'habitatges existents, bé sigui de forma individual o per edificis complets és l'adquisició de sòl per a promoure habitatge social. Sovint, però, les administracions no tenen suficient capacitat econòmica ni infraestructura tècnica ni de gestió per a executar les promocions i s'obre l'oportunitat de crear una col·laboració públic-privada per assolir l'èxit del propòsit fixat mitjançant la figura de la promoció d'habitatges en cessió d'ús.

El sòl representa una part important del cost d'una promoció, podent arribar a suposar entre un 20% per a habitatge protegit a un 30% per a renda lliure, inclús fins a un 50% en zones de forta demanda. Aquest fet condiona en gran mesura la possibilitat de desenvolupar promocions d'habitatge social, on el retorn de l'actuació té un marge molt limitat. El dret de tempteig i retracte permet a les administracions adquirir sòl a un preu molt adequat, sovint per sota del mercat. Aquest sòl es pot posar a disposició d'entitats sense ànim de lucre que tenen la condició de promotores socials les quals poden ser beneficiàries d'aquest dret d'acord l'establert a la LDHC.

4.6. Exemples de l'exercici del dret de tempteig i retracte.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge considera l'exercici del dret de tempteig i retracte com una de les vies per assolir l'objectiu de solidaritat urbana i calcula que un 16,62% dels 192.500 habitatges de lloguer socials necessaris els propers anys en les àrees de

demanda forta i acreditada s'obtidran mitjançant l'adquisició de la propietat provinents de bancs i grans tenidors o via delimitació d'ATR. Delimita ATR que inclouen 233 municipis en els quals hi viu el 89% de la població de Catalunya.

El 14 de desembre de 2018 la Subcomissió d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona va aprovar una modificació del Pla General Metropolità (PGM)⁵¹ a l'efecte de declarar tot el municipi com una única àrea de templeig i retracte. Hi queden afectes les transmissions de tots els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge, els terrenys sense edificar, els terrenys amb edificacions ruïnoses o totalment desocupades, així com els habitatges buits sotmesos a l'impost sobre habitatges buits.

Altres exemples els trobem al municipi de Llagostera on el Ple de l'Ajuntament va aprovar el 2016 iniciar els tràmits per delimitar una àrea de templeig i retracte per donar resposta a les necessitats en matèria d'habitatge previstes en el Pla Local d'Habitatge del municipi o bé a Martorell⁵² i Palafrugell⁵³ on la Cooperativa Sostre Cívic va adquirir un edifici de 14 habitatges i un altre de 6 habitatges respectivament fruit de l'accés de l'entitat al dret de templeig. En aquests dos últims casos, la compra va estar finançada parcialment amb un préstec de l'Institut Català de Finances (ICF).

5. MASOVERIA URBANA

5.1. Concepte.

La masoveria urbana és l'acord mitjançant el qual una persona propietària d'un habitatge desocupat i en mal estat que requereix rehabilitació, en cedeix l'ús per un temps determinat a una persona masovera a canvi que n'assumeixi les obres d'adequació i manteniment. És doncs, una forma alternativa d'accés a l'habitatge, una forma de posar en contacte propietaris d'immobles que requereixen de rehabilitacions per ser habitats, amb persones que necessiten un habitatge i tenen els recursos i el temps per realitzar les rehabilitacions esmentades.

La masoveria urbana, tal i com es desprèn de la seva normativa, forma part de les polítiques públiques d'habitatge i, en conseqüència, l'administració ha de fomentar la

⁵¹ Pla General Metropolità, aprovat definitivament el 14/07/1076, BOP 19/07/1976.

⁵² Projecte d'Habitatge Cooperatiu en un edifici al carrer Sant Antoni, 4 de Martorell. Document informatiu de Sostre Cívic, desembre 2019. https://biblio_152.pdf (sostrecivic.coop).

⁵³ Projecte d'Habitatge Cooperatiu en un edifici al carrer Ponent, 18 de Palafrugell. Document informatiu de Sostre Cívic, juliol 2022. https://biblio_154.pdf (sostrecivic.coop).

implantació d'aquesta modalitat (art. 42.3.LDHC) amb la finalitat, també, d'incrementar el parc públic d'habitatge.

Una de les diferències principals entre la rehabilitació per renda (art. 17.5 LAU) i la masoveria urbana és que en la primera l'arrendador ha de mantenir les condicions en què va cedir l'habitatge mentre que en la masoveria urbana es permet que el manteniment i reparació sigui part de la contraprestació del cessionari. El primer ha de contenir un "preu cert" de la renda, mentre que amb la masoveria, les obres poden no estar valorades ni determinades en el contracte.

Ambdós, en cas de contractes entre privats, es poden oferir a les borses d'habitatge per tal d'ampliar l'oferta d'habitatges de lloguer assequible⁵⁴.

5.2. Orígens

La masoveria urbana és un concepte introduït amb la LDHC per analogia amb els contractes de parceria i masoveria.

El contracte de parceria està regulat com a contracte de conreu en els articles 623-30 a 623-32 del CCC i consisteix en la cessió de l'aprofitament agrari d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts sense que, necessàriament, el propietari participi en les despeses. La cessió de l'aprofitament té caràcter temporal, que es pacta lliurement i no es contempla l'accés a la propietat per mitjà del dret d'adquisició preferent.

La masoveria és una modalitat catalana del contracte de parceria, que consisteix en la cessió temporal a uns masovers per part del propietari d'una terra, els quals s'encarreguen del manteniment del mas i l'explotació de les terres pertanyents a la finca, a canvi de no pagar lloguer monetari i quedar-se una part de la collita. Es basa en una relació de confiança entre propietari i masover. Es regula en l'article 623-33 del CCC, el qual descriu com a característica principal del contracte de masoveria el fet que el conreador viu al mas que hi ha a la finca, cosa que el converteix en masover. És més, viure al mas és un dret del masover i alhora una obligació derivada del contracte, sense que n'hagi de pagar contraprestació. El preu del contracte consisteix en una part dels fruits cultivats en funció de les despeses i la inversió que assumeix el propietari.

⁵⁴ Lambea Llop, Núria (2022). "La gestión de la vivienda social en clave europea", pàg. 580-585. Editorial Tirant Lo Blanch.

Un dels primers exemples d'implantació del model de masoveria urbana el trobem l'any 2003, quan el ple de l'Ajuntament de Sant Cugat va manifestar, per mitjà d'una moció, la voluntat d'impulsar un programa de masoveria urbana per tal que els joves poguessin accedir a habitatges desocupats del municipi.⁵⁵

5.3. Objectius

L'objectiu principal de la masoveria urbana és contribuir a la mobilització d'habitatges en desús, a la seva rehabilitació i a la millora de les possibilitats d'accés. L'article 42 de la LDHC considera la masoveria urbana com un dels instruments per a evitar la desocupació permanent dels habitatges i per a impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats.

Així mateix, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana són considerats habitatges destinats a polítiques socials i es comptabilitzen en el parc mínim del 15% destinat a aquest fi respecte el total d'habitatges situats en àmbits de demanda residencial forta que han d'assolir els municipis per complir l'objectiu de solidaritat urbana establert en l'art. 73 de la LDHC.

5.4. Marc legal

La masoveria urbana rep la seva inspiració dels articles 38 i 39 de la Llei 1/2008, 20 febrer, de contractes de conreu, actualment derogada per la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè, corresponents als tipus de contracte de parceria i masoveria.

La LDHC és la primera que incorpora el concepte de masoveria urbana, que el defineix en el seu article 3.k com a contracte oneros en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys. La masoveria urbana no disposa d'un règim jurídic específic i per aproximació es

⁵⁵ Wordpress (01/07/2014). Posicionament de UASC sobre la masoveria urbana a Sant Cugat del Vallès | Sant Cugat, versió original (wordpress.com).

recolza amb la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans⁵⁶ (LAU) i s'assimila a la rehabilitació per renda.

La Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges⁵⁷ introdueix la rehabilitació per renda en la LAU, on l'art. 17.5 estableix que en els contractes d'arrendament les parts poden acordar lliurement que, durant un termini determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no pot demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització de les obres en els termes i condicions pactats pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament.

Així mateix, l'art. 22 admet la possibilitat que l'arrendatari recuperi les despeses de les obres de millora que hagi fet a l'habitatge mitjançant la reducció proporcional de la renda respecte la part de l'habitatge que no ha pogut usar a causa de les obres o bé la indemnització de les despeses de les obres executades.

Apareixen algunes diferències entre la masoveria urbana entesa en la LDHC i la rehabilitació per renda de la LAU. En el cas de la masoveria urbana, el pagament de la renda hauria de ser substituït totalment, no parcialment, per les obres que l'arrendatari executarà, tot i que podria incorporar-se el pagament d'una renda simbòlica. Aquest import pot ser, o no, un "preu cert", és a dir, les obres poden estar valorades econòmicament i determinades o poden ser indeterminades. L'ús ha de ser el d'habitatge. En canvi, en la rehabilitació per renda les obres han de ser valorades econòmicament amb un "preu cert" i pactat entre les parts i la LAU obre l'opció a altres usos a part del d'habitatge. A la rehabilitació per renda el manteniment per part de l'arrendatari no hi té cabuda, en canvi a la masoveria urbana és un requisit indispensable⁵⁸.

5.5. El contracte de masoveria urbana amb intervenció de l'Administració

5.5.1. Condicionants

El funcionament del contracte de masoveria urbana és similar al d'un contracte de lloguer tradicional amb la diferència que en aquest cas el propietari, a canvi de cedir l'habitatge

⁵⁶ Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, BOE núm. 282, 25/11/1994

⁵⁷ Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges. BOE núm. 134, 5/06/2013.

⁵⁸ García Teruel, Rosa M^a. (2019) "La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos". Editorial Tirant Lo Blanch.

no rep una renda en diners sinó la seva rehabilitació pactada. L'objectiu és aconseguir que l'habitatge disposi de cèdula d'habitabilitat perquè sense ella l'habitatge no podrà ser usat.

Beneficiaris: Cada Ajuntament pot establir els requisits que cregui necessaris per poder ser beneficiari del programa de masoveria urbana, com ara uns ingressos mínims, risc d'exclusió social, habilitats professionals, composició familiar, etc. En aquest contracte es distingeixen les dues parts següents:

- Titular o usdefruit de l'habitatge: persona física o jurídica. La desocupació pot provenir de: diversos copropietaris en un mateix immoble⁵⁹, herència jacent⁶⁰. Poden ser titulars de tot l'immoble, d'un conjunt d'habitatges o bé d'habitatges concrets.
- Masovera: persona física. Per a la seva selecció caldrà tenir en compte que no pot ser propietari ni titular d'un dret real que permeti el gaudi de cap altre habitatge; ha d'estar inscrit al RSHPO; els seus ingressos hauran de ser limitats segons el que acordi el Programa; cal conèixer la seva situació laboral i la seva experiència professional, les seves habilitats, capacitats, coneixements per a realitzar les obres que, tanmateix, pot subcontractar; cal saber-ne la seva composició familiar; cal conèixer la inversió econòmica i assegurar la qualitat de les obres, també per a la tranquil·litat del propietari⁶¹.

Béns afectats:

- Ubicació: Els habitatges es poden localitzar en un sòl no urbanitzable però sense arrendament rústic o bé en sòl urbà preferiblement en una zona que no tingui pressió turística, on seria més difícil que els propietaris acceptessin participar en el Programa.
- Desocupació: Pot ser provocada per motius familiars, conflictes d'herència, incompliment d'habitabilitat, manca d'adequació física, segona residència, trasllat laboral o desconfiança.
- Estat de conservació: Cal analitzar i identificar totes aquelles intervencions necessàries per a garantir l'habitabilitat de l'habitatge i obtenir la cèdula

⁵⁹ Art 552.6 CCC. En el cas del dret real d'usdefruit, l'usufructuari també signa el contracte, art. 561.2 CCC.

⁶⁰ L'herència jacent significa que és pendent d'heretar pels hereus. Pot haver-hi un titular litigiós, situació que no és gens recomanable pel contracte de masoveria urbana.

⁶¹ Colomé Montull, Núria, García Teruel Rosa Ma, Soler Renobell, Raimon, Soler Tarradellas, Maria, Ezpeleta, Isabel. (2017) "Guia metodològica de la masoveria urbana". Diputació de Barcelona.

d'habitabilitat, com ara les que afecten a l'estabilitat, l'estanqueïtat o salubritat i aquelles que són d'adequació i millora de l'immoble com ara millores a l'interior de l'habitatge de cuina i banys, revestiments o actuacions per garantir el correcte manteniment.

- Càrregues i limitacions: L'existència de càrregues pot comportar riscos per al masover, per això cal comprovar si té càrregues civils, fiscals o urbanístiques inscrites al Registre de la propietat com ara càrregues derivades de pagament d'impostos, de quotes urbanístiques o hipotecàries. Quant a les limitacions, els habitatges en finques en divisió horitzontal poden tenir dificultats a l'hora d'intervenir en millores d'elements comuns com són les façanes o les cobertes.

Preu:

La rehabilitació per renda es regeix per la LAU, i es considera un contracte d'arrendament de cosa. El preu cert es determina segons l'art. 1543 del Codi Civil⁶² (CC). En canvi, en la definició de masoveria urbana, determinada a l'art. 3.k) de la LDHC, no s'especifica que la contraprestació hagi de ser obligatòriament en preu cert. Així, el propietari pot cedir l'habitatge al masover urbà sense valorar econòmicament les obres ni especificar-les. En el cas que es pacti que el masover hagi de realitzar unes obres i aquestes es valorin econòmicament, aquest fet farà que el contracte tingui la consideració d'arrendament de cosa (art. 1543 CC) i per tant, seguiria la mateixa normativa que la rehabilitació per renda, és a dir, la LAU.

Ambdós, la persona propietària i la interessada en la masoveria, han d'encarregar un pressupost de les obres d'adequació a realitzar, que generalment seran obres de caràcter complementari: millores a l'interior de l'habitatge (cuina, banys, revestiments i instal·lacions); intervencions a la façana; reparació d'humitats o actuacions per garantir un correcte manteniment. Aquests tipus d'actuacions només requereixen la sol·licitud d'un permís d'assabentat o comunicació prèvia a l'Ajuntament. Tanmateix, si s'ha d'intervenir en elements comuns de l'edifici, caldrà encarregar un projecte i sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal.

Obres:

En la rehabilitació per renda les obres han de ser de rehabilitació i no de manteniment, segons l'art. 21 de la LAU⁶³. Quant a la masoveria urbana, el masover assumeix les obres

⁶² Real Decret de 24 de juliol de 1889 pel que es publica el Codi Civil, Ministerio de Gracia y Justicia, Gaceta de Madrid núm. 206, 25/07/1889.

⁶³ Art. 21 de la LAU: "1. L'arrendador està obligat a realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús

de reparació, manteniment i millora. Les obres de millora que permetin residir a l'habitatge, pot ser que les realitzin els mateixos residents en forma d'autoconstrucció. Tal com exposa la Guia metodològica de masoveria urbana editada per la Diputació de Barcelona l'any 2017, no hi ha una regulació jurídica al respecte, tot i que es troben algunes mencions a la legislació europea⁶⁴ i a l'estatal⁶⁵.

En aquest sentit, cal destacar que qui fan les obres són particulars, no professionals, que l'execució és directa i personal i que la finalitat és l'ús i benefici propis, sense afany de lucre. Aquest sistema ofereix una reducció de costos, corresponsabilitat envers l'espai adequat.

Respecte el seguiment de les obres, serà important d'establir un protocol en el contracte per tal de donar seguretat a la propietat de què s'estan executant correctament i al masover que té l'aprovació dels treballs per part de la propietat. Es poden acordar dies de visita i quines persones estaran autoritzades a realitzar-les⁶⁶. Finalment, el lliurament de l'obra el realitzarà el masover i el propietari la recepcionarà. En l'acta es podrà fer constar tot allò que es cregui oportú respecte a mancances o retards per tal de ser subsanades.

Durada:

Dins el marc general establert per la LAU, en el seu article 9 s'estableix que la durada de l'arrendament es pactarà lliurement entre les parts i s'iniciarà amb la posada de l'habitatge a disposició per ser usat, és a dir amb el Certificat Final d'Obra. Es definirà en funció de l'amortització de les obres o es podrà definir prèviament i haurà de ser determinat. Si és inferior a 5 anys per a persona física o 7 anys en cas de persona jurídica, aquest es podrà prorrogar per terminis anuals fins arribar a aquesta data. La finalització del contracte, però, haurà de coincidir amb l'amortització de les obres. Es podrà ajustar la durada per ambdues parts i acordar passar a pagar una renda un cop acabi l'amortització i així allargar el contracte, però mai no es podrà establir un termini indefinit.

La pròrroga del termini contractual s'ajustarà als supòsits de la LAU de pròrroga obligatòria (art. 9 LAU) amb contraprestació dinerària, pròrroga voluntària (art. 10 LAU) o tàcita reconducció (art. 1566 CC), tot i que aquesta última no és gaire recomanable en masoveria urbana perquè afebleix la seguretat del contracte quant a la durada.

convingut, excepte quan el deteriorament de la reparació del qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.”

⁶⁴ Resolució del Parlament Europeu d'11 de juny de 2013, relativa a l'habitatge social a la UE.

⁶⁵ Guía técnica para la evaluación y prevención de riesgos relativas a las obras de construcción, Ministerio de Trabajo y Seguretat Social. 1a edició 2003.

⁶⁶ Art. 30.3 LDHC.

Renda:

En la masoveria urbana, la renda és una contraprestació no dinerària basada en la realització de les obres d'adequació de l'habitatge. Tanmateix, es podrà pactar una contraprestació dinerària complementària per ajustar l'import de les obres amb la renda. El preu del lloguer serà el que correspongui a: protegit, lloguer just⁶⁷, lloguer assequible⁶⁸ o lloguer social⁶⁹. Caldrà afegir-hi les despeses associades a l'habitatge com ara les despeses generals (IBI i despeses de comunitat) i de subministraments, així com les derivades de la inscripció del contracte de masoveria en el Registre de la Propietat.

5.5.2. Contracte

En funció de la tipologia dels titulars dels immobles i els immobles de què disposa, es poden plantejar diferents tipus de convenis de cessió. El contracte de masoveria urbana ha d'incloure, però, el següent contingut mínim: parts intervinents i dades de l'habitatge; acords temporals i econòmics; prestacions i obligacions; seguiment de les obres; obligacions de les parts; finalització i resolució del contracte per conflictes.

És recomanable inscriure el contracte de masoveria urbana en el Registre de la Propietat en cas d'habitatges gravats amb hipoteques, propietaris litigiosos o amb contractes de llarga durada. En el cas dels habitatges provinents de l'exercici del dret de tempteig i retracte, aquestes situacions no es donaran, ja que l'administració no adquireix immobles amb càrregues. Per altra banda, abans de subscriure el contracte serà imprescindible obtenir una radiografia completa de l'habitatge, tan de la seva situació jurídica com física. En aquest sentit, doncs, caldrà comprovar les seves condicions jurídiques al registre de la propietat per esbrinar si té inscrites càrregues civils, fiscals o urbanístiques, si es troba en règim de propietat horitzontal o vertical, o si té algun tipus de limitació urbanística. Convindrà, també, que tan propietari com masover, acompanyats d'un tècnic municipal, facin una inspecció prèvia a l'emplaçament per identificar el tipus d'obres que serà necessari executar. Aquesta visita permetrà comprovar si hi ha interès per les parts de seguir endavant amb el contracte.

Per subscriure el contracte cal que l'habitatge disposi de les condicions mínimes d'habitabilitat o que les pugui obtenir una vegada acabades les obres⁷⁰. El contracte de

⁶⁷ Art. 11 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. DOGC núm. 6633, 29/05/2014.

⁶⁸ Art. 5 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries i de la Llei 3/2012. DOGC núm. 6919, 23/07/2015.

⁶⁹ Art 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. DOGC núm. 6928, 05/08/2015.

⁷⁰ Art. 2.1 i 26 de la LAU i Art 66 LDHC.

masoveria només es podrà iniciar quan l'habitatge tingui cèdula. Si s'inicia el contracte, el masover no hi podrà residir si no hi ha cèdula però es pot preveure allargar-lo el temps equivalent a les obres per fer-lo habitable o compensar-ho abaratint la renda.

Ambdós, la persona propietària i la interessada en la masoveria, han d'encarregar un pressupost de les obres d'adequació a realitzar i un projecte, si fos necessari segons la tipologia d'actuació, i sol·licitar la corresponent llicència municipal en funció de l'abast de les obres. L'import de les obres i altres despeses addicionals (honoraris tècnics, visats, ICIO, coordinació de seguretat i salut, assegurança de responsabilitat civil,..) que puguin sorgir seran la base de la renda contractual.

Pel que fa a la renda, el masover acreditarà el compliment de la seva obligació de realitzar les obres mitjançant l'acta de seguiment de la intervenció, que es realitzarà anualment després de que es realitzi la corresponent visita d'obres per part de la propietat. Si una part de la renda és dinerària, aquesta es pot fixar anualment o mensualment, essent aquesta última la més habitual. Es podrà incloure en el contracte la seva actualització anual d'acord amb l'índex de preus del consum tal com ho reconeix l'art. 18 de la LAU.

El contracte de masoveria urbana ha de buscar l'equilibri entre l'import de l'actuació a fer en l'habitatge, la renda o la contraprestació no dinerària i la durada del mateix. Qualsevol d'aquests tres paràmetres pot ser fixat des d'un inici i serà a partir d'aquests que caldrà resoldre la resta de l'equació. Per exemple, si es coneix l'import de les obres, aquest s'ajustarà en renda i termini segons el que s'acordi (més termini – menys renda). Si es fixa una durada màxima del contracte i es pauta una renda màxima segons la situació econòmica i familiar del masover, es podrà calcular l'import màxim de les obres i comprovar que l'habitatge objecte de la masoveria, s'ajusta a les condicions d'ambdues parts.

Pel que fa a la planificació temporal, el contracte haurà de concretar els terminis per a l'execució de les obres i per a l'ús de l'habitatge. Generalment aquest últim tindrà una durada més llarga atès que el masover haurà avançat una inversió inicial elevada que podrà cobrir la seva estada posterior. La temporalització pot dependre de la urgència de les obres, de qui les realitzi, del cost de les obres i capacitat d'inversió de la part masovera.

Les obres necessàries per complir amb el DH s'han de fer abans de viure-hi, però en el cas d'habitatges provinents del dret de tempteig i retracte, aquests ja el compleixen en el moment de la transmissió. Aleshores, les obres complementàries es poden repartir per anys i equilibrar obres i lloguer, si n'hi ha, en funció dels interessos de les parts o de les

possibles afectacions dins l'immoble. El masover pot avançar les obres sense que això li suposi cap modificació en el termini ni rendes pactats. Si les obres superen l'import previst, el masover no pot sol·licitar una compensació addicional (art. 17.5 LAU) perquè es considera un preu alçat. En canvi, es poden pactar compensacions per retard en l'inici de les obres o ampliació del projecte (5.11 PTSH).⁷¹

Si hi ha algun incompliment per part d'una de les parts, el contracte pot finalitzar-se o resoldre's. Algunes de les causes poden ser el desistiment anticipat per part del masover, per incompliment de realització de les obres, perquè no pagui la renda acordada o faci obres no consentides, o bé la propietat incompleixi algun dels pactes acordats.

La resolució de conflictes derivats de les obres es pot abordar legalment a través de la mediació entre les parts, mitjançant l'arbitratge amb la intervenció d'un mediador que actua amb imparcialitat o bé, si no hi ha acord entre les parts, per la via judicial.

5.6. Intervenció de l'administració local

Per a la posada en marxa del Programa de masoveria urbana cal que l'Ajuntament disposi dels recursos tècnics i de personal suficients per donar resposta durant tot el procés fins a l'adjudicació de l'habitatge. Per tant, és necessari que estiguin a la disposició del Programa un equip multidisciplinari:

- L'Oficina Local d'Habitatge com a responsables de la Gestió del RSHPO i dels habitatges posats a disposició de l'Ajuntament,
- Els Serveis Jurídics per atendre i resoldre les consultes referents a la redacció dels contractes i mediació entre les parts.
- L'Institut Municipal de Promoció de l'Ocupació (IMPO), si n'hi ha, per crear una borsa de persones amb un perfil professional adequat que puguin realitzar les obres de millora de l'habitatge on viuran i ésser candidats a masover o formar-ne de noves per a una doble finalitat: la d'accedir a un habitatge i la dotar-se d'una nova professió.
- Departament de Joventut per a promoure i assessorar sobre la possibilitat d'accedir al Programa de masoveria urbana,
- Els serveis tècnics per donar suport a la valoració de les obres d'adequació que s'hagin de portar a terme a l'habitatge.

⁷¹ Colomé Montull, Núria, Garcia Teruel Rosa Ma, Soler REnobell, Raimon, Soler Tarradellas, Maria, Ezpeleta, Isabel. (2017) "Guia metodologia de la masoveria urbana". Diputació de Barcelona.

És important conèixer de quins recursos econòmics es disposa per determinar la viabilitat del Programa i saber quins acords econòmics es poden prendre. Aquests poden ser propis o aliens, públics o privats o ajuts.

L'Administració, com a interessada en impulsar polítiques socials per afavorir l'objectiu de solidaritat urbana que determina la LDHC, té la possibilitat de facilitar el desenvolupament de contractes de masoveria urbana mitjançant la gestió o la intervenció directa. En funció de la seva implicació pot actuar en diferents rols:

- Com a facilitadora en una gestió entre privats. Posa en contacte propietaris i futurs masovers i pot donar suport impulsant mesures d'ajuts econòmics, assistència tècnica i jurídica, fer-ne difusió o utilitzar les borses públiques per localitzar demandants i propietaris interessats.
- Com a col·laboradora en una gestió mixta on una entitat del tercer sector fa d'intermediària entre la propietat i el masover. L'entitat rep la cessió de l'habitatge per part de la propietat i actua com arrendatària i fa les obres de reforma o bé cedeix l'habitatge a un col·lectiu concret. En aquest cas l'administració pot formalitzar convenis de col·laboració i en cas que els habitatges siguin seus, també els pot cedir a les entitats perquè els gestioni; pot donar assistència tècnica i jurídica; pot fer mediació.
- Com a administració impulsora en una gestió totalment pública, institucional. En cas que els habitatges siguin de titularitat pública, els arrenda utilitzant un contracte de masoveria urbana. Pot realitzar ella mateixa les obres d'adequació fent de masovera i després cedeix els habitatges bé a una administració actuant, bé a un arrendatari a canvi d'una renda.

5.7. Exemples de masoveria urbana

Habitatges de titularitat pública que l'Ajuntament de Barcelona decideix posar a disposició de masoveria al Passatge Gaiolà, 15.⁷²

Es tracta d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres compost de planta baixa, tres plantes pis i un altell, que està en règim de propietat vertical. L'ús principal és el residencial amb 10 habitatges i va ser construït el 1850. L'Ajuntament planteja la seva gestió des de la via institucional, totalment pública. En aquest sentit, el procés s'iniciarà amb la identificació

⁷² Straddle3 (2017). Guia per a l'aplicació de la masoveria urbana a l'Eixample., Ajuntament de Barcelona.

de les futures persones masoveres a través del RSHPO inscrits a l'Oficina Local d'Habitatge (OLH) o de gent interessada, a través d'una campanya informativa específica.

Planteja un procediment concursal per accedir als immobles com a part masovera, sospesant factors com la renda, arrelament, capacitat constructiva i de gestió, franges d'edat, equilibri de gènere. Aportarà assessorament legal i tècnic per part dels equips tècnics municipals per formalitzar els contractes i establir les millores que cal realitzar, tramitarà i formalitzarà els contractes de masoveria i gestionarà les sol·licituds dels ajuts al lloguer o a la rehabilitació en cas que es compleixin els requisits. Finalment els Serveis Tècnics de l'Ajuntament faran el seguiment de la bona utilització de l'habitatge, l'execució de les obres i el control dels pagaments.

Per altra banda, les primeres obres de rehabilitació perquè els habitatges assoleixin les condicions mínimes d'habitabilitat es proposa que siguin executades per part de l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (escala i zones comuns, façanes, reforç estructural i divisòries dels habitatges). Després, les adequacions de dins dels habitatges (revestiments, paviments, fusteries interiors, banys i electrodomèstics) les realitzarà la part masovera i poden suposar un 20%-38% del pressupost total.

Masoveria Urbana a Igualada⁷³

El 29 de novembre de 2022 l'Ajuntament d'Igualada va aprovar el Programa de Masoveria Urbana i les bases de la convocatòria per accedir a les subvencions.

El primer projecte es concentra en un edifici de titularitat privada amb diversos habitatges al centre d'Igualada. Era el domicili familiar fins que va quedar buit i antiquat. La manca de recursos econòmics per reformar-lo va fer que quedés desocupat durant anys. El propietari, va decidir participar en el Programa de Masoveria Urbana de l'Ajuntament d'Igualada i cedir l'habitatge amb finalitat social. El masover, que ha de tenir una edat d'entre 18 i 35 anys i el lloguer no li pot suposar més del 30% dels seus ingressos, ha de fer les obres i mantenir l'habitatge en bones condicions durant el període de contracte, que és de mínim 5 anys. La renda es substitueix total o parcialment per l'execució de les obres de reforma.

L'Ajuntament, en aquest cas, fa una gestió facilitadora entre privats, és a dir ha posat en contacte propietari i masover a través d'una cooperativa. Ha subvencionat al propietari

⁷³ Projecte de Masoveria Urbana a Igualada (youtube.com)
"Obrint Portes" a l'habitatge digne a través de la masoveria urbana - Projecte Lliures

amb 15.000 € per a cadascun dels habitatges i 5.000 € més per a la reforma dels elements comuns de l'edifici pels conceptes d'adquisició de materials de construcció, honoraris de professionals tècnics, Cèdula d'Habitabilitat, CEE i Pressupost d'execució material dels elements comuns.

Obrint Portes, SCCL és una cooperativa que s'ha encarregat de l'acompanyament integral del projecte, des de cerca dels masovers, l'assessorament amb l'Ajuntament d'Igualada i el seguiment total de les obres d'adequació de l'habitatge, on hi ha participat activament el masover. Després de l'èxit d'aquest projecte pilot, el 2023 l'Ajuntament i la cooperativa Obrint Portes, SCCL, en una col·laboració públicoprivada, han engegat un nou projecte amb la finalitat de crear una borsa de futurs masovers.

Obrint Portes, creada el 2018, s'ha estès al territori com una alternativa als abusos del mercat immobiliari per a joves en risc d'exclusió i extutelats. De moment ja ha rehabilitat 3 pisos cedit per l'Ajuntament de Lleida. La cooperativa engloba professionals del món de la construcció que altruïstament ajuden a rehabilitar els habitatges en masoveria urbana i titulen i formen els nois masovers que hi viuran.

Masoveria Urbana a Calaf ⁷⁴

El 28 de juny de 2021, l'Ajuntament de Calaf va aprovar l'Ordenança de Masoveria Urbana com a instrument per posar en contacte propietaris d'habitatges buits i persones amb necessitat habitacional amb pocs recursos. Als propietaris els costa de confiar-hi perquè té poca tradició al territori i per la falta d'ordenament jurídic.

El Projecte de les Casetes dels Mestres, de titularitat municipal, s'inicia el 2023 i engloba 2 habitatges que s'han de reformar. L'import de les obres per habitatge és de 7.000€ Suposant un lloguer assequible estimat de 160 €mes, la durada del contracte és de 4 anys a canvi de l'execució de les obres sense pagar cap contraprestació dinerària. Arrel d'aquesta primera iniciativa, altres propietaris s'han afegit a les convocatòries posteriors de masoveria urbana i l'Ajuntament anima a pactar un lloguer assequible. El propietari veu una oportunitat de conservar el seu patrimoni que s'anava degradant sense possibilitat econòmica per rehabilitar-lo. La masovera fa èmfasi amb la satisfacció que ha obtingut pel fet de reformar-se i fer-se seu l'habitatge on viurà els propers anys.

⁷⁴ Masoveria urbana a Calaf - març 2023 (youtube.com).

Masoveria urbana a la casa Pomaret (Barcelona)⁷⁵

Aquest és un exemple de masoveria urbana entre privats, d'autoconstrucció, autofinançament i amb una fórmula d'espais compartits tipus Cohousing. Ha estat un dels primers projectes de masoveria urbana a Barcelona juntament amb el Xalet Mercedes promogut per l'entitat la Mula.

La casa, situada a carrer Pomaret, 82 del barri de Sarrià de Barcelona, és d'una propietària que la tenien tancada i deshabitada perquè calia una rehabilitació important. L'any 2012, la cooperativa Sostre Cívic i la propietària van arribar a un acord que obligava als masovers a rehabilitar-la i mantenir-la a canvi a poder-hi viure. El projecte el va gestar un grup de gent que vivia en l'edifici ocupat de La Tfanera vinculades al moviment feminista i LGTBI.

La casa té una superfície de 500 m² i 400 m² de jardí i hort, un total de 14 habitacions per a 14 persones i espais compartits de cuina, menjador, sala d'estar, banys i taller. El projecte ha durat 7 anys, els 3 primers dels quals es van fer les obres més importants de rehabilitació abans de poder-hi anar a viure. Els anys següents les masoveres paguen un lloguer assequible. Actualment hi viuen 6 famílies que han hagut d'afrontar les dificultats de l'autopromoció i el de la convivència en comunitat.

Projecte Atri a Barcelona, una proposta metodològica experimental.⁷⁶

El Projecte Atri (allotjaments temporals de repoblament inclusiu) és una proposta experimental encarregat el 2017 pel l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona, la finalitat del qual és buscar una via alternativa per incrementar el parc d'habitatge públic mitjançant petites però moltes promocions en solars buits pendents d'edificar situats al barri de l'Eixample, amb una ràpida execució, més econòmica i sostenible que els sistemes convencionals. Ho pretén fer mitjançant la creació de sistemes urbanístics dotacionals sobre sòl públic per una banda i per l'altra la utilització del sòl privat per a la creació d'habitatge públic per corregir disfuncions urbanístiques en zones d'aprofitament privat que no es consoliden per l'incompliment d'edificar per part dels propietaris.

Quant a metodologia de gestió, es proposa un seguit de passos a seguir: detecció de solars buits en la trama urbana; verificació de la idoneïtat dels buits; obtenció dels buits

⁷⁵ <https://sostrecivic.coop/projectes/pomaret/>

⁷⁶ Straddle3 (2017). "Guia per a l'aplicació de la masoveria urbana a l'Eixample". Ajuntament de Barcelona.

mitjançant drets d'ocupació bé sigui temporal o permanent i finalment el rebliment del buit.

6. EL CAS DE BADALONA

6.1. Situació de l'habitatge a Badalona

El desenvolupament de l'estudi de la incorporació de la masoveria urbana en l'exercici del dret de tempteig i retracte es centrarà en el municipi de Badalona, en el qual, malgrat ser la tercera ciutat més poblada de Catalunya, les polítiques públiques d'habitatge dels últims no han aconseguit els resultats esperats. Essent coneixedors de l'esforç en l'adquisició d'habitatges mitjançant el dret de tempteig i retracte, s'ha considerat una bona opció per estudiar la implantació d'un programa de masoveria urbana. A continuació, s'exposarà la situació actual del municipi pel que fa a l'habitatge i les accions formulades des de l'Ajuntament per promoure polítiques d'habitatge.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Badalona va iniciar accions quant a polítiques d'habitatge amb la constitució, per Ple del 25 de juny de 2008, de l'Oficina Local d'Habitatge de Badalona, ens públic de caràcter instrumental amb gestió directa per la societat municipal Engestur, mitjançant la qual es desenvolupen les polítiques d'habitatge i es centralitza la gestió relativa a l'habitatge de la ciutat en un únic punt, a través de les seves quatre diferents àrees: àrea de Lloguer, àrea de Rehabilitació, àrea d'Habitatge Protegit i àrea d'Emergència Habitacional.

El 2009 es va iniciar la redacció del Pla Local d'Habitatge (PLH 2010 - 2015), instrument de planificació i programació de les polítiques municipals en matèria d'habitatge. Va ser validat pel Consell Municipal de l'Habitatge, però no va arribar a ser aprovat pel Ple, com tampoc no es varen acabar desenvolupant les polítiques proposades, a excepció de la creació de la MVEESH i de la integració en un únic punt de la totalitat dels serveis d'habitatges municipals a l'OLH, finestreta única.

Mesures com facilitar l'accés a l'habitatge a la ciutadania, prevenir el risc d'exclusió social residencial, promoure el lloguer social i d'altres règims de tinència, garantir els subministraments bàsics a les persones en situació de risc d'exclusió residencial, impulsar la funció social de l'habitatge, millorar les condicions d'habitabilitat i modernitzar els serveis municipals i governar amb la ciutadania, no varen arribar a materialitzar-se mai.

A manca de la seva revisió, es va redactar el document Polítiques Públiques d'Habitatge 2015 – 2020. Posteriorment, l'Ajuntament va encarregar la redacció del Pla d'Actuació

Municipal 2016 - 2019⁷⁷, instrument que estableix les línies prioritàries, els objectius i les actuacions que el Govern de la ciutat vol desplegar en matèria d'habitatge, el qual incorpora els objectius i les actuacions en matèria d'habitatge del PPH 2015-2020. El mateix 2015 es constituí el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge⁷⁸ (PMSH), eina per desenvolupar polítiques d'habitatge mitjançant la gestió de sòl. Tanmateix, és utilitzat, però, com a fons de sòl, d'immobles, d'habitatges i recursos econòmics de propietat municipal.

6.1.1. Factors demogràfics⁷⁹

Badalona és un municipi de 224.301 habitants amb un terme municipal de 21,18 km² de superfície, de les quals 13,29 km² son sòl urbà, 1,976 km² sòl urbanitzable i la resta no urbanitzable. La població té una paritat molt equilibrada entre sexes, essent un 49,25 % homes i un 50,75% dones. Quant a residents, un 14,96% de persones són de nacionalitat estrangera, majoritàriament vingudes d'Àsia, Oceania, Amèrica del Sud i Àfrica. El 19,65 % són persones majors de 65 anys. L'índex d'envelliment és del 133,9 %.

Per altra banda, el nombre de persones en edat d'emancipació entre 25 i 34 anys és de 24.856, és a dir, un 11,08% respecte el total de la població. El nombre de joves entre 15 i 24 anys en edat d'emancipació futura és de 23.885, és a dir, un 10,65% del total de població.

Quant a les llars, a Badalona n'hi ha 83.337 i la seva grandària mitjana és de 2,65 persones.

6.1.2. Factors socio-econòmics

Amb dades del 2023, a Badalona hi ha un 71,8 % de població activa de 16 a 64 anys, de les quals un 60,9 % es troba ocupada i un 11,89 % en atur. En aquest sentit, un 14,14 % de la població activa desocupada són dones, és a dir, 6.978, i un 9,81 % són homes, 5.199.⁸⁰

La renda bruta familiar disponible és de 17.268 € per habitant de més de 16 anys, lleugerament inferior a la mitjana de Catalunya i de la del Barcelonès, que és de 20.293 €/ habitant.

⁷⁷ Pla Actuació Municipal 2016 – 2019. Va ser aprovat per resolució de l'alcaldesa i donat comptes a la Junta de Govern Local, però tampoc no es varen arribar a materialitzar les polítiques d'habitatge proposades.

⁷⁸ Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge (PMSH) de l'Ajuntament de Badalona, aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament en sessió celebrada el 24 de març de 2015.

⁷⁹ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (2021).

⁸⁰ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Pel que fa a la formació, el 2021, del total de la població de Badalona, un 15%, és a dir, 33.687 persones, tenen un nivell d'estudis baixos corresponent a l'educació primària o inferior.

6.1.3. Parc d'habitatge i la seva qualitat

A Badalona hi ha un total de 91.915 habitatges familiars situats en 89.742 immobles d'ús residencial sobre un total de 147.566, la qual cosa suposa un 60,81% del total d'immobles destinats a habitatges. D'aquests, 83.337 són habitatges convencionals principals, que suposa un 90,67% del total⁸¹.

Centrant el focus en els habitatges principals del municipi, s'han analitzat les següents dades estadístiques⁸²:

- Dimensions dels habitatges principals més habituals:

Percentatge d'habitatges de menys de 45 m2	Percentatge d'habitatges de mes de 105 m2
7,75 %	7,84 %
92,25 %	92,16 %
7,75 %	7,84 %

Taula 1. Font: elaboració pròpia a partir de dades del RHB.

- Nombre d'habitatges familiars deshabitats:

Nombre d'habitatges desocupats	Percentatge habitatges desocupats
7.702	8,38 %
84.213	91,62 %
7.702	8,38 %

Taula 2. Font: elaboració pròpia a partir de dades del RHB.

- Ús dels habitatges per a una finalitat econòmica:

Nombre d'habitatges d'ús turístic	Habitatges d'ús turístic
226	0,27 %
83.111	99,73 %
226	0,27 %

Taula 3. Font: elaboració pròpia a partir de dades del RHB.

A la Secretaria d'habitatge de la Generalitat de Catalunya, a 2023, hi consten 671 habitatges buits, valor situat a la mitjana per cada 1.000 habitants dels municipis de l'Àrea Metropolitana, segons dades del PTSH.

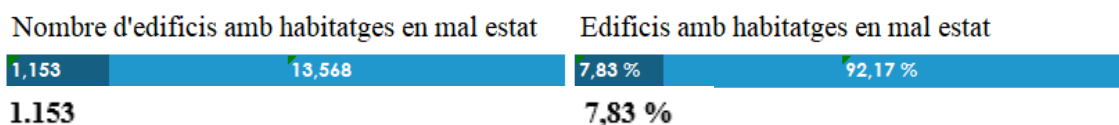
L'edat mitjana dels habitatges és de 48 anys. Amb dades del 2011⁸³, es calcula un total de 1.153 edificis d'habitatges en mal estat de conservació, entre dolent, deficient o ruïnós,

⁸¹ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (2021).

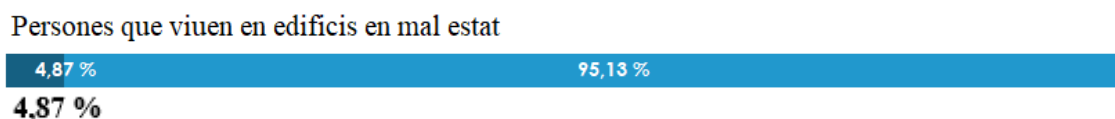
⁸² Dades extretes del [Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant. Habitatge \(gencat.cat\)](https://gencat.cat)

⁸³ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (2011).

que sobre un total de 14.721 representa el 7,83%. Aquesta xifra afecta a 4.122 habitatges, 10.923 persones, com es mostra a les taules 4 i 5:



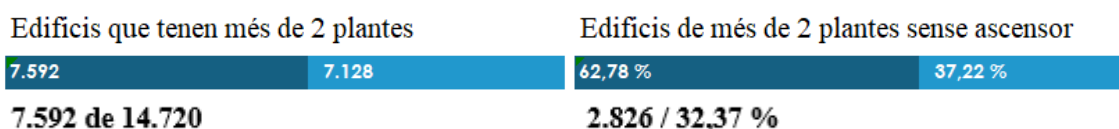
Taula 4. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT 2011.



Taula 5. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT 2011.

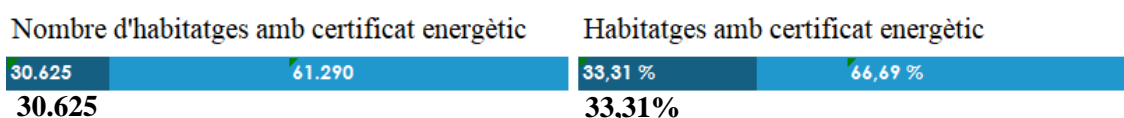
Pel que fa a l'accessibilitat, hi ha un total de 72.867 habitatges principals situats en edificis de més de dues plantes que requereixen ascensor. D'aquests, 57.400 habitatges disposen d'ascensor a l'edifici, i per tant, n'hi ha 15.467 que es troben en una situació precària quant a accessibilitat⁸⁴. Si extrapolem al nombre d'habitants afectats per aquesta situació, considerant una mitjana de 2,65 persones/llar, el nombre total d'habitants afectats és de 40.987.

Quant a edificis de més de dues plantes que no compleixen amb els requisits d'accessibilitat:



Taula 5. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT 2021.

Un altre paràmetre que ajuda a identificar la qualitat del parc d'habitatge del municipi és qualificació d'eficiència energètica dels habitatges. L'ICAEN comptabilitza⁸⁵: També cal



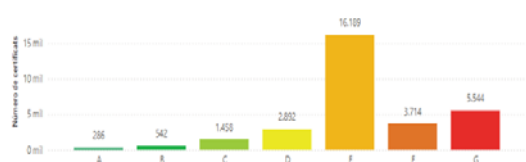
Taula 6. Font: elaboració pròpia a partir de dades estadístiques de l'ICAEN.

També ressaltar l'antiguitat de les edificacions en referència a la seva vida útil i en referència a l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació i de la Certificació energètica dels edificis (CEE).

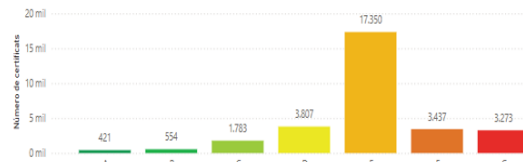
⁸⁴ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (2021).

⁸⁵ Dades extretes de l'Observatori de la Certificació d'eficiència energètica d'edificis. Institut Català d'Energia (gencat.cat) (2023)

Certificats segons la qualificació d'energia primària no renovable



Certificats segons la qualificació de CO2



Taula 7. Font: Observatori de la Certificació Energètica d'edificis de l'ICAEN.

Nombre d'habitatges de més de 45 anys	Habitatges de més de 45 anys
61.584	73,90 %
61.584	73,90 %
Nombre d'habitatges anteriors a l'aprovació CTE	Habitatges anteriors a l'aprovació CTE
72.732	87,27 %
72.732	87,27 %

Taula 8. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

6.1.4. Mercat de compravenda i lloguer

Per poder afrontar l'objectiu del present estudi és bàsic conèixer la situació del mercat de l'habitatge al municipi, especialment per aquells segments de població que poden veure compromeses les seves necessitats d'accedir a un habitatge digne i assequible.

A Badalona, el règim de tinença principal és de propietat, amb un 73,85 % del total⁸⁶. L'any 2023 es van realitzar 2.482 compravendes, de les quals 2.181 van ser d'habitatges usats, és una dir, un 87,87% del total⁸⁷. El preu mig d'un habitatge a Badalona és de 203.633 €⁸⁸. Això suposa una quota mensual de 860 €/mes a 30 anys, 10.800 € anuals. Si tenim en compte que la renda familiar mitjana disponible és de 17.268 €, les famílies han de fer un esforç econòmic del 59,76 %, totalment inassolible per la majoria de famílies. Només a tall indicatiu, l'any 2011 de la totalitat d'habitatges el 36,0 % estaven pendents de pagament.

Habitatges en propietat	Esforç econòmic de compra
73,85 %	59,76 %
73,85 %	59,76 %
	40,24 %

Taula 9. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT 2021.

Pel que fa al lloguer, un 20,36% dels habitatges principals es troben en aquest règim de tinença⁸⁹. Al llarg de l'any 2022 es van signar 3.702 contractes de lloguer d'habitatges,

⁸⁶ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (2021).

⁸⁷ [Boletín estadístico online - Información estadística - Ministerio de Fomento](#) (2023).

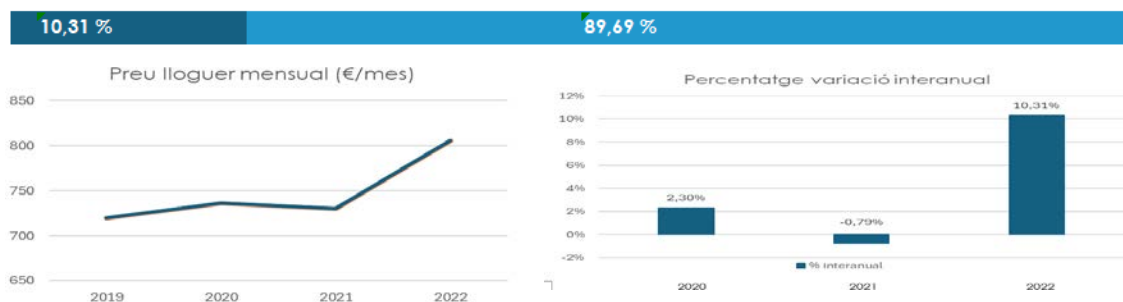
⁸⁸ [Precio viviendas Badalona m² - julio de 2024 | Fotocasa](#)

⁸⁹ Dades extretes de l'Institut d'Estadística de Catalunya (2021).

que suposa un 57,48 % respecte el total de transaccions de compravenda i de lloguer que es van fer aquell any⁹⁰. El 2022 el preu mig del lloguer a Badalona d'un habitatge de 75 m² de superfície era de 805,46 €/mes, essent el preu mig per m² de 10,79 €/m²/mes⁹¹. Això representa un esforç econòmic del 46,24 %, difícil d'assumir per a moltes llars.

Els darrers anys, el preu de lloguer ha anat incrementant-se d'un manera irregular.

Variació del preu del lloguer **10,31 %**



Taula 10. Font: elaboració pròpia a partir de dades de Fotocasa.com.

6.1.5. Habitatge amb preu protegit, assequible i social. Oferta i demanda.

Es considera habitatge amb protecció oficial aquell que es subjecta a un règim de protecció pública que permet establir-ne com a mínim el preu màxim de venda, lloguer o altres formes d'accés a l'habitatge, acord amb la legislació vigent. La qualificació pot ser del tipus genèric (propietat, arrendament o cessió d'ús) o específic (arrendament).⁹². Les condicions per accedir-hi estan regulades en el PDHC.

Pel que fa al lloguer, l'art. 5 de la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, defineix l'habitatge de lloguer assequible com aquell en què la renda és un 25% inferior a la del mercat. L'art. 5 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, defineix el lloguer social com aquell que garanteix que l'esforç de pagament del lloguer no supera el 10%, 12% o 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar.

⁹⁰ [Boletín estadístico online - Información estadística - Ministerio de Fomento](#) (2023).

⁹¹ Secretaria d'Habitatge de la Generalitat Catalunya. [Indicadors i estadístiques d'habitatge. Habitatge \(gencat.cat\)](#)

⁹² Art. 77 de la LDHC.

Badalona compta amb un total de 2.103 habitatges amb règim de protecció oficial vigent, que suposa un 2,53% del total d'habitatges familiars principals del municipi i un rati de 9 habitatges per cada 1.000 habitants⁹³. La distribució dels habitatges amb protecció oficial segons el promotor es desglossa en el quadre següent:

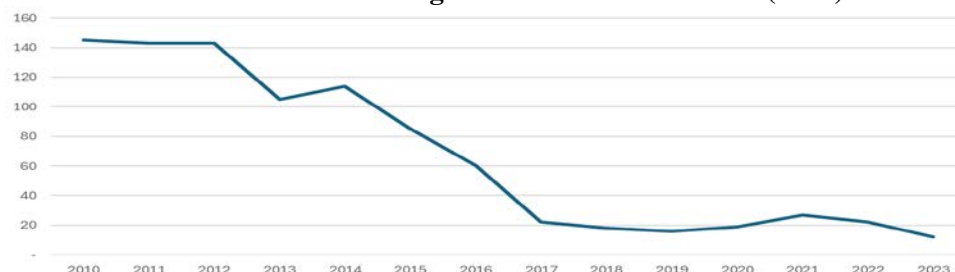
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, AMB QUALIFICACIÓ DEFINITIVA A PARTIR DE 1993		
Cooperatives	228	10,84%
Promotor sense ànim de lucre	50	2,38%
Promotor privat	565	26,87%
Promotor públic	1.260	59,91%
Total	2.103	
Habitatges acabats promoció pública (sense qualificar) 1990-2023		996

Taula 11. Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat Catalunya.

Del total, només un 18,30% es destina al lloguer, un 29,20% indistintament a la venda i lloguer i un majoritari 52,20% a la compravenda.

El nombre d'habitatges iniciats i acabats amb qualificació definitiva de protecció pública l'any 2023 és de 99. Per altra banda, aquest mateix any s'han realitzat 12 contractes a la Borsa de Lloguer Social i l'evolució al llarg dels darrers anys es mostra a la gràfica següent⁹⁴:

Contractes anuals en Borsa de Lloguer Social: 12 Contractes (2023)



Taula 12. Font: elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat Catalunya.

Vistes les dades exposades fins al moment, és notori que la demanda d'habitatge protegit ha anat creixent els darrers anys, molt especialment en la modalitat de tinença de lloguer. Les dades obrants a l'OLH⁹⁵ informa que el número de sol·licituds registrades en l'actualitat per any de tramitació de la sol·licitud és el que es mostra a la taula 13:

⁹³ Secretaria d'Habitatge de la Generalitat Catalunya. [Indicadors i estadístiques d'habitatge. Habitatge \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/indicadors-i-estadistiques-d-habitatge)

⁹⁴ Secretaria d'Habitatge de la Generalitat Catalunya [Lloguers municipis AMB per barris. Habitatge \(gencat.cat\)](https://www.gencat.cat/lloguers-municipis-amb-per-barris)

⁹⁵ Informe sobre les dades del Registre de Sol·licitants d'HPO elaborat per l'OLH el 26.02.2024.

SOL·LICITUDS REGISTRADES							
Any	Sol·licituds actuals	Règim			Sexe		Ingressos
		Lloguer opció compra	Lloguer	Compra	Dona	Homes	Mil·liana
2010-2020	61	35	44	35	31	30	20.461
2021	67	36	37	49	45	22	21.498
2022	514	291	343	291	303	211	17.731
2023	871	441	540	524	529	342	17.521

Taula 13. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

Pel que fa al règim de tinença i el número de sol·licituds denegades que han causat baixa, desistiment o han caducat al RSHPO de Badalona, les dades es mostren a les taules 14 i 15:

SOL·LICITUDS REGISTRADES					SOL·LICITUDS DENEGADES	
Any	Total registrades	Règim			Any	Quantitat
		Lloguer opció compra	Lloguer	Compra		
2009-2020	6.772	2.952	5.116	2.992	2009-2020	514
2021	1.028	517	617	604	2021	5.162
2022	1.130	594	697	670	2022	835
2023	902	452	551	551	2023	811

Taules 14 i 15. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

El número d'inscripcions que han passat a ser titulars d'un habitatge protegit des del 2009 al 2023 és de 986. Pel que fa a la borsa de lloguer social, Badalona compta els habitatges llogats per any que es mostren a la taula 16:

BORSA DE LLOGUER SOCIAL						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Habitatges llogats	11	21	29	23	10	22
Habitatges vigents	204	219	241	275	302	300

Taula 16. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

Quant als ajuts al pagament del lloguer, l'any 2022 se'n van tramitar 1.857 essent l'evolució dels darrers anys la que es mostra en la taula 17:

TRAMITACIÓ AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	1857	2004	1792	1703	1651	1489

Taula 17. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

L'OLH va gestionar l'any 2023 115 expedients de prestacions d'urgència especial per a situacions d'emergència:

Respecte a ajuts a la rehabilitació, l'OLH l'any 2023 va tramitar 5 expedients corresponents al Programa 3 (Programa B) d'ajuts a la rehabilitació d'edificis i 20 expedients corresponents al Programa 4 (Programa C) d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges del Fons Next Generation.

Pel que fa a la MVEESH, la situació és la que es mostra a continuació en les taules 18, 19 i 20:

GESTIÓ EXPEDIENTS PRESTACIÓ D'URGÈNCIA ESPECIAL PER A SITUACIONS D'EMERGÈNCIA					
2023	2022	2021	2020	2019	2018
115	110	218	108	113	112

Taula 18. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

CASOS MESA D'EMERGÈNCIA									
des 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total casos resolts	
6	67	51	37	10	68	49	35	323	Favorables
2	19	29	18	6	14	20	5	113	Desfavorables
2	9	11	8	3	3	8	0	44	Desistits
0	0	0	0	1	1	2	2	6	Pendent de ratificar
0	1	0	0	0	0	0	0	1	Renuncia
1	6	6	0	3	3	2	0	21	Arxivat, pèrdua de l'objecte
11	102	97	63	23	89	81	42	508	TOTAL
5	30	14	8	1	17	7	5	87	Adjudicacions habitatge AHC
0	8	6	4	0	2	0	0	20	Regularitzacions/Incasol/ Sogeviso/PEEU/
1	4	4	2	1	1	3	1	17	Habitatges Engestur/Ajuntament
0	16	1	7	3	0	0	0	27	Favorable, resultat (llogat habitatge, canvi municipi, etc)
0	1	0	1	1	10	5	0	18	Programa Reallotgem
6	59	25	22	6	29	18	4	169	TOTAL
0	8	26	15	4	38	34	29	154	Pendents habitatge BDN

Taula 19. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

PARC PÚBLIC MUNICIPAL				
Habitatges adjudicats a través MdE	Miljana m2 útils	Hab.	Hab. Adaptat	Adquisició/Propietat
11	58	3	No	Compra per tanteig 2019
3	62	3	No	Compra per tanteig 2021
1	48	3	No	Compra per tanteig 2023

PARC PÚBLIC MUNICIPAL				
Habitatges no adjudicats a través MdE	Miljana m2 útils	Hab.	Hab. Adaptat	Adquisició/Propietat
1	76	2	No	Cessió 2006 Ajuntament a Engestur,SA
3	49	2	No	Propietat Engestur, S.A.
2	65	2	No	Cessió ARAUCA per 64 mesos, 2022

PARC PÚBLIC MUNICIPAL				
Habitatges no adjudicats	Miljana m2 útils	Hab.	Hab. Adaptat	Adquisició/Propietat
1	34	2	No	Compra per tanteig març 2019
2	61	3	No	Compra per tanteig març 2022
2	63	2	No	Cessió a Ajuntament per part de ciutadà

Taula 20. Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'OLH Badalona.

Finalment, el parc públic municipal prové en poca proporció de la construcció de noves promocions d'habitatge protegit per part de l'Ajuntament o empresa pública municipal i en canvi provenen majoritàriament de la compra per tempteig i retracte:

Així doncs, un cop analitzades totes les dades estadístiques obtingudes, pel que fa a l'habitatge protegit i assequible, es conclou que al municipi es construeixen poc habitatges qualificats amb protecció pública que arriben a un sector molt reduït de la població, havent-hi una mitjana de 9 habitatges / 1.000 habitants. La demanda d'HPO es concentra en franges d'edat joves, en rendes baixes, nuclis familiars petits i gent gran i es sol·licita especialment lloguer.

L'Ajuntament de Badalona va iniciar actuacions de polítiques d'habitatge el 2008 amb la constitució de l'OLH però no disposa d'un pla local d'habitatge aprovat i molt menys actuacions posades en marxa més enllà de la MVEESH i l'adquisició d'habitatges per tempteig i retracte els últims 4 anys.

La MVEESH acumula un retard important a l'hora de resoldre expedients relacionats amb la mesa d'emergència. Fins a l'actualitat s'han valorat 254 expedients, 176 dels quals han rebut una resolució favorable. D'aquests, hi ha expedients que estan en llista d'espera des del 2016, tot i que cal dir que els casos es resolen per ordre de més emergència. Amb aquests terminis tan prolongats, els expedients queden desactualitzats i encara entorpeix més la seva resolució. Per tant, es pot concloure que la MVEESH no és un instrument àgil quant a temps d'adjudicació. Des de la seva creació tan sols s'han adjudicat un total de 27 habitatges, la majoria posats a disposició per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Algunes de les mesures que el consistori podria plantejar-se implantar com a solució per resoldre una llista més àmplia de sol·licituds i reduir els temps d'adjudicació i serien⁹⁶:

- Un programa de prevenció per no perdre l'habitatge existent que donaria resposta a les necessitats de la MVEESH d'habitatge/allotjament dels expedients d'ocupacions sense títol habilitant en cas de poder regularitzar, de discapacitat sobrevinguda en cas de poder adequar el seu habitatge, d'impagament del lloguer, d'execució hipotecària i de ruïna imminent de l'habitatge en cas de possibilitat d'adequació.
- Algunes de les accions a impulsar podrien ser ajuts al pagament de lloguer; mediació en execucions hipotecàries; convenis amb entitats financeres per tal de

⁹⁶ Reflexions realitzades conjuntament amb l'Oficina Local de l'Habitatge de Badalona.

cedir habitatges per destinar-los a polítiques socials, i en cas d'ocupacions sense títol habilitant, valorar la possibilitat de regularització en situacions específiques de vulnerabilitat demostrada; instaurar un programa d'ajuts a la rehabilitació per tal d'adaptar els habitatges en cas de discapacitat sobrevinguda o en cas de ruïna, amb la finalitat d'adaptar-los i de poder mantenir l'habitatge; ajuts econòmics, préstecs i assessorament tècnic per a la rehabilitació.

- Un programa d'obtenció d'habitatges, tan permanents a curt i llarg termini com temporals per donar resposta a les necessitats de regularització, sense llar, violència de gènere, discapacitat sobrevinguda o de ruïna imminent en cas de no poder adequar el seu habitatge.
- Es podrien activar accions com la d'habitatges compartits de gestió municipal per unitats familiars d'una sola persona o famílies monoparentals; intercanvi d'habitatges de gent gran que cedeix el seu, massa gran o amb problemes d'accessibilitat a canvi d'un de dimensions més reduïdes; la captació d'habitatges buits de propietat privada creant un programa de sensibilització que donés resposta de rehabilitació en cas de necessitat d'adequació per complir paràmetres d'habitabilitat, amb la possibilitat de cedir-los a l'Ajuntament per a gestionar-los gratuïtament a través de les borses de lloguer social o bé la implantació d'un programa de masoveria urbana com a solució a la rehabilitació d'habitatges i l'adquisició d'habitatges mitjançant el tempteig i retracte, actualment ja en marxa.

6.2. Adquisició d'habitatges per tempteig i retracte a Badalona

6.2.1. Actuacions i metodologia actual⁹⁷

En el cas del municipi de Badalona, l'Ajuntament ha adquirit des del 2018 un total de 18 habitatges exercint el dret de tempteig i retracte, 12 habitatges el primer any i només 6 en els 4 anys següents. La raó principal d'aquesta davallada és bàsicament la falta de pressupost destinat a aquesta actuació.

Les condicions que l'Ajuntament s'imposa per adquirir un habitatge és que no superi l'import de 100.000 €, que el seu valor estigui clarament per sota del preu de mercat de la zona, que disposi de cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica, que no tingui pendents obres de gran rehabilitació que afectin a l'estructura de l'edifici ni a elements comuns i que per descomptat, no tingui càrregues inscrites al Registre de la Propietat.

⁹⁷ Reflexions realitzades conjuntament amb l'Oficina Local de l'Habitatge de Badalona.

L'avís de l'opció d'exercir el dret de tempteig i retracte arriba a l'Ajuntament sempre des de l'AHC, que convoca a tots els interessats en l'adquisició (AHC, Ajuntament i entitats del tercer sector) en dia i hora per a realitzar la visita d'inspecció de l'immoble. Els darrers temps, segons font dels propis tècnics municipals, s'ha detectat una pauta reiterada de trobar-se l'habitatge ocupat il·legalment el dia de la visita d'inspecció. Curiosament, les entitats bancàries que els posen a la venda desconeixen la situació irregular de l'habitatge. En aquestes circumstàncies, l'Administració abandona l'opció del tempteig atès que la possibilitat d'iniciar un procés per desocupar és massa llarg i difícil. Per aquesta raó, el 2023 només es va adquirir un únic habitatge. La majoria dels habitatges es concentren en barris desfavorits com són Artigues, Sant Roc o La Salut.

D'acord amb el Reglament de la MVEESH de l'Ajuntament de Badalona, la totalitat dels habitatges adquirits o rebuts, inclús els obtinguts a canvi de la cessió del 10-15% d'aprofitament mig d'un àmbit de gestió de planejament⁹⁸ han de destinar-se a l'allotjament de persones en situació de risc d'exclusió residencial. Per tant, els habitatges adquirits per tempteig i retracte també van destinats a aquest col·lectiu.

La totalitat dels habitatges adquirits necessiten obres d'adequació abans d'entregar-los al seu nou arrendatari. La tipologia d'obres més usuals són aquelles destinades a adequar l'habitatge quant a instal·lacions d'electricitat i calefacció, els espais de cuina i bany, i algunes humitats.

L'Ajuntament no té recursos humans suficients per a gestionar ni les obres d'adequació ni la gestió posterior dels lloguers i el manteniment dels habitatges. Per tant, per a realitzar les obres l'Ajuntament hauria de tramitar cada vegada un contracte menor⁹⁹, cosa que comporta un expedient de contractació que pot trigar uns 3 mesos a tramitar-se. En conseqüència, la posada en disposició de l'habitatge en qüestió pot demorar-se uns 6 mesos, període en el qual el perill de l'ocupació sense títol habilitant augmenta.

Una de les solucions per alleugerir aquestes accions és que l'Ajuntament tramiti una encomana de gestió a l'empresa pública municipal Engestur amb partida pressupostària destinada a aquest fi. Engestur, amb una capacitat més àgil per actuar, seria l'encarregada, amb mitjana propis o subcontractant una empresa externa, de realitzar les obres

⁹⁸ Art. 43 del TRLUC.

⁹⁹ Import inferior a 40.000 €, art. 118 Llei 9/2017, de 8 de novembre de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 BOE núm. 272, 09/11/2017.

d'adequació dels habitatges, la gestió del lloguer a través de l'Oficina Local de l'habitatge i el seu manteniment.

Tanmateix, l'Ajuntament actualment opta per una fórmula diferent. Adscriu els habitatges a l'empresa pública i sense dotar-la de pressupost, aquesta adopta la responsabilitat de l'adequació dels habitatges, la gestió dels lloguers i del seu manteniment. Això provoca que, en cas que Engestur no disposi de pressupost suficient, els habitatges quedin pendents de reforma durant un període massa llarg.

El benefici obtingut dels lloguers no és suficient per a sufragar aquestes despeses, ja que, recordem, aquests habitatges van destinats a les persones en llista d'espera de la MVEESH. Els seus contractes tenen una durada inicial d'un any revisable anualment i la renda a pagar va en funció dels ingressos, que poden ser d'un 8%, 10% o 12 % dels ingressos ponderats de la unitat familiar¹⁰⁰, segons el que estableix el Reglament de la MVEESH. La renda pot anar des de 70€/mes fins a uns 300€/mes.

6.2.2. Debilitats i fortaleses de l'exercici del dret de tempteig i retracte¹⁰¹

Un cop estudiada la gestió i l'experiència de l'Ajuntament de Badalona amb l'exercici del dret de tempteig i retracte, es desgranen les debilitats i fortaleses més significatives d'aquesta via d'adquisició d'habitatge buit:

Debilitats

- Alguns dels habitatges d'edificis susceptibles de ser adquirits per exercici del dret de tempteig i retracte és possible que ja es trobin habitats i, per tant, la seva compra no repercutiria en un augment de l'oferta d'habitatge.
- L'ocupació sense títol habilitant d'habitatges impedeix l'entrada de l'Administració a l'immoble per a realitzar-ne la inspecció i avaluar-ne el seu estat de conservació, la qual cosa, normalment, deriva en l'abandonament del dret de tempteig.
- Els habitatges poden estar concentrats en determinades zones i respondre a determinades tipologies arquitectòniques i estat de conservació. Si l'administració vol fer una actuació important mitjançant el dret de tempteig i retracte, caldrà avaluar-ne la seva distribució en el conjunt del municipi¹⁰².

¹⁰⁰ 0.89 IRSC per al 8% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, 0.95 IRSC per la 10% o ≥ 0.95 IRSC per al 12%, Art 5.7 de la Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. DOGC núm. 6928, 05/08/2015.

¹⁰¹ Reflexions realitzades conjuntament amb el Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Badalona i l'Oficina Local de l'Habitatge de Badalona.

¹⁰² Art. 2.3.f del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. DOGC núm. 6839, 26/03/2015

- Actualment el finançament de la compra per exercici del dret de tempteig és força dependent de les línies de préstec ofertes per l'ICF que, entre d'altres, requereixen l'adquisició de l'habitatge en règim de propietat temporal amb l'AHC, de manera que als 75 anys els habitatges passaran a ser propietat de l'AHC.

Fortaleses

- Permet la mobilització d'habitatges desocupats.
- Permet intervenir en processos especulatius i garantir la funció social de l'habitatge.
- Afavoreix la mixtura social.
- Un cop aprovat el PTSH, la gran quantitat de municipis inclosos en ATR a Catalunya permetrà donar resposta a l'accés a un habitatge assequible o social arreu del territori de forma diversa.
- Permet a l'Administració disposar d'informació actualitzada sobre les transaccions que es produeixen al municipi. Aquest coneixement pot permetre generar oportunitats per ampliar el parc d'habitatge social i incidir en l'ús de pràctiques abusives.
- L'ICF ofereix unes condicions de finançament atractives que inclouen, entre d'altres, el finançament de la rehabilitació. El Fons de solidaritat urbana de la Generalitat de Catalunya també pot contribuir a finançar l'exercici del dret de tempteig i retracte.
- En cas de finançar la compra amb un préstec ICF i no poder retornar-lo, l'AHC es farà càrrec dels habitatges, garantint-ne així el destí per a polítiques d'habitatge social.

6.3. Desenvolupament del règim de masoveria urbana en l'àmbit municipal de Badalona

6.3.1. Condicions prèvies a la seva posada en marxa

Tot i que no hi ha cap condició urbana específica per a la implantació del règim de masoveria urbana, sí que hi ha certes condicions que poden afavorir el desenvolupament d'aquest tipus d'iniciatives. En primer lloc, cal l'existència d'un parc d'habitatge desocupat que requereixi obres d'adequació o rehabilitació per tal que puguin tornar a ser usats. A Badalona, hi ha un total de 7.702, habitatges familiars deshabitats que representa un 8,38% dels habitatges totals. A la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, a 2023, hi consten 671 habitatges buits. Per altra banda, més del 50% dels

edificis d'habitatges tenen més de 45 anys, 4.122 habitatges es troben en mal estat de conservació i afecten al 4,46% de la població, aproximadament unes 11.000 persones.¹⁰³

Caldria fer un estudi més exhaustiu mitjançant un programa d'inspecció per tal de quantificar el nombre d'habitatges buits contrastant el padró municipal, l'atorgament de cèdules d'habitabilitat, la concessió de llicències de primera ocupació i els consums d'aigua i electricitat en els habitatges com del seu estat de conservació actualitzat i comprovant en quins barris hi ha més i menys concentració per tal de fer una foto més real de la situació del parc a Badalona. Però les xifres de la què es disposa en aquest moment indiquen que l'escenari és favorable a implementar un programa de masoveria urbana.

La segona condició seria l'existència de demanda, tan de persones no ateses que necessiten habitatge com de persones que vulguin accedir a l'habitatge en règim de lloguer i més concretament amb masoveria urbana. Segons les dades facilitades per l'OLH, l'any 2023 van presentar-se 871 sol·licituds per optar a un habitatge de protecció oficial essent la meitat aproximadament en règim de lloguer. Per altra banda, el 2023 Badalona compta amb una borsa amb només 11 habitatges de lloguer social. Per tant, és evident que en aquest sentit hi ha un forta demanda per cobrir.¹⁰⁴

La tercera qüestió a determinar seria comptar amb un estudi actualitzat de la situació del mercat de lloguer al municipi o en aquells barris on la demanda és més elevada. Això permetria acotar el marc dels acords econòmics dins els quals la masoveria urbana pot tenir interès.

Finalment, per implantar la masoveria urbana també seria important comptar amb l'existència de polítiques d'ajut a la rehabilitació per part de l'Administració per tal d'incentivar l'adequació d'habitatges buits. De moment, a Badalona no existeix cap línia d'ajuts en aquest sentit. Només des de l'OLH es tramiten expedients del Fons Next Generation. Concretament, l'any 2023 es van tramitar 5 expedients d'ajuts a la rehabilitació d'edificis i 20 expedients d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges.

¹⁰³ Dades estadístiques exposades en l'apartat 6.1.3 del present treball.

¹⁰⁴ Dades estadístiques exposades en l'apartat 6.1.3 del present treball.

Altres mesures que el consistori podria plantejar-se serien¹⁰⁵:

- Fiscals: la implantació de mesures fiscals com ara la gravació per mitjà de l'IBI dels habitatges desocupats; bonificació en l'IBI i de l'ICIO d'aquells habitatges que entrin a formar part del programa de masoveria urbana; negociar els tributs pendents de pagament a l'Ajuntament.
- Ajuts directes: ajuts directes a les obres de rehabilitació d'habitatges desocupats, a col·lectius o entitats que promoguin la masoveria urbana i ajuts a la redacció de contractes; adjudicació d'una bestreta per a l'execució de les obres.
- Assessorament: Assessorament i suport a la tramitació dels ajuts a la rehabilitació; assessorament jurídic en la redacció dels contractes i intermediació entre les parts; suport tècnic per a la valoració de les obres que s'han de realitzar a l'habitatge; suport a la creació d'entitats que promoguin aquest tipus de règim de tinença.
- Creació d'una borsa municipal tan d'habitatges desocupats, els propietaris dels quals estan disposats a cedir l'ús a l'administració per a polítiques socials, com de persones interessades i necessitades de lloguer social.
- Difusió i publicitat. Informar a la ciutadania i procurar que la informació arribi a tots els col·lectius, inclús als administradors de finques.

6.3.2. Debilitats i fortaleces dels contractes de masoveria urbana

Amb els condicionants previs exposats per tal d'iniciar un programa de masoveria urbana a Badalona, és necessari tenir en compte quines debilitats i fortaleces més destacades pot aportar aquesta via de rehabilitació d'habitatges per tal que retornin al circuit del lloguer social o assequible:

Debilitats

- Desconeixement. Dificultat que la propietat accedeixi a aplicar un model que desconeix i que les persones interessades s'atreveixin a viure-hi. Els administradors de finques poden dificultar l'aplicació del model desaconsellant-lo per manca de coneixement.
- Els propietaris d'habitatges buits veuen la masoveria urbana com un experiment que pot comportar majors riscos per manca de seguretat i de normativa específica.

¹⁰⁵ Reflexions realitzades conjuntament amb l'Oficina Local de l'Habitatge de Badalona i el Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Badalona.

- És necessari que la propietat entengui que destinar el seu immoble a una masoveria urbana és assimilable a destinar-lo a habitatge social.
- La part masovera no pot participar de les decisions de les parts propietàries ni prendre part en la gestió de la comunitat.
- L'habitatge rehabilitat en una masoveria difícilment complirà les condicions d'un habitatge estàndard ja que en general les persones usuàries no tenen coneixements de construcció.
- Dificultats de convivència dins del grup i en el relleu de persones integrants del projecte de masoveria, en cas que no sigui familiar.
- Les masoveries urbanes que es realitzen en immobles que es troben en una situació jurídica complexa generen inseguretat.
- Com que l'habitatge no és hipotecable, pot haver-hi dificultats per al finançament de les obres per part del masover. No hi ha possibilitat d'accedir a un ajut al pagament del lloguer o al programa de l'Avalloguer perquè aquest no és dinerari i per tant, cal buscar finançaments alternatius com el crowdfunding. Els ajuts poden permetre que persones amb experiència en el món de la construcció però sense recursos econòmics per fer front a la compra de materials, puguin accedir a la masoveria.
- No és fàcil exportar el model i generalitzar-lo ja que tots els casos que s'han dut a terme tenen característiques molt diverses.
- L'increment del preu del lloguer dificulta que la propietat, veient més rendibilitat en el lloguer convencional, s'animi a realitzar una masoveria.
- L'obtenció de la cèdula d'habitabilitat com a condició per a que l'habitatge sigui usat retarda la posada en disposició d'un habitatge considerat d'emergència imminent.
- Trobar el perfil de masover adequat d'acord amb la seva situació laboral i la seva experiència professional, les seves habilitats i coneixements per a realitzar les obres que, tanmateix, pot subcontractar, la inversió econòmica que pot sustentar i assegurar la qualitat de les obres, pot ser una tasca complicada.

Fortaleses

- Posa en contacte propietaris d'immobles que requereixen rehabilitació per ser usats, amb persones necessitades d'un habitatge que tenen els recursos o el temps per a realitzar les rehabilitacions.

- Activa habitatges en un estat de conservació que difícilment es poden utilitzar sense l'execució d'obres prèvies.
- Suposa una reducció del cost de rehabilitació de l'habitatge.
- Pot comportar la implicació en la cura de l'habitatge per part del masover pel fet d'haver executat ell mateix les obres de millora de l'espai on viurà.
- Tot i que els contractes de masoveria poden generar inseguretat, permeten tenir més estabilitat que, per exemple, una ocupació sense títol habilitant i a la vegada són més flexibles que un contracte de lloguer convencional en el cas que no s'apliqui la LAU.
- Evita l'ocupació sense títol habilitant de l'habitatge.
- Permet accedir a un habitatge de forma immediata a persones que tenen dificultats per accedir-hi mitjançant models tradicionals.
- Es poden configurar els espais de forma més flexible que en un habitatge convencional, adaptant-los a les necessitats.
- Permeten generar comunitat entre les persones que hi viuen i al barri on es troben i es pot considerar que generen un retorn a la societat a canvi d'accedir a l'habitatge, assimilable al pagament amb una part de la collita en la masoveria tradicional.
- Empoderen a les persones masoveres i els pot donar formació.
- Si les persones masoveres provenen del sector de la construcció poden fer més viable el procés de rehabilitació.

6.4. Incorporació de la masoveria urbana en el procés del dret de tempteig i retracte

6.4.1. Mètode

Vistes les dificultats de l'Ajuntament per adequar els habitatges provinents de l'exercici del dret de tempteig i retracte que s'han exposat en l'apartat 7, una de les possibilitats per agilitzar la seva posada en disposició és la introducció d'un programa de masoveria urbana que es diferencia de la masoveria urbana aplicada en altres municipis en els següents aspectes:

Béns afectats:

Els habitatges provenen directament de l'adquisició per dret de tempteig i retracte per part de l'Ajuntament, per tant, no és necessària ni cap campanya d'informació als propietaris d'habitatges buits perquè cedeixin els seus béns per participar al programa de masoveria urbana ni un equip tècnic municipal per detectar habitatges buits mitjançant els mecanismes de què disposa l'Ajuntament (padró municipal, atorgament de cèdules

d'habitabilitat, concessió de llicències de primera ocupació i consums d'aigua i electricitat).

Beneficiaris:

L'Ajuntament no ha d'intervenir en la gestió entre privats com a facilitadora, és a dir, no ha de buscar propietaris d'habitatges buits interessats en el Programa sinó que els habitatges ja són directament de titularitat municipal adquirits pel dret de tempteig i retracte. Actua com a administració impulsora en una gestió totalment pública: arrenda els habitatges utilitzant un contracte de masoveria urbana, redacta els contractes, defineix les obres d'adequació i millora a realitzar i controla la seva execució fins a la seva recepció final.

Els masovers podran ser escollits segons les seves capacitats i coneixements tan de la llista de Sol·licitants d'habitatge de la Mesa d'Emergències com del Registre de Sol·licitants d'habitatge amb Protecció Oficial. En cas que això fos insuficient, caldria crear un Programa independent de sol·licitants d'arrendament per masoveria urbana.

Obres:

En el cas dels habitatges adquirits en l'exercici del dret de tempteig i retracte, la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica¹⁰⁶ ja són condicions indispensables per formalitzar la transmissió de l'habitatge, en conseqüència, les obres a executar seran sempre d'adequació i millora dels espais. Caldrà, igualment, comprovar especialment l'estructura de l'edifici, l'envolupant (façanes, coberta i mitgeres), instal·lacions i si hi ha humitats.

Atès que les obres d'adequació no podran ser de gran envergadura, hi ha la possibilitat de que siguin realitzades pel propi masover mitjançant l'autoconstrucció, sempre i quan l'Administració trobi un mecanisme de control convenientment acordat per tal de garantir que aquestes s'executen en condicions adequades i resultats òptims. Podria ser una possibilitat executar les obres amb un sistema com el d'autoconstrucció assistida en el qual el masover rep suport en el plantejament més tècnic del projecte i en l'execució de les obres més complexes però és el masover qui guia el procés i en realitza la intervenció més important. Tanmateix, per les dimensions de les obres dels habitatges provinents del dret de tempteig i retracte, el mètode més plausible és el d'autoconstrucció dirigida, on el

¹⁰⁶ Decret 390/2021, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis. BOE núm. 131, 02/06/2021.

plantejament de les obres recau sobre l'administració i els masovers intervenen en l'obra però sense possibilitat d'introduir canvis significatius al projecte. Aquest sistema permet obtenir més garanties sobre l'execució de les obres als responsables del contracte de masoveria.

Precisament a raó d'aquesta qüestió, un dels projectes de masoveria urbana que l'Ajuntament de Barcelona va voler portar a terme el 2020 al barri de Sant Andreu del Palomar i que es volia implantar en un conjunt de 8 cases de planta baixa i pis que el consistori havia adquirit, ha patit des del 2022 un revés amb el confrontament amb els veïns, els quals no estan d'acord en què l'Ajuntament els exigeixi, entre d'altres, les factures de les obres a realitzar si poden fer-les mitjançant autoconstrucció, que els abarateix de manera important els costos de la intervenció. L'Ajuntament, amb aquesta petició, busca la seguretat de que les obres seran realitzades per professionals que se'n responsabilitzaran i garantiran les correctes condicions d'execució. La discussió està servida i caldria trobar aquell punt intermedi d'acord¹⁰⁷.

Preu cert: Les obres s'ajustaran a allò que el masover pugui assumir com a renda. Si es consideren les casuístiques exposades per la pròpia OLH i es té en compte una renda mitjana de 300 €/mes i un contracte de 5 anys de durada, l'import de les obres no podrà ser superior a 18.000 €

Durada:

El contracte haurà d'ajustar-se segons l'amortització de les obres. Es podrà ajustar la durada per ambdues parts i acordar passar a pagar una renda un cop acabi l'amortització i així allargar el contracte, però mai no es podrà establir un termini indefinit.

Renda:

En el cas d'optar per una execució de les obres mitjançant l'autoconstrucció dirigida, la renda es convertirà en una contraprestació no dinerària basada en la realització de les obres d'adequació de l'habitatge. Si el masover les subcontracta, es pactarà una contraprestació dinerària. El preu del lloguer serà el que correspongui a lloguer assequible o lloguer social segons el programa al qual es destini.

¹⁰⁷ Masoveria urbana o lloguer? Un model que enfronta veïns amb el govern Colau (elnacional.cat).
(14/09/2022)

Programa de masoveria urbana en el procés del dret de tempteig i retracte:

Per a l'adquisició d'habitatges per tempteig i retracte, l'Ajuntament compta parcialment i no en exclusivitat, amb l'equip tècnic del Departament de Patrimoni format per una advocada, un arquitecte i una administrativa, amb el Departament de Gestió Urbanística que gestiona el PPSH format per una advocada, una arquitecta i una administrativa, i amb personal de l'OLH que fan d'enllaç amb l'AHC. Els tècnics dels tres Departaments fan les inspeccions dels habitatges que presenta l'AHC, el Departament de Patrimoni tramita l'adquisició fins a la seva inscripció al Registre de la Propietat i fa el traspàs dels béns al Departament de Gestió Urbanística per a la seva gestió en el PPSH. Es considera que aquest equip humà és suficient per aquest tram del procés.

Per a la posada en marxa del Programa de masoveria urbana es considera necessària la creació d'un equip multidisciplinari, no necessàriament que treballi en exclusivitat però sí que sempre sigui el mateix personal i que puguin treballar en equip amb reunions periòdiques de seguiment i que s'hauria de dividir en dos blocs d'actuació. La primera tasca ha de consistir en l'elecció de la masovera adequada d'acord amb l'habitatge adquirit i la posterior signatura del contracte. El grup de treball hauria d'estar format per una persona de l'OLH com a responsable de la gestió del RSHPO i participant en la MVEESH, una persona de l'IMPO que és qui gestionaria una borsa de persones amb un perfil professional adequat o per formar-la per a la masoveria urbana, una persona del Departament de Joventut per a promoure i assessorar sobre la possibilitat d'accedir al Programa de masoveria urbana i un advocat dels Serveis Jurídics per atendre i resoldre les consultes referents a la redacció dels contractes i mediació entre les parts. S'hauria de contemplar la possibilitat d'incorporar entitats del tercer sector o cooperatives de llogaters com a masovers o intermediaris¹⁰⁸. La segona tasca, en paral·lel amb la primera, ha de consistir en l'avaluació de les obres d'adequació a realitzar a l'habitatge per a ser usat, fer-ne un projecte si cal i un pressupost el màxim d'acurat possible per fixar un import que servirà de base per a determinar la renda i la durada del contracte. El grup de treball hauria d'estar format per un arquitecte i un arquitecte tècnic del Departament de Projectes de l'Ajuntament que es responsabilitzin de realitzar el projecte de les obres d'adequació i el seguiment de l'execució de les mateixes juntament amb l'arquitecta del Departament de Gestió Urbanística que serà l'enllaç amb el primer grup de treball i que, juntament amb

¹⁰⁸ Yes, we rent - Lloguem! - Ajuntament de Mataró (mataro.cat)

la resta de personal del seu Departament hauran de gestionar el seguiment del contracte fins a la seva finalització.

Així doncs, per a la posada en marxa i continuïtat del Programa de masoveria urbana en el templeig i retracte es consideren suficients els recursos humans que actualment disposa l'Ajuntament de Badalona a menys que aquest arribés a assolir un volum d'habitatges prou considerable com per col·lapsar les pròpies tasques dels diferents departaments. El que és indispensable, però, és la coordinació, la col·laboració i la professionalitat de tots els implicats.

6.4.2. Reptes i avantatges de la incorporació de la masoveria urbana en el procés de templeig i retracte

Un cop analitzada la possibilitat d'incorporar el Programa de masoveria urbana en el templeig i retracte al municipi de Badalona, d'haver compostat un esquema de pla de treball i format un equip multidisciplinari de treball, és necessari posar de manifest quins inconvenients i avantatges més significatius pot comportar la seva posada en marxa.

Reptes:

- En el cas de Badalona, l'Ajuntament haurà de tramitar una modificació del Reglament de la MVEESH atès que en ell s'hi especifica que tots els habitatges que s'adquireixin hauran d'anar destinats a les persones en situació d'emergència social, bé siguin els provinents de l'exercici del dret de templeig i retracte com els obtinguts de la cessió del 10-15% d'aprofitament mig d'un àmbit de gestió urbanística. En el primer cas, s'estima que la borsa de sol·licitants serà insuficient per a obtenir persones amb el perfil necessari per a optar al Programa de Masoveria Urbana i que s'haurà d'ampliar l'accés a d'altres àmbits. Pel que fa als nous habitatges provinents de l'execució del planejament, aquests són de renda protegida i per tant, no reuneixen en cap cas les condicions per a ser adjudicats a les persones inscrites a la MVEESH, que necessiten un lloguer social.
- Atès que els habitatges adquirits provenen de l'exercici del dret de templeig i retracte, normalment es situen en barris de rendes més baixes i per tant, és difícil la seva distribució més uniforme pel nucli urbà.
- L'Administració haurà de trobar un mecanisme de control de les obres que garanteix la seva bona execució i doni seguretat tècnica.
- L'Ajuntament haurà de crear un grup específic de personal d'assessorament i suport a la tramitació d'ajuts a la rehabilitació, d'assessorament jurídic en la redacció dels contractes i intermediació entre les parts i de suport tècnic per a la

valoració de les obres que s'han de realitzar a l'habitatge. Serà interessant, també, disposar d'un expert que assessori a les persones interessades què és i com és viure com a masover.

- L'Ajuntament, mitjançant l'IMPO, seria interessant que posés en marxa un programa de formació en processos de rehabilitació i els oficis vinculats destinats a futures persones masoveres.
- La tipologia d'usuari de la masoveria urbana és molt concret i això en limita molt l'accés.
- Per ampliar el parc d'habitatge, convindria que l'Ajuntament signés convenis amb entitats financeres o grans tenidors per la cessió d'habitatges i incorporar-los al Programa.

Avantatges:

- Compensa l'escassetat d'ajuts a la rehabilitació de que disposa el municipi, el qual fins al moment només tramita les subvencions provinents del Fons Next Generation a través de l'OLH, que ja es troba en la seva fase final.
- Les despeses actualment destinades a l'adequació dels habitatges adquirits poden ser invertides en la compra de nous immobles que augmentin el parc vigent.
- Obre una oportunitat d'accés a un habitatge a aquelles persones que, tot i no ser considerades pròpiament com a situacions d'emergència, tampoc no reben resposta del RSHPO per la insuficiència del parc d'habitatges de lloguer social del municipi.
- El fet que el propietari de l'immoble sigui l'Administració transmet més confiança i garanties als masovers.
- Atès que els habitatges adquirits provenen de l'exercici del dret de tempteig i retracte, la seva renda serà més baixa que d'altres provinents d'habitatges buits que els propietaris posen a disposició voluntàriament. Per aquesta raó, es podrà optar a pactar una renda inferior a la del tipus protegit (com ara l'assequible o social) i arribar a col·lectius més vulnerables.
- Els habitatges no estaran gravats amb cap tipus de càrrega em el Registre de la Propietat perquè l'adquisició per part de l'Administració ja exclou directament aquesta limitació.
- La possibilitat d'executar les obres amb autoconstrucció perquè el seu abast serà reduït, pot abaratir els costos del masover i per tant, la seva renda.

- La posada en disposició de l'habitatge al nou masover pot ser més ràpida perquè els habitatges ja disposen de cèdula d'habitabilitat i per tant, algunes de les obres poden arribar dur-se a terme simultàniament a l'ús de l'habitatge.
- La posada en marxa d'una línia d'ajuda i programes de foment a l'ocupació i la formació per part de l'Ajuntament i l'IMPO donaria noves oportunitats de feina en el mercat laboral a les persones masoveres. Respecte les habilitats professionals en el món de la construcció que es demanen als aspirants a masovers, es podrien incloure tasques de gestió i manteniment dels habitatges o de cura de persones per incorporar més tipus d'usuaris i especialment dones.

7. CONCLUSIONS

Sovint les bones intencions de l'Administració per fomentar polítiques d'habitatge i ampliar el parc d'habitatge assequible i social es veuen truncades per la manca de pressupost i la seva falta d'agilitat administrativa. Cal posar tots els mecanismes de què disposa per tal d'aconseguir les fites proposades.

En el present treball s'ha estudiat la possibilitat de combinar l'exercici del dret de tempteig i retracte amb la masoveria urbana per tal de resoldre la falta de pressupost per a l'adequació dels habitatges adquirits i el retard en la posada a disposició dels habitatges als seus adjudicataris per la lentitud de l'administració alhora de contractar l'execució de les obres. Aquesta feblesa s'ha detectat a l'Ajuntament de Badalona però segurament la comparteixen altres consistoris.

El dret de tempteig i retracte és un bon mecanisme per mobilitzar habitatges desocupats, intervenir en processos especulatius i garantir la funció social de l'habitatge. Tot i que es pot aplicar a gran part del territori de manera homogènia i afavorir la mixtura social, l'experiència a Badalona demostra que els processos de tempteig i retracte es concentren en una tipologia de barris més desfavorits, amb habitatges sovint amb un baix estat de conservació. L'altra factor cabdal és el finançament, que actualment és força dependent de les línies de préstec ofertes per l'ICF i que no permet a les administracions locals adquirir els habitatges en règim de propietat de manera permanent.

Per altra banda, la masoveria urbana pot esdevenir un bon instrument en favor de les polítiques d'habitatge. La implantació de contractes de masoveria urbana en habitatges buits que requereixen obres de rehabilitació suposa la reconversió del parc existent per tal de donar resposta a les necessitats d'habitatge d'una part de la població. Així mateix, pot arribar a incidir en la formació i en el foment de l'ocupació dels masovers. Cert és, però, que aquest model queda lluny d'esdevenir un mecanisme normalitzat d'accés a l'habitatge, en part per la desconfiança i inseguretats jurídica que hi poden veure tan masovers com propietaris i perquè aquests últims veuen més rendibilitat en el lloguer convencional.

La combinació d'aquests dos models per aconseguir els objectius que marquen les polítiques d'habitatge municipals resol alguns d'aquests conflictes. L'estudi realitzat ha permès arribar a la conclusió que els contractes de masoveria urbana aplicats sobre habitatges obtinguts per tempteig i retracte, i per tant, de titularitat municipal, són una bona solució per a reduir els terminis de posada en disposició dels habitatges als nous

masovers: atesa la seva procedència, les obres d'adequació són més senzilles ja que la pròpia adquisició obliga a que tinguin prèviament cèdula d'habitabilitat i certificació energètica. Així doncs, el masover pot realitzar les obres un cop instal·lat a l'habitatge i si convé es poden realitzar per autoconstrucció dirigida per l'administració per garantir-ne la bona execució.

Això influeix dràsticament en el preu de la renda, que serà més baixa comparada amb d'altres provinents d'habitatges buits de propietaris privats i permetrà arribar a col·lectius més vulnerables. L'administració també surt beneficiada econòmicament d'aquest model mixte perquè pot invertir les despeses actualment destinades a l'adequació dels habitatges en la compra de nous immobles que augmentin el parc vigent i també pot compensar l'escassetat d'ajuts a la rehabilitació de què disposa.

A nivell social, obre una oportunitat d'accés a un habitatge a aquelles persones que, tot i no ser considerades pròpiament com a situacions d'emergència, tampoc no reben resposta del RSHPO per la insuficiència del parc d'habitatges de lloguer social del municipi. Per altra banda, possibilita la posada en marxa d'una línia d'ajuda i programes de foment a l'ocupació per als aspirants a masovers i arribar a incloure tasques de gestió i manteniment dels habitatges o de cura de persones, programes que també empoderen a persones i els fa participants de l'estat i manteniment de l'immoble.

Tanmateix, la implantació d'aquest model combinat deixa veure dificultats a resoldre com ara la formació d'un equip específic de personal especialitzat dins l'Ajuntament per assessorar i redactar tan aspectes jurídics com tècnics i socials; trobar un mecanisme de control de les obres que garanteixi la seva bona execució i doni seguretat tècnica o la creació d'una borsa específica de masovers amb les característiques adequades per aquest tipus de contracte, que limita molt l'accés. Així mateix, posa sobre la taula reptes com l'obtenció de noves línies de finançament per adquirir més habitatges o la signatura de convenis amb entitats financeres o grans tenidors per la cessió d'habitatges i incorporar-los al Programa.

Com a conclusió final, cal que l'administració assumeixi el risc de posar a la disposició de contractes de masoveria habitatges que formin part del seu parc, desocupats i en mal estat que requereixin obres de rehabilitació i que d'acord amb les seves característiques poden permetre el desenvolupament de les primeres experiències de gestió en règim de masoveria urbana. La fórmula és possible.

8. BIBLIOGRAFIA I WEBGRAFIA

Bibliografia

Blasco, Jaume, Todeschini, Federico A.i Raya, Josep Ma (abril 2014), “Avaluació ex-ante de l'impost sobre habitatges buits propietat de les entitats financeres”. Institut Català d’Avaluació de Polítiques Públiques.

Bosch Meda, Jordi (2021). “Les noves formes d’habitatge de lloguer social a Catalunya (2015-2020): una anàlisi des del marc teòric europeu”. Documents d’Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/2. Universitat Politècnica de Catalunya.

Burón Javier, Clavell, Dolors i San Roman, Iker (2015). “Estratègies i accions municipals per mobilitzar l’estoc residencial privat cap a l’oferta d’habitatges assequibles”. Col·lecció documents de treball Diputació de Barcelona.

Caballé, Gemma; Garcia Teruel, Ma Rosa; Lambea Llop, Núria; Nasarre Aznar, Sergio; Simón Moreno, Héctor (2020) “ L’habitatge compartit a Barcelona i la seva adequació els estàndards internacionals“. Sindicatura de Greuges de Barcelona, Ajuntament de Barcelona.

Cabré, Eduard, Colomé, Núria (març 2021). “Mecanismes per facilitar l’adquisició de sòl i patrimoni”. Celobert.

Colomé Montull, Núria, Garcia Teruel Rosa Ma, Soler RENobell, Raimon, Soler Tarradellas, Maria, Ezpeleta, Isabel. (2017) “Guia metodologia de la masoveria urbana”. Diputació de Barcelona.

Donat, Carles. (maig 2017). “Els set reptes dels nous plans i polítiques locals d’habitatge”. Institut d’Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona.

Fajardo, Gemma; Caraffa, Marina (2021). “La masoveria urbana, aplicación a la rehabilitación, mantenimiento, uso y disfrute de viviendas”. Universitat de València.

Ferrer Riba, Josep (2019). “Els drets reals d’adquisició preferent”. UOC.

Feu Fontaiña, Pablo. (2017). “Informe sobre el règim jurídic de les ordres de conservació per fer efectiva la seva execució.” Annex a la “Guia per a l’aplicació de la masoveria urbana a l’Eixample”. Ajuntament Barcelona.

Garcia Teruel, Rosa M^a. (2019) “La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos”. Editorial Tirant Lo Blanch.

Lambea Llop, Núria (2022). “La gestión de la vivienda social en clave europea”. Editorial Tirant Lo Blanch.

Martín, Juan Antonio; Torrelles, Esther. (2019). “Les relacions contractuals”. UOC.

Nasarre Aznar, Sergio (2020). “Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas sbprimje a la vivienda colaborativa”, pàg. 499-510. Editorial Tirant Lo Blanch.

Riba Renom, Nolasc (juliol 2010) “El dret a l’habitatge”. Oficina de promoció de la Pau i els Dret Humans. Generalitat Catalunya.

Straddle3 (2017) “Guia per a l’aplicació de la masoveria urbana a l’Eixample”. Ajuntament de Barcelona.

Terrones, Albert (2012). “Les polítiques locals d’habitatge: Institucionalització, diversitat i canvi”. Polítiques Públiques de Municipis Catalans, Fundació Carles Pi i Sunyer.

Trilla, Carme i Vilanova, Josep Ma (2017). “Canvi d’època i de polítiques públiques a Catalunya.”. Dret a l’habitatge i polítiques públiques. Publicació núm. 20.

Vives Ruiz, Fernando; López-Jorrín Hernández, Álvaro; López-Jorrín. (2010) “El Derecho de suscripción preferente y su exclusión en las sociedades cotizadas”. Monografías de la Revista de derecho del mercado de valores.

Arroyo, Esther; Barton, Stephen; Bernadí, Xavier; Bosch i Meda, Jordi; Borrellas, Pol; Cea; Eoin Ó Broin; Domingo Utset, Guillem; Edwards ,Sorcha; Farha, Leilani; Ferrer, Josep; Fornt, Jaume; García Almirall, Pilar; Hosta, Lluís; Junyent, Montserrat.; Massot, Elena; Molina, Elga; Nasarre, Sergio; Palomera, Jaime; Puig-Pey, Ana; Ràfols Esteve, Joan; Sibina, Domènec; Simón, Hector; Trilla, Carme; Vilanova, Josep Maria; Weaver, Zarapuz, Luis; (2021) “Informe de conclusions de la comissió d’estudi no permanent per a la regulació del lloguer a la ciutat de Barcelona”. Ajuntament de Barcelona.

Celobert, SCCL (2017) .“Les claus de l’habitatge cooperatiu en cessió d’ús”. Sostre Cívic, SCCL

Departament de Drets Socials de la Generalitat de Catalunya (11/10/2021). “Pla Territorial Sectorial d’Habitatge de Catalunya” (DOGC núm. 8530, 26/10/2021).

Diputació Barcelona, (Desembre 2008). “Guia metodològica per a la redacció de plans locals d’habitatge”. Col·lecció Documents de treball, Territori, 9.

Fòrum d’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, Institut Municipal d’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. La crisi d’habitatge a les ciutats: causes, efectes i respostes.(2019).

Guía técnica para la evaluación y prevención de riesgos relativas a las obras de construcción, (1a edició 2003) Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Informe d’ECAS INSOCAT 14 (5/05/2022) “ Habitatge i exclusió residencial”. Observatori de la Realitat Social de Càritas Barcelona.

Informe “L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional”, Observatori Drets Econòmics, Socials i Culturals (10/6/2020).
Síndic de Greuges de Catalunya, (febrer 2018).”El dret a l’Habitatge: qüestions urgents”.

Webgrafia

L'AMB aprova una inversió de 423 milions amb el focus en rehabilitació i digitalització (elnacional.cat) (juny 2024).ON Economia.

Diputació de Girona. <https://www.ddgi.cat/web/servei/8292/masoveria-urbana>

Celobert, SCCL Masoveria Urbana | col-laboraviu.cat

Massanés Papell, Jaume (2014). Posicionament de UASC sobre la masoveria urbana a Sant Cugat del Vallès | Sant Cugat, versió original (wordpress.com)

La Mula (2023) . LA MASOVERIA URBANA – MULA (wordpress.com)

La Llar Alternativa (2013) Masoveria urbana a Barcelona (goteo.org)

La Comunalitat de Valls (<https://www.lacomunalitatdevalls.cat/projectes/masoveria/>

Nació (2024) Implementació d’un programa de masoveria urbana en dos habitatges a l’antiga colònia minera Arquers de Cardona (Bages)

https://naciodigital.cat/manresa/societat/la-diputacio-enllesteix-un-estudi-de-viabilitat-per-fer-masoveria-urbana-a-la-colonia-arquers-de-cardona_1675880_102.html