

## REUNIÓ MONOGRÀFICA SOBRE HABITATGE RELATIVA AL PROJECTE DE LES CASERNES DE SANT ANDREU

A la seu del districte de Sant Andreu a les vint hores del dia 26 d'octubre es reuneixen els responsables d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, del Districte de Sant Andreu i els representants de les associacions de veïns del districte de Sant Andreu.

Assisteixen a la reunió:

Antoni Sorolla, regidor- delegat d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona  
Jaume Barnada, Director de l' Institut Municipal d'habitatge  
Miquel Angel Valdueza, gerent del districte de Sant Andreu

Josep M<sup>a</sup> Gràcia, conseller del districte PP  
Jesús Martínez, conseller del Districte PP  
Montserrat Benedí, consellera del districte d' ERC  
Roger Mestre, conseller del districte CiU  
Salvador Coll, conseller del districte CiU

Montse Tarre, de l' AVV de Sant Andreu del Palomar  
Genís Pascual, de l' AVV de Sant Andreu del Palomar  
Alberto Acón, de l' AVV de Sant Andreu Nord – Tramuntana  
Dolors Torres, Associació Plataforma veïnal de Sant Andreu  
José Belart, Associació Plataforma veïnal de Sant Andreu

Susana Descals, Tècnica del Barri de Sant Andreu

**Miquel Àngel Valdueza** dóna la benvinguda a tots els assistents i passa la paraula a **Antoni Sorolla**.

**Antoni Sorolla** aclareix que la seva voluntat és explicar els canvis que s'han produït en el projecte en relació a la introducció de l'habitatge en dret de superfície. Exposa que des de l'Ajuntament l'habitatge que s'ofereix és de lloguer o en dret de superfície i no de venda. Explica els problemes que té l'administració per gestionar els gran parcs públics de lloguer i sobretot a l'actualitat on no hi ha recursos i els bancs no en deixen. Per altre banda, l'Ajuntament és conscient de la manca d'habitatges per a gent jove, més enllà de la temporalitat que representen els habitatges dotacionals. A més l'habitatge de lloguer comporta una mobilitat excessiva i poc arrelament i integració als barris.

En aquest context sorgeix el dret de superfície que consisteix en comprar un habitatge per setanta cinc anys, es podria dir per tota la vida, amb unes condicions molt favorables respecte al lloguer i la venda. Mostra una comparació entre el dret de superfície, el lloguer i a la venda. Respecte a la venda, per l'administració, comporta el manteniment de la propietat pública de sòl, es té el control de traspàs de la propietat, hi ha més rotació dels usuaris i és un sistema on els bancs i caixes estan disposats a participar-hi, ja que l'administració és garant dels préstecs que es faciliten.

Per l'usuari representa que té un habitatge per tota la vida, no ha de pagar entrada i les quotes que es paguen són més baixes que els lloguers i la venda. Un dels possibles inconvenients és que el sòl és municipal i s'ha de pagar l' IVA.

Respecte el lloguer, pel promotor públic és un bon sistema perquè no hi ha endeutament a mitjà i llarg termini, a més els bancs i caixes faciliten els recursos i el manteniment va a càrrec dels propietaris.

Pel que fa als usuaris, el dret de superfície comporta més seguretat i estabilitat que el lloguer. Mostra una presentació en que es pot observar com resulta més econòmic. Comparativament el dret de superfície, la quota fixa que s'ha de pagar mensualment és inferior que el lloguer, a més no hi ha entrada. Mostra un quadre de preus d'habitatges de lloguer a règim general i amb dret de superfície per anys. Es veu que la quota que s'haurà de pagar en trenta anys serà menor que la quota de lloguer en les mateixes característiques, a més té l'avantatge que es paga durant trenta anys però en podràs gaudir tota la vida. En cas que es vulgui vendre l'habitatge durant els primers quinze anys, l'administració ho compra i es revén al mateix valor. L'usuari que ven l'habitatge rebrà la part d'amortitzacions dels anys que ha viscut a l'habitatge. A més els habitatges es poden deixar en herència.

Un dels principals inconvenients és que s'ha de pagar l' IVA i que l'usuari s'ha de fer càrrec del manteniment.

**Antoni Sorolla** explica que l'objectiu és consolidar aquest sistema que obre una nova porta molt interessant. L'ajuntament continuarà fent lloguer, però aquest nou sistema representa una gran oportunitat per a les persones. S'han fet sis promocions a la ciutat. És una opció que dona més estabilitat i més garanties.

**Albert Acón** considera que la venda també comporta el dret de recompra de l'habitatge per part de l'administració. A més constata que el sòl queda en propietat de l'Administració pública. Demana que si el que es tracta és de facilitar la mobilitat sembla que el lloguer és millor.

**Antoni Sorolla** respon que l'habitatge serà de la persona que hi viu i que el sòl sigui de l'administració és més una garantia que un inconvenient. Considera que amb aquest sistema afavoreix la mobilitat però també l'arrelament i l'estabilitat de les persones que ho desitgen.

**Montse Tarré** diu que la seva proposta era que el dret de superfície no es fes en detriment del lloguer, sinó de la venda. S'havia acordat fer lloguer tipus B i ara no es vol fer res, a part dels dotacionals. Considera que la quota de barri del 25% soluciona, en part, el tema de l'arrelament. Exposa que es poden buscar formes perquè els llogaters tinguin responsabilitat en el manteniment dels edificis. Creu que per competir amb el lloguer lliure cal més i millor lloguer públic. Considera que el dret de superfície està bé, però no pot anar en detriment del lloguer.

**Antoni Sorolla** explica que s'està buscant un equilibri de costos i que el moment actuals requereix fer un seguit de replantejaments. Pel tema de la venda, l'Ajuntament no en fa. El 25% que es va acordar pels veïns del barri és un equilibri que no penalitzi

la gent que busqui habitatge de la resta de la ciutat. Comenta, que des de l'Ajuntament, s'estan promocionant les comunitats de llogaters.

**Dolors Torres** puntualitza que el 25% d'habitatge reservat al barri és insuficient i que s'hauria d'augmentar. Referent al dret de superfície sembla bé. Crítica la temporalitat dels pisos dotacionals, que dificultat la integració i l'arrelament al barri. Pregunta qui es fa càrrec dels desperfectes que es pugui generar als pisos que es revenen. Manifesta que estan d'acord amb el canvi, però que també cal més lloguer.

**Antoni Sorolla** exposa que l'Ajuntament continuarà fent lloguer. Pel tema del manteniment i la conservació dels habitatges s'estan buscant formes per premiar els bons comportaments. Tot té inconvenients, però el dret de superfície comporta moltes avantatges.

**Genís Pascual** diu que el Consorci de la Zona Franca, on hi ha l'Ajuntament, està fent venda. L'Ajuntament directament no fa venda, però els consorcis i empreses participades per ell sí. El dret de superfície hauria de substituir la venda, faci qui la faci. Consta que l'Ajuntament té la potestat de decidir les qualificacions.

**Jaume Barnada** exposa que dels 1200 habitatges protegits, de concertats n'hi ha un 160, uns 360 dotacionals, un 221 en dret de superfície i uns 440 en venda. Hi ha molt lloguer i dret de superfície i el concertat no arriba al 10%.

**Dolors Torres** exposa que la quantitat de cada tipus d'habitatge ja es va pactar i no s'ha de tornar a discutir. El tema del consorci ja ho sabem.

**Genís Pascual** diu que ha canviat, ja que una part de lloguer ha passat a dret de superfície.

**Antoni Sorolla** explica que el que es vol aconseguir és, i així està establert, que la quota que es pagui de lloguer no representi més del 30% de la renda. Això es compleix amb el dret de superfície, i no tant amb el lloguer. S'hauran de buscar ajudes públiques com les del lloguer pels habitatges en dret de superfície.

**Albert Acón** comenta que és l'Ajuntament qui marca les tipologies. A més remarca el retràs que portem en habitatge de lloguer respecte Europa. Creu que el fet de no fer habitatge de lloguer pot discriminar a part de la població.

**Antoni Sorolla** reconeix que a nivell de país hi ha un dèficit d'habitatge de lloguer. Exposar que l'Ajuntament n'ha construït molt. Fa una reflexió sobre la cultura de la propietat existent a la nostra societat que influeix directament en tot el que s'està dissenyant. Desgraciadament qui té propietat té més seguretat i garanties socials.

**Montse Tarré** pregunta quin percentatge representa el lloguer del total d'habitatge que fa l'Ajuntament.

**Jaume Barnada** respon que representa un 53-54% (entre dotacional i lloguer de règim general). Es calcula que més o menys un 40% és dotacional i la resta de règim comú.

**Montse Tarre** constata que el de lloguer de règim comú és molt baix. Considera que l'habitatge dotacional no soluciona els problemes d'habitatge que existeixen i el que s'ha de fer es compatir, des del sector públic, amb el mercat lliure de lloguer.

**Antoni Sorolla** respon que el dret de superfície representa un impacte molt gran en el mercat lliure.

**Genís Pascual** demana que s'agafi el terreny que té el consorci de la Zona Franca i es qualifiqui com a dret de superfície. Es respon que ja es va fixar i que la lògica del consorci no ho permet.

**Antoni Sorolla** demana que es valori el dret de superfície en relació a si suposa una millora o no del que tenim. S'ha de mesurar en funció del canvi.

**Montse Tarré** exposa que els percentatges ja estaven pactats i ara es canvien.

**Antoni Sorolla** comenta que el que s'ha de valorar és si el canvi que es fa és millor o no.

**Josep M<sup>a</sup> Gràcia** pregunta quin IVA si aplicarà. Si el dret de superfície és més econòmic perquè no es fa tot.

**Antoni Sorolla** respon que l'IVA s'aplica sobre el que val la propietat. Explica que cada tipus d'habitatge té les seves funcions i que el lloguer també és necessari.

**Montse Tarré** pregunta si el sostre protegit el cedeix el consorci.

**Jaume Barnada** explica que el sostre de casernes té diferents propietaris. Respecte de la part de l'Ajuntament de Barcelona, es va aportar 22000 m<sup>2</sup> de sostre nou. Els dos edificis que fa Regesa són sostre aportat per l'Ajuntament. Aquests s'estan començant a fer i seran en dret de superfície.

**Montse Tarre** considera que els edificis que s'estan fent ara, per part de Regesa podrien ser de lloguer en comptes de dret de superfície.

**Genís Pascual** considera que la nova proposta no recull el lloguer tipus B tal i com estava previst en l'acord inicial. Reitera el fet que el dret de superfície no ha d'anar en detriment del lloguer. Manifesta que des de la seva associació no defensaran el dret de superfície.

**Jaume Barnada** diu que el lloguer no desapareix

**Antoni Sorolla** demana que es diferenciïn els dos debats. Per una banda, la defensa del dret de superfície, en que tots podríem estar d'acord, i per altre, si ha d'anar en detriment del lloguer o de la venda.

Sense més intervencions, **Antoni Sorolla** agraeix l'assistència de tots, i dóna la reunió per acabada.