

PROJECTE PILOT DE MASOVERIA URBANA

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

DADES DE CONTACTE

Servei d'Habitatge

Av. Pau Casals 72, local baixos 08192 Sant Quirze del Vallès

Tel. 93 721 68 00

habitatge@santquirzevalles.cat

DESCRIPCIÓ I OBJECTIUS

L'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès ha impulsat el primer projecte de masoveria urbana al municipi en un habitatge de titularitat municipal, amb l'objectiu principal que un habitatge desocupat per necessitats de rehabilitació pugui incorporar-se al mercat, mitjançant un model d'accés i tinença alternatiu al lloguer o la compra, com a habitatge assequible per a una unitat de convivència del municipi amb necessitat habitacional.

La masoveria urbana és definida en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge (LDH), com el contracte en virtut del qual els propietaris d'un immoble en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment, per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat.

La mateixa LDH configura la masoveria urbana com un instrument per a evitar la desocupació permanent dels habitatges i com a política social per al foment de la rehabilitació. Addicionalment, l'interès social d'aquesta figura es fa palès en el fet que la LDH inclou els habitatges cedits en règim de masoveria urbana dins de la categoria d'habitatges destinats a polítiques socials, i la mateixa Llei proclama que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es configura com un servei d'interès general.

En aquest sentit, el Pla Local de Sant Quirze del Vallès 2023-2028 preveu l'impuls de la masoveria urbana com actuació prioritària entre les seves accions de qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial, i en compliment del mandat legal contingut a l'article 42.3 de la LDH.

FUNCIONAMENT

El 7 de febrer de 2022, l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès va adquirir, mitjançant l'exercici del dret de tanteig previst al "Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària", l'immoble objecte del projecte pilot de masoveria urbana.

L'habitatge adquirit no disposava de cèdula d'habitabilitat, ni reunia les condicions mínimes per a obtenir-la, motiu pel qual l'Ajuntament va realitzar, amb el cofinançament de la Diputació de Barcelona, en el marc del recurs "Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedits", del Catàleg de Serveis del 2023 i 2024, les obres de reforma necessàries per a incorporar-lo al Fons d'habitatge social i d'emergència del municipi.

Tot i l'envergadura de les obres dutes a terme, van quedar per realitzar certs treballs d'arranjament i acabats de l'habitatge que han constituït l'objecte del contracte de Masoveria Urbana, atès l'objectiu d'impulsar des de l'àmbit local models alternatius d'accés a l'habitatge assequible que, alhora, fomentin la rehabilitació del parc d'habitatges del municipi, així com mobilitzar el parc buit d'habitatges i esdevenir un model exemplificador per a la ciutadania.

Les Bases reguladores per a l'adjudicació d'un habitatge de titularitat municipal, en règim de cessió d'ús, en la modalitat de masoveria urbana es van aprovar inicialment a la sessió Ordinària de Junta de Govern Local de 2 de juliol de 2024. Un cop finalitzat el període d'exposició pública de les Bases reguladores es va obrir el període de convocatòria del 3 de setembre a l'1 d'octubre de 2024, durant un termini de 20 dies hàbils, per a presentar les sol·licituds per a participar en el procediment

d'adjudicació, que es va ampliar 10 dies hàbils més, fins al 15 d'octubre de 2024.

Finalitzat el període de reclamació de la llista provisional i requeriment de documentació de les sol·licituds presentades, l'Ajuntament va publicar la llista definitiva de persones admeses i excloses.

L'adjudicació de l'habitatge de Masoveria Urbana es va realitzar per sorteig mitjançant convocatòria pública, respectant els principis de lliure concurrència, no discriminació, publicitat i transparència. El número resultant del sorteig va determinar la unitat de convivència adjudicatària, i l'ordre de prelación de les unitats de convivència aspirants que no van obtenir l'habitatge i han quedat en reserva en una llista.

MOTIVACIÓ

La persistent crisi econòmica i financera de l'última dècada, que es va veure agreujada per la pandèmia, va abocar moltes persones i llars a l'empitjorament de la seva situació residencial, la pèrdua de l'habitatge o la impossibilitat d'accedir-hi en condicions assequibles.

La compra d'habitatge no és accessible per a les persones i unitats de convivència amb ingressos moderats, que també es troben amb dificultats per a accedir al mercat privat de lloguer, atesa la important escalada que han patit els preus del lloguer en els darrers anys - que, a banda de dificultar l'accés a un habitatge, provoca que moltes persones n'hagin de marxar quan se'ls acaba el contracte - unit al fet que l'oferta d'habitatges de lloguer al municipi és molt escassa.

Sumat a tots aquests factors, hi ha la presència d'habitatges buits al municipi, que suposen un desaprofitament de recursos a nivell social, econòmic i urbanístic. Una part important



d'aquests immobles buits no poden ser mobilitzats pel seu deteriorament, ja que requereixen obres de rehabilitació i d'adequació als requisits legals d'habitabilitat.

Per fer front a aquesta problemàtica, una de les iniciatives que s'han endegat en els darrers anys és la masoveria urbana, contracte en virtut del qual les persones propietàries no han d'afrontar la inversió per rehabilitar i mantenir el seu habitatge, sinó que ho fan les persones masoveres, a canvi d'un habitatge a preu assequible.

RECURSOS

El Projecte Pilot de masoveria urbana ha estat liderat pel Servei municipal d'Habitatge, amb el suport tècnic de secretària -en la validació de les bases reguladores, el contracte de cessió d'ús, etc.- i el servei de territori – en les obres de reforma prèvies i l'estimació dels treballs d'arranjament objectes del projecte-.

Referent als recursos econòmics l'Ajuntament ha destinat a aquest projecte pilot el cost de l'adquisició de l'habitatge (95.000€) i de les reformes prèvies (39.732,67€), amb el cofinançament de la Diputació de Barcelona, en el marc del recurs "Adquisició d'habitatges" (50.000€) i "Reforma, condicionament i rehabilitació d'habitatges municipals o cedit" (39.732,67 €).

IMPACTE, REPTES DE FUTUR I CREATIVITAT

La voluntat del Projecte Pilot de masoveria urbana ha estat impulsar des de l'àmbit local models alternatius d'accés a l'habitatge assequible que, alhora, fomentin la rehabilitació del parc d'habitatges del municipi, així com mobilitzar el parc buit d'habitatges i esdevenir un model exemplificador per a la ciutadania.

MÉS INFORMACIÓ

Més informació sobre el projecte a:

<https://www.santquirzevalles.cat/temes/habitatge/masoveria-urbana>

