



## Joventut i noves formes de tinença de l'habitatge: els habitatges en dret de superfície

**Guillem Fernàndez**, tècnic de l'Associació ProHabitatge i doctorand a l'Institut de Govern i Polítiques Públiques de la UAB

Quan parlem de règims de tinença d'habitatges el primer que ens ve al cap són la propietat i el lloguer, bàsicament perquè a Catalunya la primera representa el 75,9% del total d'habitatges familiars i la segona el 22%.<sup>1</sup> Sembla un contrasentit parlar de la forma en què s'emancipen els joves quan la major dificultat d'aquests és precisament l'accés a l'habitatge. Ja sigui pels alts preus de l'habitatge, la dificultat d'inserció al mercat laboral, la legislació en matèria d'habitatge o l'exclusió del finançament bancari per la precarietat laboral, que no s'han acabat de trobar els recursos adequats a les necessitats d'habitatge dels i les joves<sup>2</sup>. Així doncs, al Pla Nacional de Joventut de Catalunya 2010–2020, al Pacte Nacional per l'Habitatge 2007–2016, a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i al Decret 13/2010, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, es van recollir una sèrie de noves fórmules que volen millorar l'accés als habitatges protegits utilitzant diferents processos de transmissió de la tinença, algunes de les quals, trenquen amb la temporalitat del lloguer i la inaccessibilitat de l'habitatge de propietat i sobre les que val la pena realitzar una primera aproximació de quin impacte poden tenir en l'emancipació dels i les joves, tot i que en el context de crisi actual, no sabem quin serà el seu grau de desenvolupament:

- *Lloguer amb opció de compra*: Aquest sistema es basa en un pacte entre qui ofereix l'opció de compra (arrendador/promotor) i qui pot exercir-la (llogater/comprador). En el pacte s'acorda durant quant de temps es gaudirà de la condició de llogater/a i quan es podrà exercir l'opció de compra, així com el preu de la compravenda futura. En els habitatges protegits de lloguer amb opció de compra es contempla que no ha de ser fins després de 10 anys que les persones arrendatàries puguin exercir l'opció de compra de l'habitatge arrendat.<sup>3</sup> Al preu de compravenda que s'hagi fixat s'hauran d'anar descomptant els imports ja abonats en concepte de rendes de lloguer i alhora tant les persones com els promotors es poden acollir als ajuts al lloguer i altres mesures recollides als plans d'habitatge. Aquesta opció es considera que pot facilitar l'accés a l'habitatge a joves sense capacitat inicial per pagar l'entrada i tinguin previsió d'augmentar els seus ingressos en els 10 anys especificats i per tant tot i que per accedir als habitatges protegits de lloguer amb opció de compra no es poden superar uns límits màxims d'ingressos, en el moment d'exercir l'opció de compra les persones llogateres no els tenen perquè complir. En resum, és una compravenda diferida en el temps.

<sup>1</sup> Règim de tinença dels habitatges familiars principals Catalunya. 2007.IDESCAT <http://www.idescat.cat/dequavi/?TC=444&V0=7&V1=6> (darrera visita. Juliol 2011)

<sup>2</sup> Alegre, M.A. (2009). *El règim de benestar juvenil a Catalunya. Fonts de benestar i oportunitats transicionals dels joves catalans*. Institut de Govern i Polítiques Públiques. UAB. Secretaria de Joventut. Generalitat de Catalunya

<sup>3</sup> En el cas dels habitatges de lloguer amb opció de compra de règim especial (ingressos màxims 2,33 IRSC), general (4,21 IRSC) i concertats (6,08 IRSC) seran 10 anys i en els habitatges concertats de Catalunya (7 IRSC) seran 7 anys. Els privats que gestionen habitatges lliures del mercat poden realitzar opcions de compra per exemple a 3 anys.





- *Copropietat*: Aquest sistema consisteix en compartir la propietat de l'habitatge protegit entre l'Administració que la promou i la persona. Especialment va orientat a joves de menys de trenta cinc anys, famílies nombroses i persones amb discapacitat. L'aportació de les administracions públiques com a ajuda a la compra que figuri en els contractes de copropietat no pot superar el 20% del cost de l'habitatge. Per altra banda, els beneficiaris/es dels ajuts dels contractes de copropietat podran comprar en qualsevol moment la part de propietat de la Generalitat i, en tot cas, tenen l'obligació de fer-ho en el moment en què vulguin transmetre la propietat. En el moment de la venda, la Generalitat té un dret preferent de compra pel preu del valor escriturat més els interessos financers, tenint en compte la inflació.
- *Cessió d'ús<sup>4</sup>*: Aquest model fomentat des del cooperativisme es basa en que els socis de la cooperativa no són propietaris/es de l'habitatge sinó que disposen d'un dret d'ús sobre aquest i el poden transmetre en herència. La propietat de l'edifici és de la cooperativa i el dret d'ús s'adquireix amb una entrada inicial i retornable i es manté amb el pagament d'un lloguer assequible. Cal tenir en compte que el Pla d'Habitatge 2009-2012 estableix que per promoure habitatges amb protecció oficial en règim de cessió d'ús, és necessari l'establiment d'un conveni entre les persones o entitats promotores, l'ajuntament corresponent i el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. Aquesta opció es considera que pot ser atractiva per als/les joves perquè ofereix la possibilitat de fomentar la participació en un projecte comú de convivència sota els valors cooperatius. Cal dir que la masoveria urbana també es pot incloure en aquest apartat perquè l'article 3.k) de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge defineix la masoveria urbana com "el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment" i alhora aquesta també es recull al PNJC 2010-2020.
- *Dret de superfície*: Aquest sistema permet separar la titularitat del sòl i la titularitat de l'edifici. Per tant donat que la propietat de sòl no es ven, qui realitzi la promoció no té perquè repercutir aquests costos, reduint així el preu final i alhora l'Administració manté la propietat del sòl. Els darrers anys on s'ha fomentat la promoció d'habitatge protegit en règim de lloguer, la fórmula més utilitzada era que els ajuntaments cedien drets de superfície sobre el sòl a promotors públics o privats perquè construïssin habitatges en règim de lloguer o habitatges dotacionals com per exemple el 10 HJ (Habitatge Jove) a Barcelona. Però precisament en aquest municipi s'ha anat més enllà amb aquesta fórmula.

### **Habitatges en dret de superfície a Barcelona**

A Barcelona s'ha articulat un mecanisme a través del qual el titular del dret de superfície no és sobre el sòl sinó sobre els habitatges. La propietat superficial és transmet a l'usuari de l'habitatge i, per tant, una vegada lliurat l'habitatge, el promotor desapareix i la relació queda establerta únicament entre l'usuari de l'habitatge i el titular del sòl, l'Ajuntament. Això significa que el dret de superfície no és una tipologia més d'habitatge protegit diferenciat del lloguer o la venda, sinó

<sup>4</sup> Martínez, David. (2008). *Els habitatges cooperatius. El sistema de cessió d'ús*. Col·lecció: Textos d'Economia Cooperativa. Departament de Treball i Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya



d'una nova forma de transmissió. El Sr. Jaume Fornt<sup>5</sup>, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i anteriorment gerent del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, defineix les característiques d'aquesta nova modalitat que va néixer en el marc del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona<sup>6</sup>:

- La transmissió del dret de superfície és per a un període de 75 anys (la normativa civil estableix que el dret de superfície té un caràcter necessàriament temporal). Transcorreguts els 75 anys, l'habitatge retorna a l'Ajuntament.
- L'Ajuntament cobra un preu per la transmissió del dret de superfície per 75 anys. La persona adjudicatària paga aquest preu, que se subroga en el préstec hipotecari obtingut per la construcció de l'habitatge. Per tant, l'adjudicatari de l'habitatge amortitza durant 25 o 30 anys un préstec hipotecari normal i quan acaba l'amortització, deixa de pagar. En aquest sentit es millora l'accessibilitat perquè hauria de suposar la pràctica eliminació de l'entrada en la figura del dret de superfície, de tal manera que es pogués accedir a aquests habitatges pràcticament amb el pagament únic de l'IVA i el pagament de les quotes d'amortització de la hipoteca (que se situen aproximadament entre els 400 i els 500 euros mensuals per un habitatge de 60 m<sup>2</sup> amb aparcament). El valor del dret de superfície va baixant a mesura que transcorre el temps i és zero quan es compleixen els 75 anys. Per tant impossibilita el caràcter especulatiu.
- L'Ajuntament garanteix que si el titular de l'habitatge el retorna dins dels primers 15 anys no hi ha pèrdua de valor i es retorna al superficiari tot el que ha pagat per l'habitatge actualitzat amb l'IPC. És una mesura pensada especialment per als i les joves que saben que poden accedir a aquests habitatges i recuperar gran part d'allò que han invertit si milloren la seva condició econòmica i volen optar per una altra opció d'habitatge lliure. Aquest habitatge pot ser transmès pel seu titular en herència.
- El titular pot vendre l'habitatge, però aquesta transmissió està subjecta a l'autorització de l'Ajuntament. Per tant, acaba sent l'Administració titular del sòl qui recompra els habitatges que es vulguin vendre, prevenint les males pràctiques amb habitatges protegits. També en cas d'impagament es poden impedir les execucions hipotecàries de l'habitatge, perquè l'Administració es queda novament els habitatges i es reserva la condició resolutòria per impagament corresponent en l'escriptura de constitució del dret de superfície.

Per tant, els habitatges en dret de superfície s'assemblen a la compravenda en quant a l'ús, estabilitat i facultat de disposició de l'habitatge i al lloguer en quant no permet apropiari-se de les possibles plusvàlues i millora l'accessibilitat econòmica.

En aquest article hem vist com el marc normatiu vigent en matèria de Joventut i Habitatge aposta per a noves fórmules contractuals d'ús i de tinença que poden facilitar l'accés als i les joves ajudant a flexibilitzar i dinamitzar el mercat d'habitatge públic i privat. El gran repte és el seu desplegament i viabilitat en un

<sup>5</sup> Fornt, J. (2009). *El dret de superfície un nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona*. Qüestions d'Habitatge num. 17. p. 4 -10. Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Ajuntament de Barcelona.

<sup>6</sup> El Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB) és l'òrgan consultiu i de participació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona sobre la política d'habitatge a la ciutat <http://www.bcn.cat/consorcihabitatge/ca/consell-habitatge.html>





**E-JOVENTUT**  
Espai Virtual de Recursos  
per a les Polítiques de Joventut

context de crisi com l'actual. En aquest sentit, les formes de transmissió com la cessió d'ús i els habitatges en dret de superfície són una bona alternativa i particularment aquests darrers, poden afavorir més la implicació dels promotors públics en una política d'habitatge en benefici dels i les joves.

**Més informació:**

**Document de bases del Pla Nacional de Joventut de Catalunya 2010–2020 (Repte 3)**

[http://www20.gencat.cat/docs/Joventut/Documents/Arxiu/Pla%20Nacional%20de%20Joventut%20de%20Catalunya/Document\\_Bases\\_PNJCat\\_2010\\_2020.pdf](http://www20.gencat.cat/docs/Joventut/Documents/Arxiu/Pla%20Nacional%20de%20Joventut%20de%20Catalunya/Document_Bases_PNJCat_2010_2020.pdf)

**Pacte Nacional per l'Habitatge 2007–2016 (Repte 1)**

<http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Plans%20i%20actuacions/Pacte%20nacional%20per%20a%20lhabitatge%202007-2016/docs/Pacte%20Catala.pdf>

**Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge**

[http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Publicacions/Llei%2018\\_2007%20del%20dret%20a%20lhabitatge/docs/43\\_154955.pdf](http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Publicacions/Llei%2018_2007%20del%20dret%20a%20lhabitatge/docs/43_154955.pdf)

**Decret 13/2010, del Pla per al dret a l'habitatge 2009–2012**

[http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Publicacions/14%20Decret%2013\\_2010%20del%20Pla%20per%20al%20dret%20a%20lhabitatge%20del%202009\\_2012/docs/43\\_186216.pdf](http://www20.gencat.cat/docs/habitatge/Home/Secretaria%20dhabitatge/Publicacions/14%20Decret%2013_2010%20del%20Pla%20per%20al%20dret%20a%20lhabitatge%20del%202009_2012/docs/43_186216.pdf)

**Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (article 564 sobre el dret de superfície)**

<http://civil.udg.es/NORMACIVIL/cat/CCC/L5-2006.htm>

