



Lloguem!
YES, WE RENT!

**Lloguer assequible i habitatge col·laboració :
L'experiència del projecte Lloguem!**



| Urban Innovative Actions The “Urban Lab of Europe”

Art.8 ERDF: “...To identify and **test new solutions** which address issues related to **sustainable urban development** and are of relevance at **Union level.**”

- To provide urban authorities with resources to test how new and unproven solutions work in practice and how they respond to the complexity of real life.
- To draw lessons and share knowledge with other urban authorities across Europe.

| Pilot projects

➤ **Innovative – Good Quality – Participative – Measurable**

➤ Support cities or urban areas of more than 50 000 inhabitants in one of the 28 EU MS

➤ 14 topics aligned on the Urban Agenda partnerships



Air quality



Circular economy



Climate adaptation



Culture and cultural heritage



Demographic change



Digital transition



Energy Transition



Housing



Integration of migrants and refugees



Jobs and skills in the local economy



Sustainable use of land and nature based solutions



Urban mobility



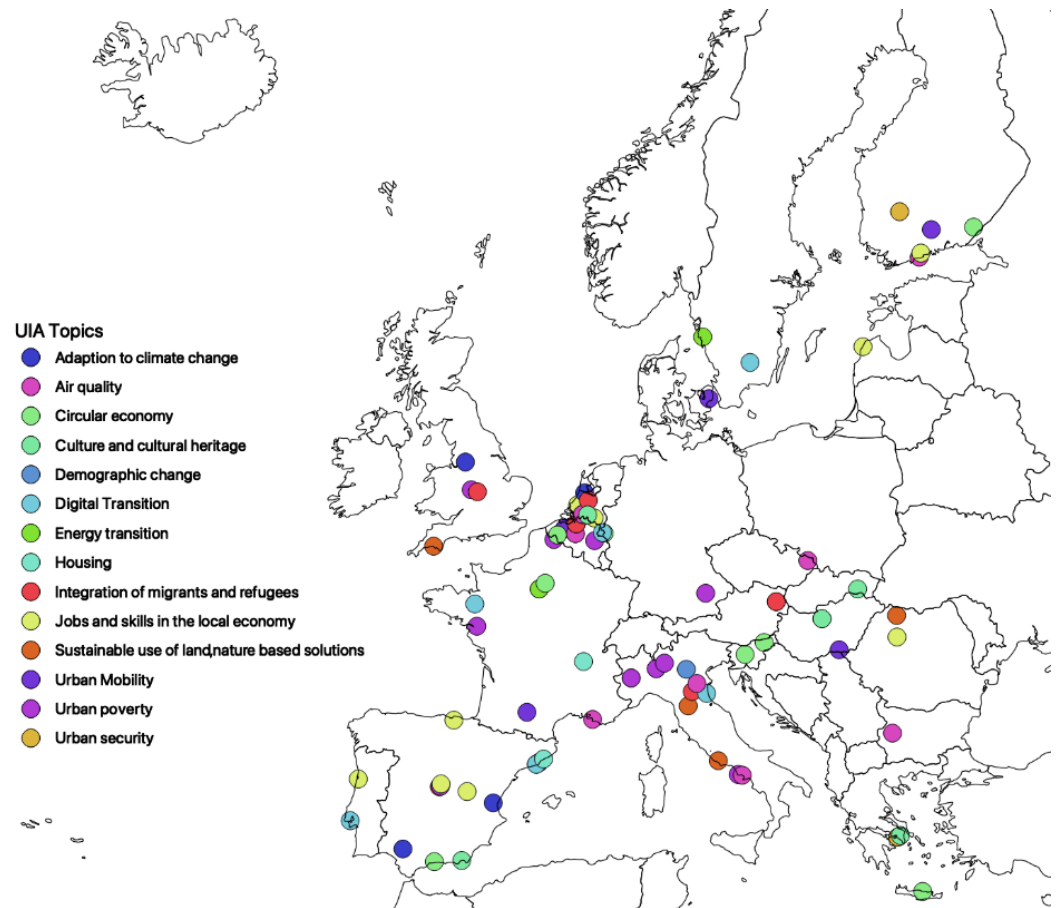
Urban poverty



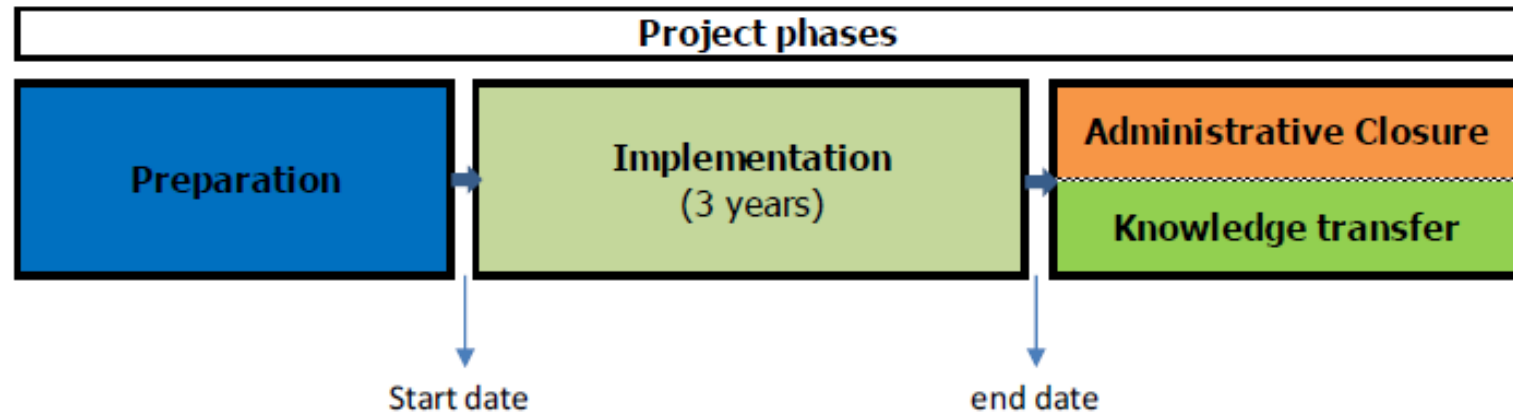
Urban security

| State of Play

- **86 approved projects** from 19 member states and the UK (no projects in Poland, only 1 in Germany)
- **10 projects in Spain**
- **€ 372 Millions committed**
- **5 calls completed**



| Intervention logic



- Max €5 million ERDF
- 80% co-financing
- UIA Experts providing ...
 - Guidance
 - Assistance
 - Support

| Call #3 - Housing

- **Call #3** – Air Quality – Climate Adaptation – Jobs & Skills – **Housing**
- 24 projects selected, €22m ERDF.
- 5 on the topic of Housing :
 - [CALICO – Care and Living in Community](#), Brussels Capital region
 - [E-Co-Housing](#) – Co-creating a regenerative Housing Project together with the community, Budapest
 - [ICCARus](#) Improving housing Conditions for Captive Residents, Ghent
 - [Home Silk Road](#) – Housing toward empowerment, Lyon Métropole
 - [Yes we rent!](#) Leveraging vacant private property to build up a cooperative affordable housing scheme, Mataró

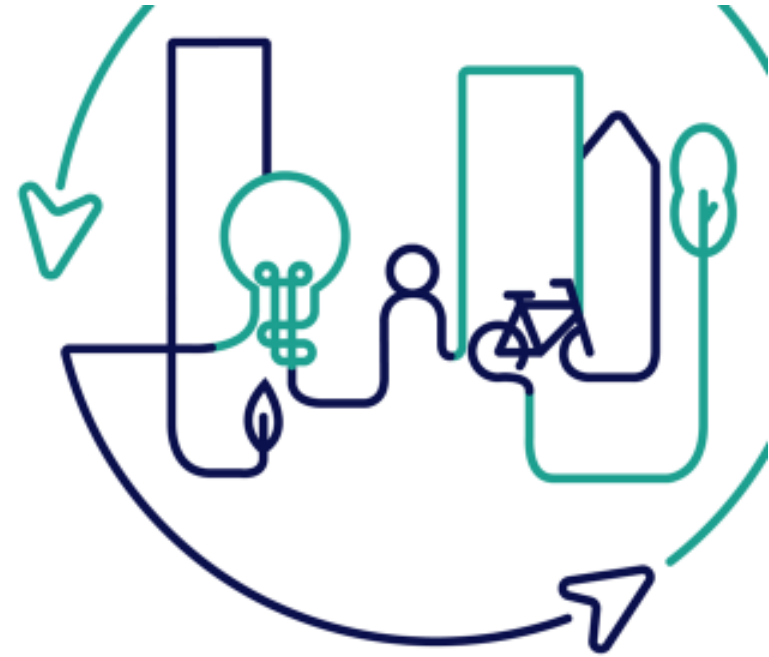
Cross-cutting issues :

No one left behind – Fair finance – Community-led practices

| Reasons for selection

- The project aims to **create a social rental agency** (operated in the form of a self-sustainable cooperative) that involves the empty units of private and corporate owners and let it out to households that are on the waiting list for social housing.
- However the SRA model is not an innovation itself, neither is the multi-stakeholder cooperative, **the combination of the two with additional elements has the potential to create a new framework.** The elements that carry potential innovations are:
 - **The merger of the SRA idea with the multi-stakeholder cooperative** (which may manage the stock on the long run).
 - The **empowerment of the tenants to be able to self-manage their cooperative** thus taking some of the original SRA functions.
 - The **incentive package for the owners to step into the cooperative** (rent level, payment stability, loan and grant for renovation, and stable legal framework).
 - The **guarantee fund that creates the basis for further growth.**
 - The **point/credit (virtual currency) system** that can be converted into housing rights.

EUROPEAN U R B A N I N I T I A T I V E



Co-funded by
the European Union

| Innovate.share.inspire

- EUI has a total ERDF Budget of €450 million for 2021-2027.
- Identify and test **innovative**, **transferable** and **scalable** solutions to sustainable urban development problems of particular relevance at EU level.
- Building the **capacity of cities** to implement innovation.
- **Disseminating information on best practices** from implemented projects and developing the knowledge gained from their experience.



www.urban-initiative.eu

| EUI 1st Call for Innovative Actions

> Eligibility

Innovative actions are **led by Urban authorities** - or a grouping of urban authorities - classified as cities, towns, or suburbs, with a total population of a least **50 000 inhabitants**, located in one of the 27 EU Member States.

> What makes a good Innovative Action?

Innovative
Participative
Measurable
Transferable and scalable
Of good quality

> 1st Applicant seminar – 19 October in Brussels

| New European Bauhaus

- connects the [European Green Deal](#) to our living spaces and experiences and expresses the EU's ambition of creating beautiful, sustainable, and inclusive places, products and ways of living.
- **Beautiful**: Aesthetically pleasing, but also inspired by art and culture, responding to needs and improving quality of experience beyond functionality.
 - **Sustainable**, in harmony with nature, the environment, and our planet.
 - **Inclusive**, encouraging a dialogue across cultures, disciplines, genders and ages.



| New European Bauhaus

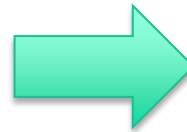
- **Participatory and trans-disciplinary processes** anchored at local level.
- empower citizens to lead the **change towards green and inclusive** cities, towns and local communities.
- cities are invited to consider the four following themes which have the greatest potential to generate innovative solutions
 1. Construction and renovation in a spirit of circularity and carbon neutrality
 2. Preserving and transforming cultural heritage
 3. **Adapting and transforming buildings for affordable housing solutions**
 4. Regenerating urban spaces





Merci de votre attention !

Romain Turminel
European Urban Initiative – Permanent
Secretariat



¿Què és “Lloguem!”?

És un projecte finançat per les **Accions Urbanes Innovadores**, un programa europeu que busca donar suport a aquells projectes de base local que proposin solucions innovadores i, sobretot, inèdites, mai testades abans en cap altre entorn internacional, per abordar els problemes urbans.

Reptes als quals vol donar resposta:

- L'existència d'habitatges buits a la ciutat.
- L'augment progressiu del preu dels lloguers i la creixent sobregarrega que suposa la despesa en habitatge per a la població.
- Un funcionament ineficient del mercat del lloguer en el qual el llogater.





Qui hi participa?

El presupuesto ha estat de 3.125.797,70€ cofinançat amb 2.500.638,16€ por la UIA.

El termini d'execució, inicialment de 3 anys, es va prorrogar un any més, fins a 31 d'octubre de 2022.

“Lloguem!” és un proyecto impulsat por un **consorci** liderat per l'Ajuntament de Mataró, amb la participació de:



Què proposa el projecte “Lloguem!”? 2 eixos:

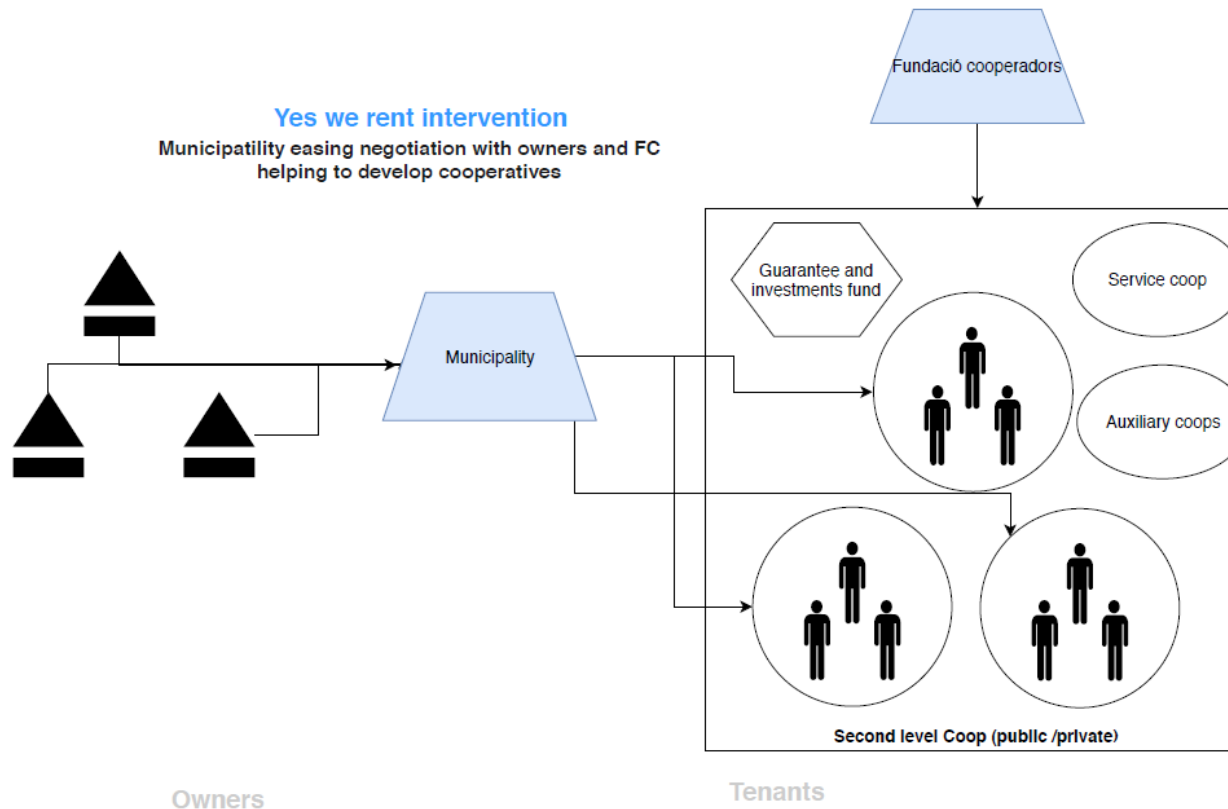
- Generar una oferta alternativa d'habitatge de lloguer assequible i estable a la Mataró a través de la movilització dels habitatges buits de la ciutat.



- Impulsar la creació de fórmules cooperatives entre demandants d'habitatge de lloguer (cooperatives de llogaters) que permetin crear condicions favorables a propietaris d'habitatges desocupats que busquin mobilitzar els seus habitatges amb garanties



El model durant el projecte “Lloguem!”?



Com movilitzem l'habitatge buit?



VUIT RAONS PER LLOGAR EL TEU PIS BUIT



Tràmits gratuïts

de la cèdula i el certificat energètic



Compromís limitat

quan acaba el contracte continua o recupera el pis



Gestió de la reforma

si l'habitatge no està en condicions.



Subvenció per rehabilitació

de fins a 16.000€



VOLS LLOGAR UN PIS REFORMAT A UN PREU JUST?



Lloguer garantit

durant tota la vida del contracte.



Administració gratuïta

del contracte



Bonificacions fiscals

del 70% de l'IBI i fins el 95% de la Plusvàlua



Tràmits gratuïts

de la cèdula i el certificat energètic

ASSEQUIBILITAT



Com gestionem la demanda? Cap a una cooperativa de llogaters

- Entorn de cooperació entre consumidors de lloguer per revertir la ineficàcia del mercat a causa del desequilibri de poder.

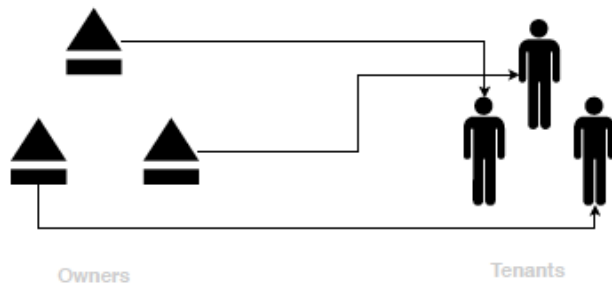


- Organització del grup per la recerca activa d'habitatge buit.
- Oferir al propietari un lloguer “amb valor afegit”:
 -
 - Assessorament, gestió, finançament i execució de les obres
 - Seguretat en el pagament de la renda: Persona jurídica amb solvència acreditada.
 - Gestió de la demanda.
 - Serveis addicionals: mobilitat, energia, suport i cures...

Canvi de model

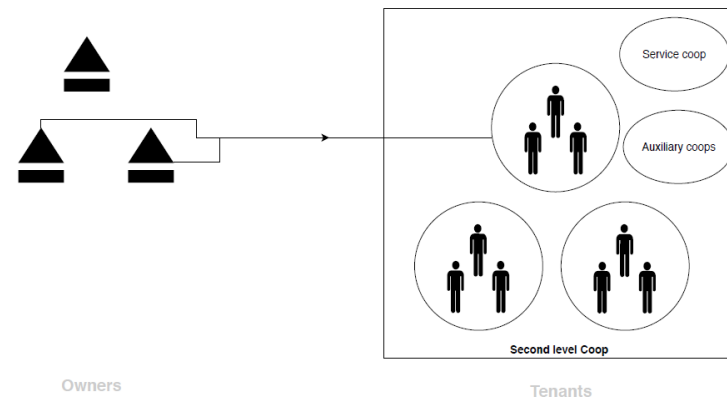
Current situation in the rental market

Individual negotiations among agents



Project vision

Owners negotiating with tenants coops



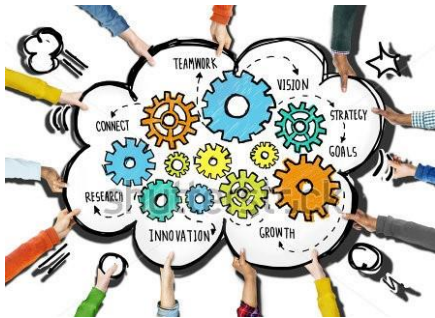
Nou rol del llogater:

- De passiu a actiu
- De buscador a generador
- De consumidor a soci
- De paper individual a col·lectiu i solidari



Quin paper per l'administració pública? L'oportunitat de la cooperació públic-comunitària

- L'administració local no pot fer front per si sola, a totes les necessitats en matèria d'habitatges ni pot ser l'única treballant per la provisió d'aquesta política pública.
- Complementarietat: La societat civil organitzada pot ser més eficient en alguns dels aspectes de les polítiques d'habitatge, com pot ser la mobilització d'habitatge buit
- Apoderament de la ciutadania i participació activa: La ciutadania no només té la capacitat de participar en els afers públics, sinó que, fent-ho, enriqueix la tasca de l'Administració i s'inicia un cercle virtuós de diàleg, col·laboració i co-creació.



Fundació Unió de Cooperadors



Parla:

Sergi Morales Díaz, president de la Fundació Unió de Cooperadors de Mataró i regidor d'Ocupació, Empresa i Economia Social de l'Ajuntament de Mataró

| Bloc Cooperatiu

Febrer 2020 – febrer 2021 Període Coopera-lloga què?

Febrer 2021 – Febrer 2022 Període Bloc Cooperatiu, potser

Febrer 2022 – octubre 2022 Veiem possible Bloc Cooperatiu

1 de novembre de 2022 - Volar

| Salesians Sant Jordi

Lloguem! Una oportunitat pels joves



| *Sant Jordi*
Plataforma Social

| AMB DOBLE FINALITAT

- Treballant de manera comunitària a territori
- Amb la mirada posada en els joves més vulnerables

Objectius claus

- 1.- La re-insercio formativa i/o laboral dels joves atesos

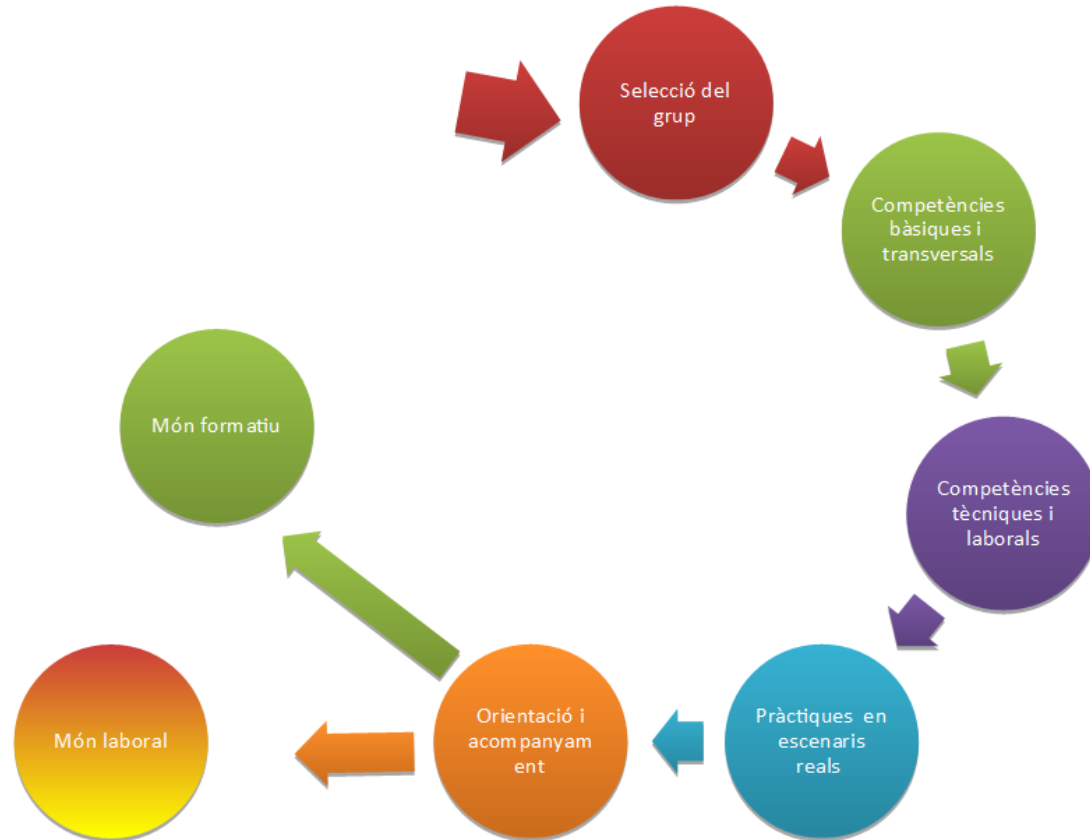


| Objectius claus

- 2.-El seguiment posterior dels joves com a eina d'apoderament personal i de millora de la seva autoestima i autoconfiança.



Planificació de la intervenció



Algunes imatges



Universitat Autònoma de Barcelona, Institut de Govern i polítiques públiques

Incentivant la col·laboració públic-comunitària en el lloguer dispers

Helena Cruz Gallach (IGOP)

Universitat Autònoma de Barcelona, Institut de Govern i polítiques públiques

Anàlisi qualitativa

**Dimensió
Institucional**

**Dimensió
organitzativa**

Dimensió personal

Dimensió institucional

DIAGNOSI DE PARTIDA	HIPÒTESI DE CANVI	CONTRAST HIPÒTESI DE CANVI
Limitada capacitat administrativa en tema de polítiques d'habitatge	Canvis d'organització i gestió de l'àrea d'habitatge de l'ajuntament.	S'amplia plantilla amb una oficina tècnica del projecte i es coordinen tasques amb altres àrees de l'Ajuntament.
Limitats coneixements en tema de polítiques d'habitatge	Aprenentatge institucional en relació a habitatge social i intermediació.	Aprenentatges a partir del procés d'implementació i creació de noves eines d'intervenció en relació a l'habitatge
Xarxa de governança majoritàriament pública-pública i públic-privada.	Consolidació d'una xarxa de governança i col·laboració en tema d'habitatge	Divisió tripartita de tasques Ajuntament-Bloc Cooperatiu-Càmara de la Propietat

Dimensió organitzativa

DIAGNOSI DE PARTIDA	HIPÒTESI DE CANVI	CONTRAST HIPÒTESI DE CANVI
Falta de model organitzatiu per la sostenibilitat de les cooperatives d'habitatge a llarg termini	Constitució de cooperativa amb un model organitzatiu que pugui ser viable a llarg termini	Constitució de Bloc Cooperatiu, espais de decisió i treball en la cooperativa i criteris d'adjudicació de pisos
Falta de model econòmic per la sostenibilitat de les cooperatives d'habitatge a llarg termini	Constitució cooperativa amb una sostenibilitat econòmica a llarg termini	Pla de negocis de Bloc Cooperatiu i acompanyaments d'Omplim Els Buits i tècnics externs
Limitats coneixements cooperatius en tema d'habitatge	Construcció habilitats cooperatives en tema d'habitatge entre els llogaters	Sessions de formació de Bloc Cooperatiu, creació de comissions i blocs per promoure l'aprenentatge continuat intern
Limitad rol de les cooperatives com agents del mercat immobiliari	Cooperativa com un nou agent en el mercat de l'habitatge	Constitució de cooperativa, ampliació del grup de socis i adjudicació de pisos
Falta de xarxa de governança pel desenvolupament de les cooperatives d'habitatge	Relacions de confiança entre cooperativistes, i propietaris i administració	Documents marc públic-cooperatiu i públic privats i reunions entre les parts
Rol limitat de les cooperatives d'habitatge en el teixit associatiu i comunitari	Cooperativa com entitat que enforteix teixit comunitari i cooperatiu.	Reunions de Bloc Cooperatiu amb altres entitats de Mataró i entorn metropolità

Dimensió personal

DIAGNOSI DE PARTIDA	HIPÒTESI DE CANVI	CONTRAST HIPÒTESI DE CANVI
Idealització de la propietat privada	Opció lloguer més atractiva enfront a la compra	Pisos captats amb lloguers assequibles, però sense continuïtat garantida
Idealització de la propietat privada	Opció cooperativa més atractiva enfront a accés individual	Bloc Cooperatiu com via d'accés a lloguers assequibles i a una xarxa col·laborativa

Fundació Tecnocampus Mataró-Maresme

Evaluación de impacto

Josep Maria Raya, Helena Hernandez y Catalina Llana

Resumen de resultados – Personas beneficiarias

- **No se observa mejora en accesibilidad.** La dificultad de llegar a fin de mes en términos de ingresos empeora, aunque este resultado no tiene significancia estadística.

Si se encuentra mejora en calidad de vivienda

1. **Reducción en Hacinamiento** → mejora media de un 30% en el caso del indicador de habitación p.p. y hasta de un 38% para el indicador de m2 p.p.
2. **Mejora en aislamiento** térmico y acústico

Resumen de resultados – Personas beneficiarias

- No se observa mejora en segregación socio residencial.

	Media ingreso neto (mensual en €)	Mediana ingreso neto (mensual en €)
Desde zona desfavorecida a zona favorecida (3 casos)	1357	1100
Desde zona favorecida a zona desfavorecida (3 casos)	1123	941

	Traslado a zona desfavorecida	Traslado a zona favorecida	Traslados totales
Traslados por programa	17 casos:	16 casos:	
	11 Cerdanyola	3 Centre	
	3 <u>Rocafonda</u>	7 Eixample	33 casos
	3 Palau- <u>Escorxador</u>	2 <u>els Molins</u>	
		1 La <u>Llàntia</u>	
		2 <u>Peramàs</u>	
		1 Pla d'en <u>Boet</u>	
Traslados desde zona desfavorecida*	9 casos	3 casos	12 casos
Traslados desde zona favorecida*	3 casos	7 casos	10 casos
Sin dato de barrio previo traslado	5 casos	6 casos	11 casos

Resumen de resultados – Personas propietarias

Estado previo de vivienda del programa	Nº	%
Alquilado	4	22,2
No alquilado durante últimos 6 meses	1	5,6
No alquilado durante último año	13	72,2

- **Incentivos** de personas propietarias para participar en el programa **no son los ingresos** adicionales (ultimo motivo), si lo son la **rehabilitación y la garantía de pago**, cayendo en tercer lugar la participación en un proyecto social.
- **Satisfacción con experiencia de alquiler:** media un 1,65 versus 1,94 experiencias previas
- **Satisfacción gestión del ayuntamiento:** media 1,35 y un 71% la considera excelente.
- **Satisfacción con rehabilitación:** media 1,6 y un 59% lo valora con un excelente.



Plan de empresa y viabilidad

Marian Buil, Ismael Hernández y Eloi Serrano



- **ANTECEDENTS:** Cooperatives i habitatge: models i experiències.
- **ANÀLISI DE L'ENTORN I MERCAT:** PESTEL, Mercat actual de l'habitatge de lloguer a Mataró.
- **MISSIÓ, VISIÓ, VALORS i IMPACTE SOCIAL.**
- **PLA DE MÀRQUETING:** Segments de mercat, Propietaris, Llogaters, Socis col.laboradors, Portofoli de serveis, Serveis al propietari, Serveis al soci llogater, Fixació de preus, Comunicació (Web. XXSS), Dimensionament de mercat i previsió d'ingressos.
- **PLA D'OPERACIONS:** Fluxe d'operacions, Activitats clau, Recursos clau.
- **PLA D'ORGANITZACIÓ I GESTIÓ DE PERSONES:** Estructura organitzativa.
- **PLA JURÍDIC I FISCAL:** Forma Jurídica, Estatuts, Fiscalitat.



- El projecte **es viable** si s'aconsegueix captar **60 habitatges**.
- Per prudència el pla de viabilitat no inclou el potencial benefici que s'hagi obtingut fins el mes d'octubre de 2022 per l'activitat d'intermediació.
- Quan finalitzin els contractes signats abans del mes d'octubre de 2022 caldrà incrementar l'ingrés d'intermediació en 25€/mes per cobrir la despesa d'assegurances que fins aquell moment ha estat assumint l'Ajuntament.
- Es necessari que la quota d'intermediació estigui al voltant dels 75€ + IVA, dels quals 50€ + IVA es perceben del soci i 25€+IVA del propietari.
- Una part significativa (25€) d'aquesta quota està destinada a l'assegurança de la llar i d'impagament.
- L'activitat de rehabilitació no està plantejada com una via d'obtenció d'ingressos sinó com una forma d'afavorir la captació d'habitatge i millorar la proposta de valor per al propietari.



Lloguem!
YES, WE RENT!

**Lloguer assequible i habitatge col·laboració :
L' experiència del projecte Lloguem!**

