



ACORD MARC ENTRE LA FEDERACIÓ DE MUNICIPIS DE CATALUNYA I LA COORDINADORA DE FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL PER AL FOMENT DE LA PROVISIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER SOCIAL SOBRE SOLARS I FINQUES MUNICIPALS PROVINENTS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I L'HABITATGE O DE SÒLS DOTACIONALS.

A Barcelona, el 16 de novembre de 2021

### REUNITS,

D'una part, la **Federació de Municipis de Catalunya** (en endavant l'FMC), amb CIF G08797771 i domicili a la Via Laietana, 33, 6è 1a de Barcelona (CP 080003), representada per la Sra. Olga Arnau Sanabra, presidenta de l'FMC, que actuant en l'exercici de les facultats que li venen conferides per l'article 31.1.a) dels Estatuts de l'FMC.

I d'una altra, el Sr. **PERE ESTEVE SALA**, amb DNI núm. 39.014.874 C, en la seva condició de President de la **Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social** (en endavant **COHABITAC**), segons la composició que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya, actuant en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda en data 12 de juny de 2003. Li resulten les seves facultats de representació de l'article 8 dels seus Estatuts vigents.

### EXPOSEN:

I.- La política d'habitatge és una prioritat dels ajuntaments de Catalunya. Així mateix conforma eixos d'actuació dels governs estatal i autonòmic.

En aquest sentit, el Ministeri de Foment va aprovar el Reial Decret 106/2018, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021. Darrerament, el Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front al impacte del COVID19 en transports i habitatge, en el seu article 31 preveu, entre d'altres mesures, la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer social en col·laboració públic-privada i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu. Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya va aprovar en data 27 de maig, el decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge i el 23 de desembre de 2019, el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge. En ambdós es preveuen polítiques de suport a l'habitatge de protecció oficial.

La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per Llei 28/2007, de 28 de desembre, en desenvolupament de la competència exclusiva atribuïda a l'Estatut de Catalunya en matèria d'habitatge, determina a l'article 4 que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Els serveis d'interès general poden ser proveïts directament per l'Administració o indirecta, mitjançant els instruments que li atorga l'ordenament jurídic.

II.- A fi d'assolir l'objectiu assenyalat a l'apartat anterior es considera idònia l'existència d'agents promotors sense afany de lucre, entre els quals hi figuren, amb un paper rellevant, les fundacions d'habitatge. Es tracta d'entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu, si així expressament s'estableix en els seus Estatuts, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331-1 del Codi Civil de Catalunya. Aquestes tipus d'entitat tenen caràcter de promotor social d'habitatge d'acord amb l'article 51.2 a) i b), respectivament, de la Llei 28/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge de Catalunya.

La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu, en l'article 137, l'adjudicació directa del patrimoni públic a entitats sense afany de lucre i en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge social. En el mateix sentit es pronuncia el Reglament de Patrimoni dels ens Locals.

III.- El Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya preveu que una figura adient per transmetre el patrimoni públic del sòl i l'habitatge és el dret de superfície, conservant –ne l'Administració la propietat del sòl i revertint l'obra construïda a l'Administració en finalitzar el termini del dret de superfície. L'article 564-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals preveu que el termini màxim de durada del dret de superfície és de 99 anys.

IV.- Les fundacions de promoció d'habitatge social tenen una gran experiència com a promotores socials d'habitatge, han desenvolupat una ingent tasca de producció d'habitatge social acollit a les diverses modalitats de preu ja sigui especial, general o taxat de protecció oficial en els darrers trenta anys a tot Catalunya.

És voluntat d'aquest acord fomentar l'economia social, en la que les Fundacions d'habitatge tenen un paper capdavanter, així com impulsar un model d'habitatge que faciliti la creació de vincles comunitaris i col·laboratius, les xarxes de suport arrelades a un territori així com les formes de consum i construcció més sostenibles.



**V.-** Les fundacions de promoció i de gestió d'habitatge social tenen inherent el compromís de reinvertir els excedents que es puguin generar per la seva activitat en la mateixa finalitat. Aquest compromís, que es recull en els seus estatuts, és la garantia per la qual s'assegura una provisió d'habitatge social al llarg del temps amb major capacitat financera i autonomia de les fundacions.

**VI.-** La manca i necessitat d'habitatge social és evident.

Darrerament, els ajuntaments de Catalunya precisen intensificar les diferents línies de col·laboració públic-privada per cobrir les necessitats reals de la ciutadania i seguir mantenint els llindars del principi de solidaritat urbana prevista l'article 73 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, que situa en un 15% el parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials respecte del total d'habitatges principals existents.

En aquest sentit tenen una especial responsabilitat els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditades pel Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, i en aplicació de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, i per l'aplicació de l'impost sobre els habitatges buits creat per la Llei 14/2015.

I, també, els inclosos dins les àrees amb mercat d'habitatge tens a efectes de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

**VI.-** La crisi social i econòmica derivada de la pandèmia de la COVID-19 ha impactat fortament a les nostres comunitats, i ha obligat les administracions a generar autèntics plans de xoc per fer front als efectes econòmics i socials de la pandèmia.

La necessitat d'agilitzar la consecució dels objectius d'habitatge descrits i el marc de la crisi actual, justifiquen i fonamenten l'adopció de convenis que emparin les cessions directes que la pròpia Llei del dret a l'habitatge contempla expressament en el seu article 17.

**VII.-** En la voluntat de consecució d'aquests objectius, les parts sotasignats,

**ACORDEN:**

**Primer.-** Promoure i facilitar la col·laboració entre Ajuntaments inclosos a la Federació de Municipis de Catalunya i Fundacions membres de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge



Social (COHABITAC) amb l'objectiu de potenciar la provisió d'habitatges de lloguer social als municipis, per tal que aquests assoleixin els objectius previstos a les polítiques públiques de suport a l'habitatge de protecció oficial, atès que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Aquest objectiu s'instrumentitzarà mitjançant la cessió per part dels ajuntaments de sòls o finques municipals provinents del patrimoni municipal de sòl i habitatge o de sòls dotacionals, per la promoció d'edificis d'habitatges de lloguer social per part d'entitats sense ànim de lucre com són les fundacions incloses a COHABITAC.

Per configurar jurídicament aquesta cessió de sòls es considera idònia la figura del dret de superfície, amb els terminis, drets, obligacions i resta de condicions que considerin adients els ajuntaments i fundacions signants en cada operació.

**Segon.-** Donar suport jurídic i tècnic als ajuntaments inclosos dins la Federació de Municipis de Catalunya i a les Fundacions membres de COHABITAC per tal de facilitar la signatura d'acords que possibilitin la promoció d'habitatges de lloguer social sobre sòls o finques municipals provinents del patrimoni municipal de sòl i habitatge o de sòls dotacionals.

Amb aquest objectiu, redactar un CONVENI TIPUS PER A LA PROVISIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER SOCIAL MITJANÇANT LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR D'ENTITATS SOCIALS SENSE ÀNIM DE LUCRE SOBRE SOLARS I FINQUES MUNICIPALS PROVINENTS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I L'HABITATGE O DE SÒLS DOTACIONALS, que serveixi de model per a regular els esmentats acords.

**Tercer.-** La Federació de Municipis de Catalunya i els Ajuntaments que formen part realitzaran les gestions necessàries amb la Generalitat de Catalunya i altres Administracions públiques per tal de facilitar l'assoliment dels objectius d'aquest acord, especialment per a la obtenció per part de les Fundacions d'ajuts públics per garantir la viabilitat econòmica de les promocions., entre ells els previstos als Plans de l'habitatge vigents.

**Quart.-** Dades de caràcter personal.

Les parts, com a corresponsables del tractament, s'obliguen a complir el Reglament europeu 2016/679, de 27 d'abril, general de protecció de dades (RGPD) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, en tots els tractaments de dades personals realitzats a l'empara d'aquest conveni.

Els signants i les persones de les quals per l'acompliment de l'objecte del present conveni tractin dades personals, seran informades del tractament de les seves dades pels dos responsables amb



la finalitat de formalitzar-lo i de complir i executar les obligacions derivades d'aquest, detallant tot el que s'indica a l'art. 13 del RGPD.

Per a qüestions relacionades amb la protecció de dades, les persones Delegades de Protecció de Dades de les parts en seran les interlocutores.

**Cinquè.- Transparència i publicitat**

El present Acord marc serà objecte de publicació, de conformitat amb l'article 14.2.a) i b) de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

I en prova de conformitat les dues parts signen l'Acord marc, per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data esmentats.

Per Federació de Municipis de Catalunya:

Per COHABITAC:

Sra. Olga Arnau Sanabra  
Presidenta de l'FMC

Sr. Pere Esteve Sala  
President de COHABITAC