



Accions Urbanes Innovadores

# Yes we rent / Lloguem



Mataró/20  
22

*Lloguem!*  
YES, WE RENT!

“Jornada URBACT sobre rehabilitación y movilización de vivienda vinculada a la red de transferencia ALT/BAU”

22 de octubre de 2020



**Acciones Urbanas Innovadoras** es un programa europeo que busca apoyar aquellos proyectos de base local que propongan soluciones innovadoras (y, sobre todo, inéditas, no testadas en ningún otro entorno internacional) para abordar los problemas urbanos.

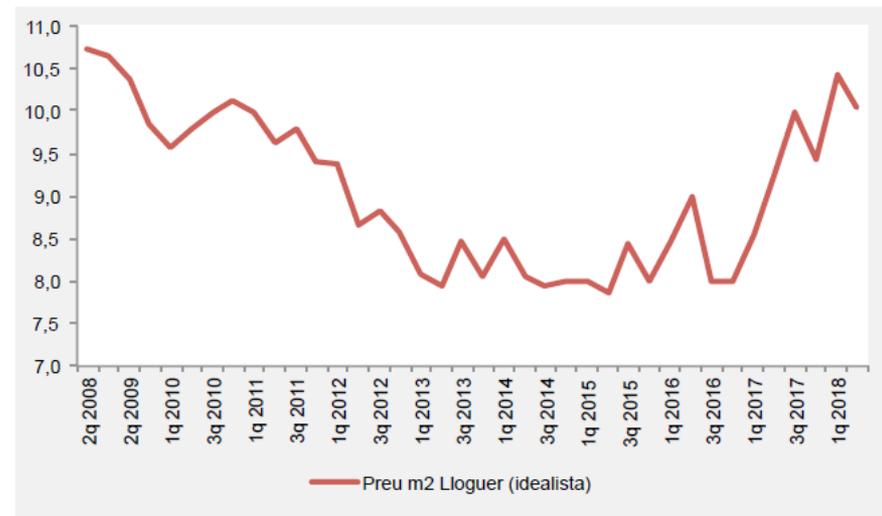
El programa ofrece una financiación para proyectos de **3 años** que busquen poner en práctica una solución experimental asumiendo un importante riesgo derivado de su naturaleza innovadora.



## ¿Por qué “Lloguem”?

Como en otras ciudades, Mataró y su área de influencia afrontan graves **dificultades de acceso a la vivienda de alquilar.**

A su vez, existe un elevado número de **viviendas vacías**, entre otros motivos a causa de la elevada inversión necesaria para ponerlos en alquileres así como de la desconfianza respecto a los posibles impagos.





PROJECTE  
ESSENCIAL  
HABITATGE

PLA LOCAL  
D'HABITATGE



**YES WE RENT /  
LLOGUEM**

The block contains the logos of the European Union (European Union European Regional Development Fund) and UIA (Urban Innovative Actions).



**HOUSING**





## ¿Qué es Lloguem!?:

“Lloguem!” es un proyecto que tiene por objetivo movilizar viviendas vacías de la Ciudad de Mataró para generar una oferta alternativa **de vivienda asequible y estable** en la ciudad, a través de un paquete de incentivos para los propietarios para alquilar sus viviendas con garantías.

Por otra parte, el proyecto propone explorar soluciones basadas en la **economía social y cooperativa** y, en concreto, impulsar la creación de fórmulas cooperativas entre demandantes de viviendas de alquiler (cooperativas de inquilinos).



## ¿Quién participa?:

El presupuesto es de 3.125.797,70 EUR, cofinanciado con 2.500.638,16-EUR por la UIA.

El plazo de ejecución es de 3 años, finalizando el 31 de octubre de 2021, con la posibilidad de una prórroga de 1 año.

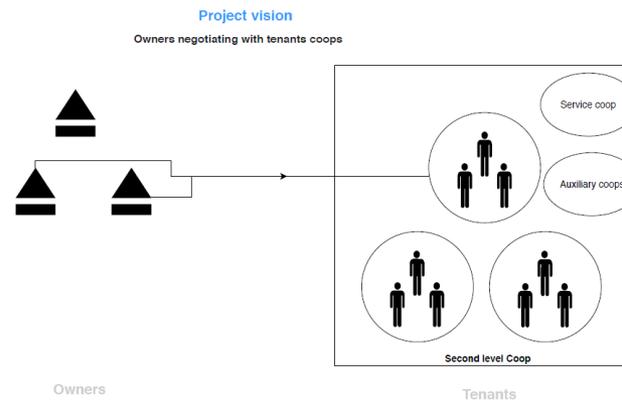
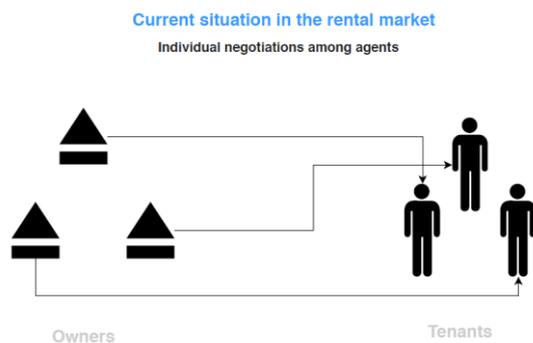
“Lloguem!” es un proyecto impulsado por un consorcio liderado por el Ayuntamiento de Mataró, en el cual participan:

- Fundación Unión de Cooperadores.
- Diputación de Barcelona
- Salesians Sant Jordi
- IGOP – Universidad Autónoma de Barcelona
- Tecnocampus – Mataró



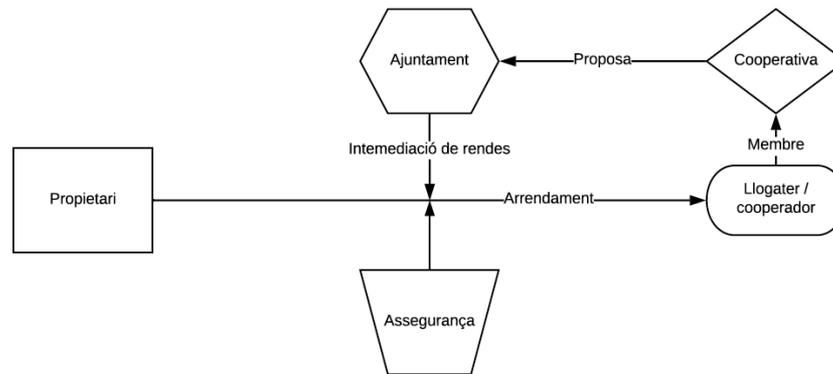
## Objetivos del proyecto:

- Movilizar la vivienda vacía de la ciudad para generar mayor oferta de alquiler.
- Promover la inserción laboral a través de la formación en técnicas de rehabilitación.
- Fomentar el empoderamiento ciudadano, creando un “inquilino corporativo”, que aporte valor añadido y una ventaja comparativa en relación a una persona alquilando individualmente **[INNOVACIÓN!]**

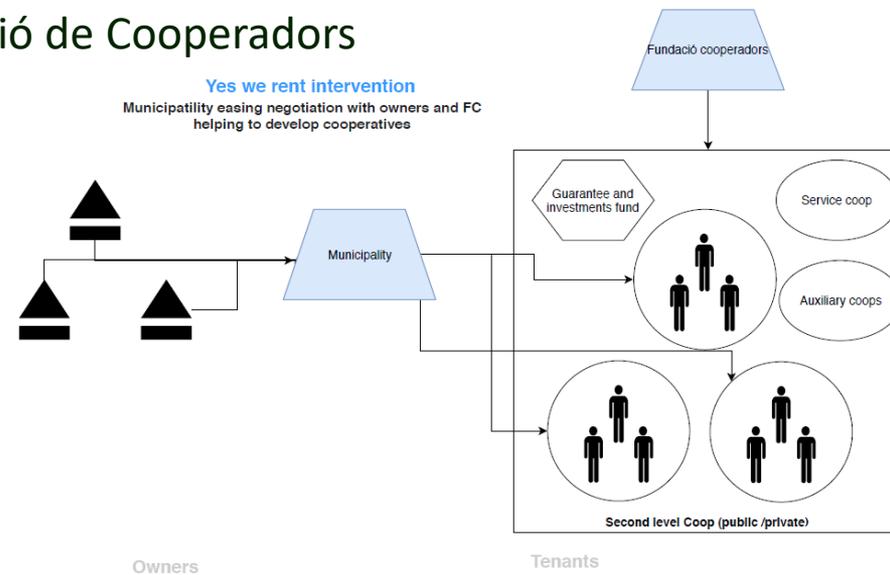


## ¿Cómo lo haremos?

### 1) Movilización de la vivienda, de la cual se encarga el Ayuntamiento.



### 2) Movilización de la ciudadanía y la asistencia para crear una cooperativa, de la cual se encara la Fundació Unió de Cooperadors



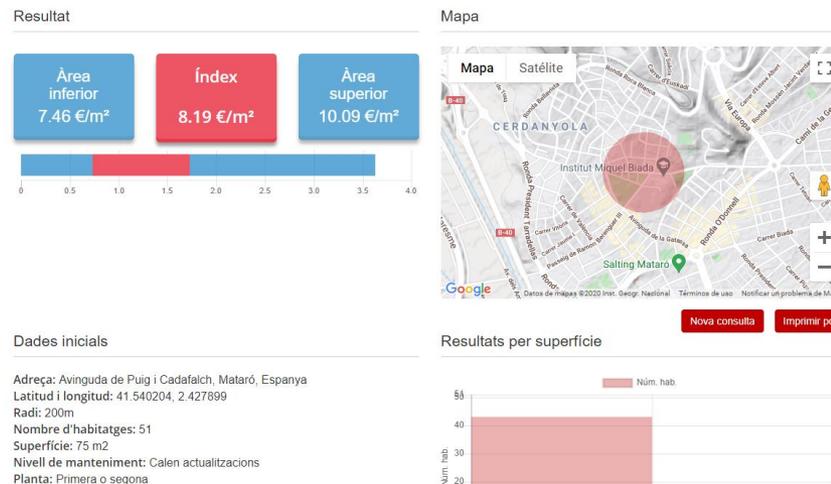
## ¿Cómo movilizamos a los propietarios?

A través de un paquete de incentivos que incluye:

1. Subvención de hasta 16.000€ para la rehabilitación, reforma o puesta al día de la vivienda.
2. Hasta 2.000€ para actuaciones que mejoren la eficiencia energética de la vivienda.
3. Bonificaciones del 70% del IBI y de hasta el 95% de la plusvalía.
4. Gestión de las obras delegadas al Ayuntamiento.
5. Gratuidad en la gestión del contrato.
6. Tramitación gratuita, si es necesario, de la cédula de habitabilidad y del certificado energético.
7. Garantía de cobro con un sistema de intermediación de rendas y la suscripción de seguros.
8. Medidas de seguridad

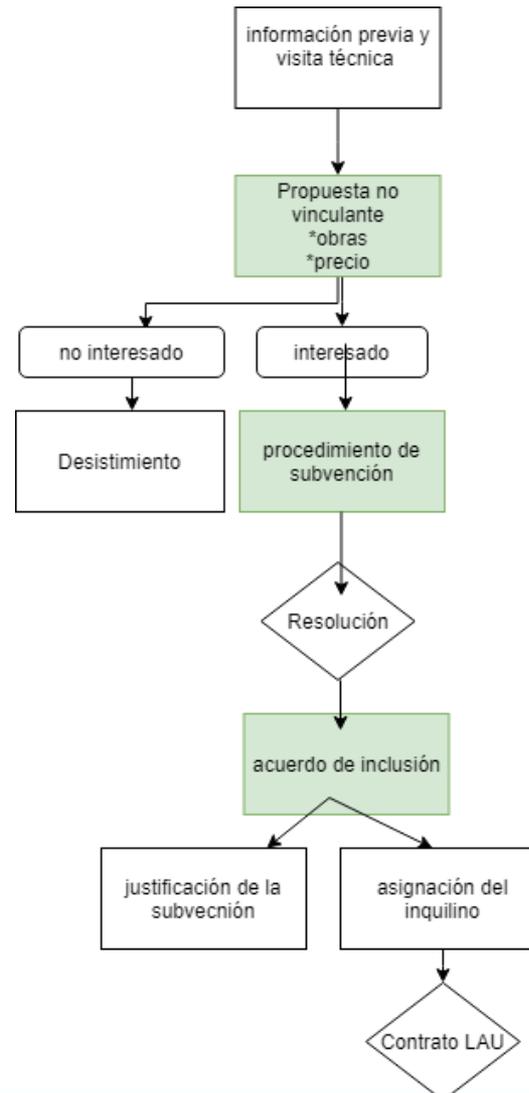
## ¿Qué le pedimos al propietario?

1. El propietario se compromete con el proyecto a través de la firma del acuerdo de inclusión con el Ayuntamiento y durante 5 años, que es la duración del contrato de alquiler.
2. El precio del alquiler será, por lo menos, un 20% inferior al Índice del Precios del Alquiler de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y variará en función de la subvención recibida.



3. El inquilino será asignado por el proyecto, ya sea por la cooperativa cuando esté constituida o por la Bolsa de Alquiler municipal en caso de no estarlo.

## Proceso de captación y arquitectura jurídica



## ¿Cómo se va a gestionar la oferta?

1 El proyecto prevé movilizar a la ciudadanía a través de la creación de una cooperativa de inquilinos.

2 No se trata de un proyecto que quiera abordar el alquiler social, sino de movilizar a un segmento de la ciudadanía que tiene capital cultural suficiente como para organizarse y gestionar su propia necesidad de acceso a la vivienda de alquiler.

Pensamos en rendas medias que a pesar de tener ingresos regulares y suficientes, tienen dificultad para acceder al alquiler por el auge de los precios en los últimos años.

La vivienda social seguirá siendo gestionada por el Ayuntamiento.

## ¿Cómo se va a gestionar la oferta?

3

En febrero de 2020 se constituyó un grupo impulsor, formado de personas voluntarias, encargado de definir el modelo de cooperativa y de trabajar los documentos constitutivos de la cooperativa.



## ¿Cómo se va a gestionar la oferta?

4

El grupo cuenta con la asistencia técnica de expertos juristas (Col·lectiu Ronda) y expertos de la economía social (Cátedra de Economía Social de la Fundación Tecnocampus- adscrito a la Universidad Pompeu Fabra).

5

En un primer momento la cooperativa designará el inquilino de entre las personas socias.

6

Posteriormente, el Ayuntamiento firmará un acuerdo con la cooperativa para asignarle la gestión de las viviendas.

## Grandes retos

- 1 Fidelizar a los propietarios y seguir captando vivienda después del proyecto:** A través de los incentivos, convencerles de que aporten la vivienda al proyecto, propiciando así un cambio de mentalidad para que primen la seguridad y el componente social del proyecto sobre la rentabilidad.
- 2 Sostenibilidad del modelo cooperativo:** Fruto de la actividad y del impulso del programa europeo, la cooperativa deberá poder ser sostenible para seguir ofreciendo condiciones favorables a nuevos propietarios, convirtiéndose así en un nuevo agente en el mercado del alquiler, capaz de generar un nuevo segmento de oferta alternativa al alquiler privado y público.

## Grandes cifras del proyecto

220 pisos captados y reformados por el proyecto

535 inquilinos alojados en pisos del proyecto

1 nuevo agente en el mercado (cooperativa)

2 servicios adicionales ofrecidos por la cooperativa

24 jóvenes formados en técnicas de rehabilitación

Replicabilidad en 5 otros municipios