

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MENORCA

2496***Acord del Consell Executiu en sessió de caràcter ordinari de 14 de març de 2022, relatiu a la modificació del Programa Pilot de Lloguer Ètic (exp. 5105-2022-000001)***

1. El Consell Executiu, en sessió de caràcter ordinari de 28 de gener de 2019 i modificat per acord de Consell Executiu de dia 1 de juny de 2020, va adoptar l'acord d'aprovació del Programa Pilot de Lloguer Ètic destinat a facilitar l'accés a l'habitatge a les famílies en risc d'exclusió residencial mitjançant la concessió d'una sèrie d'ajuts als propietaris d'habitatges buits que compleixin els requisits del programa.

Posteriorment, en acord de Consell Executiu de 29 de març de 2021, es van aprovar una sèrie de modificacions seguint les indicacions i les propostes de millora proposades pels tècnics responsables de la gestió del Programa.

2. En data 27 d'octubre s'ha lliurat l'informe de valoració del Programa després de tres anys de funcionament, amb la descripció de totes les tasques realitzades des de l'inici del Programa, els resultats obtinguts en aquest període, les dificultats trobades, les propostes de millora que s'han anat adoptant i la necessitat de donar-li continuïtat.

El Programa Pilot de Lloguer Ètic, és un programa temporal, atesa la novetat de la temàtica i amb l'objectiu de poder valorar, en aquest període, la necessitat i la idoneïtat d'incorporar-lo estructuralment al Servei pel Dret a l'Habitatge del Departament d'Ocupació, Habitatge i Cooperació Local del Consell Insular de Menorca.

El Programa es va iniciar el mes de gener de 2019, tot i que fins al mes de juny del mateix any no es va contractar el personal que havia de gestionar-lo, i la seva finalització està prevista per al mes de juny de 2022, moment en què s'ha de decidir si el Programa ha de finalitzar o s'ha d'incorporar dins el departament com un servei estructural, amb el que això significa pel que fa a plantilla i pressupost.

Com es posa de manifest en l'esmentat informe de valoració, la realitat és que el Programa no va començar de forma efectiva fins al desembre de 2019, per tant parlem de dos anys escassos de funcionament.

3. D'altra banda s'ha de tenir en compte que el primer any efectiu de funcionament (el 2020) es va patir la pandèmia produïda per la Covid-19 que va produir, entre altres situacions, un confinament de tres mesos i unes mesures sanitàries que van significar, entre altres, la restricció dels espais i les capacitats, així com la prohibició d'organitzar tallers i trobades per donar a conèixer el Programa de Lloguer Ètic, amb la impossibilitat de dur a terme accions de divulgació de la forma prevista inicialment.

Un altre factor important que hi ha jugat també en contra ha estat la manca d'estabilitat laboral de les dues persones contractades, que ha suposat funcionar durant un any amb només una de les figures professionals, en un primer període de sis mesos sense la figura de la treballadora social i en un segon moment sense la figura de l'educadora social durant mig any més.

4. El contracte per a la gestió de l'Oficina Insular d'Habitatge va finalitzar el 21 de novembre de 2021. En aquests moments el departament ha assumit la prestació de serveis mínims per poder mantenir l'atenció als usuaris fins que es dugui a terme l'adjudicació del nou contracte, que incorporarà la gestió del programa en el seu vessant metodològic i d'intervenció social, mentre que la instrucció i concessió dels ajuts lligats a aquest programa es mantindrà al departament.

5. Actualment el programa compta amb 15 habitatges adherits i 13 d'adjudicats a una unitat familiar. Tenint en compte que l'objectiu del programa és augmentar el mercat de lloguer de llarga durada, els contractes de lloguer tenen una durada de 5 anys, la qual cosa condiciona la duració del programa a la vigència dels contractes, en tot allò que implica a l'acompanyament i el seguiment social.

6. L'envelliment progressiu del parc de l'habitatge de Menorca, conjuntament amb les condicions de moltes de les edificacions, suposa un aspecte desfavorable per assegurar el confort tèrmic dels habitatges i un estalvi econòmic que permeti combatre la pobresa energètica patida per moltes unitats familiars com a conseqüència dels increments de preu de les diferents fonts d'energia, els salaris baixos i la poca estabilitat laboral. Per aquesta raó, s'ha detectat la necessitat que el programa incentivi dur a terme actuacions als immobles llogats que permetin millorar el confort tèrmic de l'immoble i augmentin els indicadors d'eficiència energètica d'aquests.

7. Actualment el programa de lloguer ètic ha patit un increment significatiu i exponencial en l'adhesió de propietaris i en l'adjudicació d'immobles. Aquest fet, lligat a la situació excepcional de la crisi sanitària de la Covid-19, propicien l'ampliació de la durada del programa per poder fer una avaluació objectiva del grau d'assoliment dels objectius i dels efectes en el mercat de lloguer a l'illa.



Atesa la proposta de la consellera executiva del Departament d'Ocupació, Habitatge i Cooperació Local,

El Consell executiu, per unanimitat dels set membres presents (senyora Mora Humbert, senyor Maria Ballester, senyor Pastrana Huguet, senyora Gomila Carretero, senyor Juaneda Mercadal, senyora Gomis Luís i senyora Gómez Estévez) i en votació ordinària, adopta l'acord següent:

Aprovar les modificacions en el Programa Pilot de Lloguer Ètic, que restarà redactat com es transcriu a l'annex I.

ANNEX I

Programa pilot de lloguer ètic

1. Justificació

Les conseqüències de la crisi econòmica afecten de forma intensa les persones que cerquen habitatge, a causa de la precarietat laboral i la reducció d'ingressos, que els exclou per accedir a un habitatge del mercat privat ja que no poden acreditar una estabilitat laboral extensa. Si al principi de la crisi la problemàtica es va centrar en les dificultats per pagar les hipoteques, ben aviat es va traslladar al mercat dels habitatges de lloguer, de manera que en aquests moments es viu una bombolla immobiliària que va creixent any rere any i que expulsa cada vegada més persones i famílies que es veuen empeses a cercar altres alternatives habitacionals cada cop més precàries. Aquesta situació, que té múltiples causes, s'ha vist agreujada, darrerament, pel fenomen del lloguer turístic, que ha contribuït a la gentrificació i turistificació de molts nuclis de població.

Per tal de pal·liar aquesta situació i d'afavorir els col·lectius més vulnerables, el Departament d'Ocupació, Habitatge i Cooperació Local del Consell Insular de Menorca vol donar continuïtat al PROGRAMA PILOT DE LLOGUER ÈTIC creat de forma pilot l'any 2019, destinat a facilitar l'accés a un habitatge en condicions a un preu assequible. Aquest programa es va aprovar per acord del Consell Executiu de data 28 de gener de 2019 i durant l'any 2019 l'equip tècnic del programa va analitzar les dificultats sorgides a l'hora de posar en marxa el programa i ha proposat unes millores de cara a l'execució del programa per l'any 2020, algunes de les quals fan referència a la necessitat de modificar alguns aspectes tant en el programa com en les bases de la convocatòria d'ajuts anual amb la finalitat d'augmentar el nombre d'habitatge adherits al programa.

S'ha d'incidir en la distinció entre el lloguer assequible i el lloguer social, definit aquest darrer en la Llei d'habitatge de les Illes Balears com aquell que no supera el 30 % de les rendes totals de la unitat familiar o de convivència; és a dir, que el preu del lloguer de l'habitatge s'adequa als ingressos familiars i assegura que, per molt baixos que siguin aquests ingressos, la unitat familiar només pagarà en concepte de lloguer un 30 % d'aquests.

En el cas del programa que ens ocupa estam davant un plantejament diferent, atès que es parteix de la premissa que els habitatges de lloguer tenen un preu de mercat abusiu, molt per damunt del preu que s'hauria de pagar en funció de les característiques de cada habitatge, per la qual cosa s'ha creat un mecanisme per poder calcular el preu de lloguer ètic, entès com un preu no abusiu i assequible per a la majoria de la ciutadania de Menorca.

Per tant, el Programa de Lloguer Ètic és un programa dirigit a aconseguir que les famílies adherides puguin accedir a un habitatge amb un lloguer assequible (en contraposició al lloguer social), entès com el preu de lloguer que cada família adherida pot pagar, en funció de la seva situació econòmica i sociolaboral, per un habitatge que compleixi unes òptimes condicions d'habitabilitat i basat en una sèrie de paràmetres i condicions que tinguin l'habitatge, cadascun dels quals ha obtingut un valor a partir del qual s'obté un preu de l'habitatge en qüestió considerat assequible, atès que la família el podrà pagar destinant al voltant d'un 30 % dels seus ingressos familiars en concepte de lloguer. Al final del programa s'annexa el document elaborat per l'OBSAM en el qual es detallen quins paràmetres s'han tingut en compte i amb quins indicadors s'ha calculat aquest preu.

2. Objectius

El Programa Lloguer Ètic té com objectiu incentivar els propietaris que per diversos motius tenen immobles buits o que els lloguen per temporades curtes, amb la finalitat d'aconseguir que posin aquests immobles al mercat de lloguer de llarga durada a preus assequibles per a persones i famílies a les quals els és impossible accedir a un pis de lloguer en les condicions de mercat actual, que va incrementant els preus de lloguer any rere any.

Aquest programa té una doble vessant, per una part incidir sobre els propietaris d'immobles que els volen llogar i per l'altra ajudar les persones i famílies que volen accedir a un pis de lloguer en el marc d'aquest programa i a les quals, per les seves condicions i característiques socials, laborals o econòmiques, els és impossible accedir a un pis de lloguer a preus de mercat pels seus propis mitjans. A més, s'incorpora

l'objectiu de millorar les condicions de confort tèrmic dels habitatges llogats incentivant els propietaris perquè duguin a terme millores en els immobles que permetin augmentar la qualitat de vida dels llogaters i la qualificació en termes d'eficiència energètica del parc d'habitatges de Menorca.

D'altra banda, també es pretén que les persones inquilines participin en les propostes d'assessorament, formació, organització domèstica i d'eficiència energètica amb l'objectiu d'aconseguir una solució definitiva a l'accés i el manteniment d'un habitatge.

Per últim, aquest programa pilot pretén incidir, en la mesura del possible, en la reversió de la situació actual de gentrificació i turistificació dels nuclis tradicionals de Menorca, així com reduir el nombre d'habitatges que estan buits tot l'any o bona part d'aquest.

3. Marc normatiu

3.1. Les normatives relacionades a continuació constitueixen el marc normatiu de referència per a les polítiques que es duen a terme per fer front a les necessitats d'allotjament de la ciutadania:

- Llei 29/1994 d'arrendaments urbans (d'ara en endavant, LAU)
- Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel qual es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021
- Estratègia Nacional Integral per a Persones Sense Llar 2015-2020
- Llei 4/2009, d'11 de juny, de serveis socials de les Illes Balears
- Pla d'Habitatge Social de Menorca 2017-2021, aprovat pel Consell Executiu del Consell Insular de Menorca el 30 de gener de 2017
- Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears
- Estatut d'autonomia de les Illes Balears (aprovat per la Llei orgànica 2/1983, de 25 de febrer, i reformat per la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears)

3.2. Aquest programa pilot s'emmarca en l'àmbit de les actuacions que du a terme el CIM per facilitar l'accés a l'habitatge de les persones i famílies en risc d'exclusió residencial tenint en compte el marc normatiu del punt anterior, i es complementa amb la resta de programes i serveis que es desenvolupen en el marc del programa 23110 Servei pel Dret a l'Habitatge, coordinant-se principalment amb l'Oficina Integral d'Habitatge Social en aquelles tasques que li són pròpies, concretament en el que fa referència a les funcions següents que ha de dur a terme l'Oficina Integral de l'Habitatge:

- Informació i assessorament social i jurídic a persones afectades per execucions hipotecàries, desnonaments, clàusules abusives i altres situacions similars.
- Suport i intervenció social individual, familiar o grupal a persones o famílies en exclusió residencial o en risc d'exclusió residencial.
- Establiment de línies de coordinació i col·laboració amb els serveis socials comunitaris bàsics (SSCB) dels ajuntaments, així com amb altres serveis i entitats relacionades amb el tema de l'habitatge, sempre en coordinació amb la persona designada pel Consell Insular de Menorca com a responsable de la Xarxa d'Habitatge Social de Menorca.

El Programa Pilot de Lloguer Ètic pot, d'aquesta manera, aconseguir l'accés a un habitatge de lloguer per part d'aquelles famílies que estan en risc d'exclusió residencial o que per la seva situació econòmica, social i laboral tenen grans dificultats per assumir el pagament continuat d'un lloguer als preus actuals de mercat, complementant així la tasca que realitza l'Oficina Integral d'Habitatge i optimitzant al màxim els recursos previstos per dur a terme aquest programa pilot realitzant únicament aquelles tasques que per contracte no pot dur a terme l'Oficina Insular d'Habitatge.

Aquest programa pilot es va posar en funcionament de forma efectiva l'octubre del 2019, per la qual cosa el que es va fer únicament va ser elaborar una primera llista de persones inscrites, que van ser un total de 112, de les quals 37 es van donar de baixa per diferents motius. Per tant, tenim 75 nuclis familiars que hi continuen interessats, als quals s'han de sumar els 68 que s'hi van inscriure al llarg de 2020, amb la qual cosa es tenien un total de 143 unitats familiars en recerca d'habitatge i vinculades al Programa. Finalment, dins el 2021 hi ha hagut 9 nuclis familiars que s'han donat de baixa i 196 que s'han donat d'alta, la qual cosa comporta tenir un acumulat de 339 persones adherides al Programa com a sol·licitants d'habitatge assequible.

Respecte als propietaris, a l'inici del Programa els ajuts anaven dirigits als propietaris que tenien un immoble buit, però dins el 2020 es va ampliar (línia 1) als propietaris que, tot i tenir un immoble ja llogat, ho feien en unes condicions similars a les del Programa, i per aquest motiu se'ls va voler reconèixer l'esforç amb un ajut menor i amb la possibilitat de poder optar a la línia 2 quan l'immoble quedi buit.

A continuació es presenten algunes dades sobre les característiques d'aquests immobles, fent la distinció entre les dues línies d'ajuts:

- Línia 1:

Dins el 2020 hi va haver un total de 36 propietaris que sol·licitaren aquests ajuts i es concediren a un total de 22 propietaris. Es tracta d'un ajut per al cost del certificat d'eficiència energètica, per al cost del 50 % de l'impost de béns immobles i per la taxa corresponent a la cèdula d'habilitat.



Dins el 2021 hi ha un total de 20 propietaris que sol·liciten i reben els ajuts. Es tracta d'ajuts pel cost del certificat d'eficiència energètica, de la taxa corresponent a la cèdula d'habitabilitat, i fins a 300 euros de l'import de l'impost de béns immobles.

- Línia 2:

Dins el 2020 hi va haver un total de 9 propietaris d'immobles que van contactar amb el programa, tant de forma telefònica com a través de la web habilitada. A tots els propietaris se'ls va fer una explicació introductòria per telèfon amb l'objectiu de concertar una entrevista presencial per explicar-los amb més detall el programa i concertar també una visita de l'immoble si es considerava oportú.

Dins el 2021 hi ha un total de 19 propietaris d'immobles que han contactat amb el programa de forma telefònica i 6 a través de la web habilitada.

Per altra banda, també es va fer una recerca activa d'habitatges a través d'anuncis de premsa i pàgines web, amb el resultat de 9 propietaris contactats per aquests mitjans dins el 2020 i 40 dins el 2021, seguint el mateix procediment.

Per tant, en total, des que el programa es va posar en marxa, han estat **83** contactes que ha donat com a resultat fins el moment 17 habitatges exclosos per diferents motius i 12 habitatges adherits, dels quals 11 estan ja adjudicats i 1 pendent d'adjudicar.

El programa està en una situació de millora contínua, amb les modificacions necessàries per fer-lo més eficient i atractiu. En els últims mesos s'ha comprovat que les tasques de fidelització i de comunicació han fructificat mitjançant el coneixement popular del programa i la recomanació entre propietaris, la qual cosa ha donat lloc a un augment exponencial de les consultes per part de propietaris que volen adherir els seus habitatges al programa.

Una vegada finalitzat el 2019, l'equip tècnic del programa va analitzar les dificultats sorgides a l'hora de posar en marxa el programa i va proposar unes millores de cara al 2020, algunes de les quals feien referència a la necessitat de modificar alguns aspectes tant en el programa com en les bases de la convocatòria d'ajuts anual amb la finalitat d'augmentar el nombre d'habitatge adherits al programa:

- Ampliar la tipologia d'habitatges que es poden adherir al programa, sempre que estiguin ubicats a zones urbanes i se'n permeti l'ús residencial.
- Afegir una línia d'ajuts per als propietaris que ja tenen un habitatge llogat en les condicions que marca el programa.
- Ampliar els tipus d'ajuts que es donen als propietaris per tal que mentre durin els tràmits d'adhesió i assignació els propietaris no deixin de percebre uns ingressos.
- Permetre que s'hi puguin adherir propietaris amb més de 10 habitatges, després de la valoració de l'equip tècnic del Programa.

Altres modificacions que es van proposar feien referència a la necessitat d'afinar millor el col·lectiu a qui va dirigit el Programa, atès que hi ha persones o unitats familiars que estan en una situació d'especial i excepcional vulnerabilitat que haurien de ser beneficiàries d'un lloguer social en tot d'un recurs d'aquest tipus.

Amb aquests canvis dins el 2020 el Programa es va consolidar i va obtenir uns bons resultats, tot i tenir en compte les dificultats de personal que ha patit:

- Presentació de 36 sol·licituds d'ajuts de la línia 1, de les quals se'n van concedir 22 i la resta està previst que es presentin en la propera convocatòria d'aquest any atès que no els va donar temps a presentar tota la documentació requerida abans d'acabar el termini de presentació de sol·licituds de la convocatòria del 2020.
- Quant a la línia 2, actualment hi ha ja 4 habitatges adherits, un a Maó ja adjudicat, 1 a Sant Lluís i 2 a Ferreries a punt de ser adjudicats.

De cara al 2021 es van incorporar una sèrie de canvis per donar resposta a les qüestions següents:

- Actualitzar el nom del programa 23110 Servei pel Dret a l'Habitatge.
- Eliminar les quanties d'ajuts per alguns conceptes que s'especificaven en el Programa del 2020 per tal que siguin les bases anuals que ho determinin en funció del que pugui canviar d'any en any.
- Simplificar la presentació de documentació tant per a l'adhesió com per a la sol·licitud d'ajuts.
- Matissar i especificar algunes qüestions millorant la seva redacció per tal d'evitar que donin peu a més d'una interpretació.
- Eliminar la part que feia referència a la contractació d'una empresa per al manteniment de la web que dona suport al Programa, atès que a partir del 2021 el responsable d'aquest manteniment serà SILME.
- S'afegeix el punt 13 del Programa, que fa referència al càlcul del preu de lloguer ètic i que abans era un annex, a més de fer una revisió per actualitzar el sistema de càlcul.

En vista dels resultats obtinguts en aquests anys d'execució del programa es considera necessari poder dur a terme la modificació següent:



- Ampliar la vigència del programa pel temps necessari per complir els compromisos adquirits amb els propietaris i els usuaris.

4. Durada del Programa Pilot Lloguer Ètic

Atès que comptar amb el personal consignat en el programa és necessari i imprescindible per poder assolir els objectius, que no es va incorporar fins a l'octubre de 2021, i vista la congelació que va patir el programa com a conseqüència de la crisi sanitària de la Covid-19, que va impedir desplegar completament la seva eficàcia per la situació excepcional que es vivia, es considera que la durada del Programa Pilot de Lloguer Ètic ha de prorrogar-se per un termini màxim de 12 mesos comptadors des de la primera contractació realitzada per a la seva execució.

5. Tipologia d'ajuts destinats als propietaris dels habitatges

Per tal d'incentivar als propietaris d'habitatges a participar en aquest programa, s'ofereixen una bateria d'ajuts i garanties que s'emmarquen en dues línies de subvenció diferenciades:

Línia 1. Ajuts dirigits a propietaris que hi adhireixen un immoble que ja tenen llogat: Va destinat als propietaris que ja tenen un immoble llogat i que cobren als inquilins una renda que es correspon amb la proposada a través del Programa de Lloguer Ètic. Aquesta línia té dues finalitats, per una banda incentivar i reconèixer el propietari que ja està actuant dins els paràmetres del Programa de Lloguer Ètic i, per altra banda, aconseguir més propietaris que s'adhereixin a la línia 2 del Programa una vegada finalitzi la relació contractual amb l'actual inquilí. Els ajuts que poden sol·licitar en aquest cas són:

- Pagament del cost del certificat d'habilitat i del d'eficiència energètica fins al màxim que s'estableixi en les bases de la convocatòria anual d'ajuts, en el supòsit que l'immoble llogat no el tenguí i estigui en condicions d'obtenir-los.
- Pagament de la taxa corresponent a la tramitació de la cèdula d'habilitat vigent en cada moment, en el supòsit que l'immoble llogat no la tenguí i estigui en condicions d'obtenir-la.
- Pagament del percentatge de l'impost de béns immobles (IBI) fins al màxim que s'estableixi en les bases de la convocatòria anual d'ajuts, mentre duri l'adhesió de l'immoble al Programa de Lloguer Ètic.

Línia 2. Ajuts dirigits a propietaris d'immobles buits que hi adhireixen un immoble perquè es llogui dins el programa:

- Pagament del cost del certificat d'habilitat i del d'eficiència energètica fins al màxim que s'estableixi en les bases de la convocatòria anual d'ajuts, en el supòsit que l'immoble a llogar dins el Programa no els tenguí i estigui en condicions d'obtenir-los.
- Pagament de la taxa corresponent a la tramitació de la cèdula d'habilitat vigent en cada moment, en el supòsit que l'immoble a llogar dins el programa lloguer ètic no la tenguí i estigui en condicions d'obtenir-la.
- Pagament anual per inversions realitzades a l'immoble de lloguer que tinguin com a finalitat millorar el confort tèrmic de l'habitatge.
- Pagament d'una assegurança de la llar fins al màxim que s'estableixi en les bases de la convocatòria anual d'ajuts, que inclogui la reclamació de danys causats per l'inquilí i l'impagament del lloguer.
- Pagament d'un ajut corresponent a la quantia que resulti del preu mensual de lloguer ètic multiplicat pels mesos que l'immoble tardi a ser llogat per una família per raó dels tràmits que cal fer per entrar en el Programa de Lloguer Ètic a partir de la data formal d'adhesió de l'immoble dins el Programa. Aquest ajut serà de fins a un màxim de tres mensualitats, sempre que no superin els 1.500 €.
- Estudi dels possibles inquilins per trobar la persona/família més adient per a cada immoble, assessorament a l'hora d'elaborar i signar el contracte i seguiment periòdic per detectar qualsevol incidència que pugui sorgir per tal de solucionar-la just als inicis.
- Suport del Programa durant el temps que duri el contracte en la mesura que ho necessitin.

6. Requisits dels habitatges

Els habitatges susceptibles d'adherir-se al Programa de forma preferent són els següents:

- Habitatges llogats amb una renda de lloguer ètic (Línia 1)
- Habitatges buits i que estan en condicions de ser llogats (Línia 2)
- Habitatges destinats al lloguer d'estades curtes i que el vulguin destinar a lloguer de llarga durada

A més, els habitatges han de complir les condicions següents:

- Estar ubicat, preferentment, en els nuclis tradicionals dels municipis de Menorca, entenen per aquests els definits en l'article 45 del Pla Territorial Insular (PTI) vigent i que es detallen a continuació:
 - Articles 45.1: Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, Fornells, es Mercadal, Sant Climent, Sant Lluís, es Castell (inclou Santa Anna) i es Migjorn Gran.
 - Article 45.2: Llucmaçanes, es Murtar, Cala Mesquida, es Grau, Binixíquer, l'Argentina, Son Vitamina, Torret, s'Ullastrar, es Pou Nou, Consell, cala Sant Esteve, Trebalúger, Son Vilar, Sínia Riera, Calescoves, Lloc Nou i vorera esquerra de Santandria.



- Estar ubicat en altres zones fora dels nuclis tradicionals descrits en el punt anterior, sempre que en aquestes es permeti l'ús residencial.
- Tenir cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica o estar en condicions d'obtenir-los.
- Estar buits i en disposició de lloguer d'acord amb la Llei d'arrendaments urbans o estar llogats i complir les condicions establertes en aquest programa i en les bases de la convocatòria anual d'ajuts.

7. Avantatges per a les unitats de convivència sol·licitants d'un habitatge en règim de lloguer

- Preu de lloguer de l'habitatge per davall del preu de mercat.
- Recerca de l'habitatge apropiat, elaboració i signatura del contracte i assessorament jurídic i social durant tot el procés, sense cost pel sol·licitant.
- Accés a un habitatge de lloguer pagant una renda mensual que estigui entre el 30 i el 40 % dels seus ingressos.
- Suport per anar millorant en les àrees de la seva vida que permetin mantenir l'habitatge i millorar la seva situació residencial.
- Seguiment del compliment de les obligacions contractuals i mediació en els possibles conflictes que puguin sorgir.
- Elaboració de l'acord de rescissió del contracte, en el seu cas.
- Informació i assessorament sobre els ajuts complementaris per al pagament del lloguer i altres prestacions socials per a l'habitatge, quan correspongui, a través del personal del Programa de Lloguer Ètic i de l'Oficina Insular d'Habitatge Social del Consell Insular de Menorca.

8. Persones beneficiàries del programa lloguer ètic com a inquilins

Els usuaris potencials dels habitatges inclosos dins el Programa de Lloguer Ètic són les unitats de convivència que hagin presentat la seva sol·licitud al Consell Insular de Menorca i que compleixin aquestes circumstàncies:

- Ser una unitat familiar amb menors a càrrec i amb uns ingressos que, destinant-hi entre el 30 i el 40 % d'aquests, no els permeten accedir a un habitatge del mercat habitual de lloguer.
- Ser persones o unitats familiars formades per joves (d'entre 18 i 35 anys) que tinguin uns ingressos que, destinant-hi entre el 30 i el 40 % d'aquests, no els permeten accedir a un habitatge del mercat habitual de lloguer i que conviu amb la seva unitat familiar d'origen per no poder-se independitzar o bé estan en altres situacions que impedeixen l'inici d'un procés de vida independent (pisos compartits, habitatges inadequats, etc.).
- No poden ser beneficiàries del programa les persones o unitats familiars que, després d'una valoració professional, es consideri que necessiten un altre tipus de recurs residencial amb una intervenció familiar més especialitzada.

9. Obligacions

9.1. Obligacions de l'inquilí adherit al Programa de Lloguer Ètic

- No ser propietari de cap immoble destinat a ús residencial o ser propietari d'un immoble que per causes justificades no pot ser utilitzat com a habitatge residencial per ell mateix. En aquest cas s'ha de presentar la documentació que ho justifiqui.
- No ser adjudicatari d'un habitatge públic.
- Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de l'IBAVI, sempre que compleixin els requisits per ser beneficiaris d'aquests tipus d'habitatge de protecció oficial.
- Estar empadronat en qualsevol municipi de Menorca amb una antiguitat mínima d'un any.
- No haver rebutjat altres alternatives d'habitatge proposades pels Serveis Socials Comunitaris Bàsics o altres entitats.
- Permetre que el personal tècnic del Programa faci un estudi de les seves característiques socioeconòmiques per determinar l'immoble més adient per a ells amb garanties de durabilitat en el temps.
- Comprometre's a accedir a rebre assessorament i informació per part del personal tècnic del Programa i de l'Oficina Insular d'Habitatge sobre aquelles qüestions que es consideri que poden ser interessants per mantenir la relació contractual entre les dues parts de manera satisfactòria: organització de l'economia familiar, eficiència energètica, manteniment de la llar, relacions veïnals, etc.
- Si escau, comprometre's a atendre als requeriments que es facin des del personal tècnic del Programa, des de l'Oficina Insular d'Habitatge i des dels Serveis Socials Comunitaris Bàsics dels ajuntaments (SSCB), així com de seguir un itinerari personalitzat d'inserció consensuat amb el professional de referència del Programa i en coordinació i col·laboració amb els SSCB i altres entitats implicades.

9.2. Obligacions dels propietaris

Estar adherits al Programa de Lloguer Ètic. Aquesta adhesió es fa una única vegada, de forma que el propietari està adherit al Programa mentre no manifesti formalment que vol deixar de formar-ne part o perquè el CIM deixi de gestionar el programa.

En cas que un propietari adherit vulgui incorporar més habitatges al Programa només serà necessari presentar la documentació especificada en el punt 11.1 per a cada habitatge que vulgui incorporar-hi, mitjançant una sol·licitud genèrica al CIM.

En el cas dels propietaris que són beneficiaris dels ajuts anuals que s'especifiquen a continuació, aquests resten obligats a estar adherits al Programa fins que no acabi el període per al qual ha rebut l'ajut. En cas contrari hauran de retornar la part de l'import de l'ajut corresponent als mesos que restin per finalitzar el període que abasta la convocatòria a la qual s'han presentat.

Línia 1. Ajuts dirigits a propietaris que hi adhireixin un immoble que ja tenen llogat llogat:

- Permetre que el personal responsable de la gestió del Programa de Lloguer Ètic faci una valoració de l'immoble, de les seves característiques, i estableixi el preu de lloguer ètic, que ha de coincidir amb el preu de lloguer que el propietari té ja establert. Si aquests és superior al que es valora des del Programa, el propietari no tindrà dret a rebre els ajuts tret que modifiqui la renda mensual per adaptar-la al preu valorat com a lloguer ètic.
- Autoritzar, si escau, a afegir un annex al contracte actual de lloguer vigent en què s'inclouin les modificacions pertinents per tal de complir els requisits i les obligacions del Programa i tenir dret posteriorment als ajuts especificats en la convocatòria establerta anualment a aquest efecte.
- Una vegada l'habitatge arrendat quedi buit, permetre que el personal responsable de la gestió del programa assigni l'immoble a la persona o unitat familiar que consideri més idònia d'entre les que té adherides al programa com a sol·licitants d'habitatge. A partir d'aquest moment el propietari podrà ser beneficiari dels ajuts establerts en la línia 2.

Línia 2. Ajuts dirigits a propietaris que hi adhireixen un immoble perquè es llogui dins el programa:

- Posar l'immoble que vol adherir al Programa a un preu mensual de lloguer considerat com a lloguer ètic. Per calcular aquest import s'ha partit de la premissa que una persona no hauria de destinar més del 30 % dels seus ingressos mensuals al pagament de l'habitatge, a fi de disposar de suficients estalvis per cobrir altres aspectes vitals de la persona, com l'alimentació, la vestimenta o l'educació. Al final d'aquest document s'adjunta el document elaborat per l'OBSAM en què es detallen els criteris que s'han tingut en compte i la fórmula per calcular el preu de lloguer ètic en cada cas.
- Fer el contracte de lloguer, la durada del qual serà el mínim legal obligatori per la propietat més les pròrrogues previstes e la LAU en cada moment. No obstant això, els avantatges del Programa Pilot de Lloguer Ètic, tant per a propietaris com per a inquilins, es garantiran mentre el programa estigui vigent.
- Fer-se càrrec del pagament de les quotes de la comunitat de propietaris.
- L'habitatge objecte d'inclusió dins el programa de lloguer ètic ha de tenir les condicions necessàries per poder ser habitable de forma immediata i ha de comptar amb una sèrie de característiques com:
 - Aigua corrent freda i calenta.
 - Estar d'alta i amb un comptador individual dels subministraments bàsics com aigua i electricitat.
 - Tenir el mobiliari i els electrodomèstics bàsics de cuina.
 - Tenir una ventilació adequada segons la normativa bàsica d'habitabilitat.
 - Tenir cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica o estar en condicions d'obtenir-los.

10. Metodologia individual i grupal

Per accedir al Programa de Lloguer Ètic, tant en el cas de ser propietari d'un immoble com si es tracta d'una persona o unitat familiar que vol accedir a un habitatge de lloguer, es poden adreçar al personal tècnic del Programa de forma telefònica o presencial per rebre informació detallada del funcionament del Programa. També es poden adreçar a l'Oficina Insular d'Habitatge o al Servei pel Dret a l'Habitatge del Consell Insular de Menorca, així com a qualsevol servei o entitat de caire social o que treballi en l'àmbit de l'habitatge social, per tal de rebre informació del Programa i de com accedir-hi. Per últim, també es pot accedir al programa a través de l'aplicació informàtica que s'ha creat específicament com a suport tecnològic.

Una vegada feta formalment la sol·licitud d'informació se'ls donarà cita amb el personal tècnic del Programa, que els informarà de com funciona el programa i de quins tràmits s'han de fer per adherir-s'hi, tant si es tracta d'una persona propietària d'un habitatge com d'una persona o unitat familiar que vol accedir a un habitatge de lloguer ètic.

Una vegada presentada la sol·licitud d'adhesió, després que s'hagi comprovat que es compleixen els requisits per formar part del programa, comença un treball d'acollida que es descriu de forma resumida a continuació:

10.1. Amb la propietat de l'immoble

- Acollida i visita de l'immoble

Explicació detallada de les característiques del Programa, dels avantatges que pot tenir si adhireix el seu habitatge al Programa de Lloguer Ètic i visita de l'immoble per valorar-ne l'estat, les característiques, la distribució i capacitat, on està situat, etc. També es revisarà la documentació tècnica i que té tota la documentació en regla per permetre l'entrada d'inquilins, en el cas que encara no en tenguí.

- Inventari

Es farà un dossier de fotos per tenir documentats tant l'estat de l'immoble com els mobles i altres objectes de que consti. Aquest dossier formarà part de l'inventari de l'immoble que s'adjuntarà a la signatura del contracte, si n'és el cas.

- Suport i acompanyament durant el procés

En el cas que l'immoble no tenguí cap inquilí, una vegada acordat el preu de lloguer es farà una tasca de recerca de la persona/família més adient per ocupar l'immoble, se l'assessorarà en l'elaboració del contracte de lloguer, es treballarà amb les dues parts per assegurar que coneixen tant els drets com les obligacions contractuals i es farà un seguiment per prevenir situacions conflictives, actuant quan sigui necessari per mediar i evitar que esdevengui un conflicte irresoluble.

10.2. Amb el futur inquilí/ina

Totes les persones i unitats familiars destinatàries a accedir a un habitatge dins el programa de lloguer ètic han de passar per un procés d'acompanyament per part dels tècnics del programa. Aquest procés inclou una sèrie d'intervencions que es faran amb més o menys profunditat segons les característiques i circumstàncies concretes que presentin.

A continuació s'enumeren de forma resumida les diferents parts del procés d'acompanyament:

- Acollida i visita a domicili

Es considera indispensable en aquests tipus de programes afavorir l'establiment d'una relació estable, que es desenvolupa a partir del primer contacte i que necessita temps, espais i formes de comunicació que ho facin possible. Trobar espais per conèixer tots els membres de la família i tenir una visió integral de la seva situació afavoreixen aquest procés d'acollida.

- Diagnòstic

Ajuda a entendre la realitat multicausal de les situacions de les persones que participen en el programa. El genograma i el mapa de xarxa ens ajudaran a fer el diagnòstic social i a definir, si escau, la intervenció a fer.

- Disseny de la intervenció

A partir del diagnòstic, es fixaran els objectius de la intervenció a desenvolupar per part del responsable tècnic del programa, sempre en coordinació i col·laboració amb la persona/família, que és la principal protagonista del seu propi canvi.

- Procés d'acompanyament social

Es treballa a partir de la petició i la premissa de la persona/família oferint una proposta de relació d'ajut que promogui l'empoderament i el canvi, utilitzant eines i tècniques orientades a generar noves pautes d'autoconeixement o reflexió.

- Participació en espais grupals

La intervenció grupal esdevé una eina complementària a la intervenció individual/familiar que permet crear espais de reflexió conjunta i que tenen un contingut formatiu i socioeducatiu.

- Mediació residencial

Durant el procés previ i posterior a la incorporació d'una persona/família en un habitatge del Programa de Lloguer Ètic, es durà un procés de mediació en la mesura que sigui necessari, partint de les premisses següents:

- El conflicte com una oportunitat de creixement.
- La importància de la cultura del pacte.
- Generar espais de comunicació per a la promoció de la convivència.
- Millora de la relació i la comunicació.

- Tancament de la intervenció

Es pot donar perquè s'hagin aconseguit els objectius plantejats o perquè la persona/família no vulgui o no pugui seguir el ritme del procés. En el primer cas, la desvinculació serà gradual i facilitarà la independència de la persona o família, i en el segon cas s'haurà d'estudiar el replantejament del pla d'intervenció pactat o la derivació a un altre servei o recurs més adient a la situació de la persona/família.

11. Sol·licituds i documentació necessària per adherir-se al programa

11.1. Propietaris d'immobles (ambdues línies)

- Sol·licitud d'adhesió (annex I).
- Nota registral informativa del registre de la propietat amb una antiguitat màxima d'un mes.
- Certificat d'eficiència energètica de l'immoble o, en cas de no tenir-lo, declaració responsable en què es compromet a sol·licitar-lo abans de formalitzar el contracte de lloguer. Aquesta declaració es pot fer emplenant l'apartat corresponent en la sol·licitud.
- Certificat d'habitabilitat de l'immoble o, en cas de no tenir-lo o que estigui caducat, declaració responsable en la qual es compromet a sol·licitar-lo abans de la formalització del contracte. Aquesta declaració es pot fer emplenant l'apartat corresponent en la sol·licitud.
- Còpia del contracte de lloguer vigent (en el cas d'immobles ja llogats).

11.2. Inquilins

- Sol·licitud d'adhesió (annex I).
- Còpia del DNI de la persona sol·licitant.
- Còpia del document que acrediti la vida laboral de tots els membres de la unitat familiar en edat laboral.
- Còpia de les tres darreres nòmines o declaració jurada dels ingressos mensuals de la unitat familiar.
- Còpia de l'última declaració de l'impost sobre la renda de les persones Físiques o declaració d'estar exempt de presentar-la.
- En cas de tractar-se d'una unitat familiar presentar còpia del llibre de família o document equivalent.

12. Recursos necessaris per dur a terme el programa lloguer ètic

12.1. Recursos humans

Per dur a terme aquest programa es compta amb dos professionals.

- Una persona diplomada o graduada en Treball Social, amb una jornada setmanal de 20 hores, que té les funcions següents:

- Coordinació interna i externa de la marxa del Programa, sempre seguint les directrius del programa marcades per la coordinadora del Servei d'Habitatge Social del CIM.
- Mecanització dels documents necessaris per a desenvolupament del Programa.
- Informació personal o telefònica sobre el Programa.
- Recepció i registre de les sol·licituds de demanda d'habitatge i seguiment d'aquestes.
- Valoració de la documentació dels sol·licitants, ordenar-la i arxivar-la.
- Valoració de la situació de les persones o famílies que volen accedir a un habitatge de lloguer del programa.
- Selecció de les persones inquilines segons els criteris del Programa i els pisos disponibles.
- Acompanyament a les persones inquilines utilitzant la metodologia descrita en el punt 9 d'aquest document en coordinació amb la resta de professionals del programa i dels altres serveis i entitats que treballen en aquest àmbit. Aquest acompanyament pot incloure, entre altres:

- Suport en la incorporació de la família al nou barri/comunitat: empadronament, centres de salut, serveis socials, activitats extraescolars, etc.
- Derivació a serveis d'orientació laboral i de formació per a la recerca o millora de feina.
- Derivació i acompanyament a serveis especialitzats segons les necessitats presentades per les famílies.
- Suport en la tramitació de diversos ajuts com a estratègia per reduir despeses en diferents conceptes com són alimentació, beques, habitatge, etc.
- Escolta i suport emocional.
- Suport en l'organització i planificació de l'economia familiar. Ús responsable dels subministraments d'electricitat, gas, aigua, reciclatge de residus.
- Aprenentatge en el manteniment òptim de l'habitatge.
- Realització de tallers grups formatius sobre qüestions relacionades amb l'habitatge.

- Intermediació amb les persones propietàries, les comunitats de veïns, empreses subministradores, companyies d'assegurances, etc.

- Una persona diplomada o graduada en Educació Social, amb una jornada setmanal de 20 hores, que té les funcions següents:

- Difusió del programa i recerca de futurs immobles per incloure en el Programa, fent una tasca de captació de propietaris mitjançant les accions següents:
 - Estudi de les zones prioritàries d'actuació i identificació d'habitatges susceptibles d'integrar-se dins el Programa d'acord amb els



estudis realitzats fins al moment.

- Disseny dels plans d'acció per a la captació d'habitatges en el municipi.
- Recerca activa d'habitatge mitjançant diverses tècniques: porta freda, bústia, mailing, webs especialitzades, etc.

- Informació personal o telefònica sobre el Programa.
- Atenció als propietaris i valoració del compliment dels requisits per formar part del programa.
- Assessorament a les persones propietàries dels aspectes jurídics, tècnics i fiscals que implica llogar un habitatge.
- Valoració de la documentació dels sol·licitants, ordenar-la, arxivar-la i posada al dia de les dades dels habitatges i dels propietaris en un registre informàtic.
- Visita dels habitatges, valoració del seu estat per al lloguer i establiment del preu de lloguer en funció dels criteris del Programa.
- Realització de valoracions, visites i inventaris dels habitatges que estan en el Programa.
- Gestionar la posada a punt i l'equipament dels habitatges que s'integrin dins el programa, si escau, en funció del que estableix el mateix programa, en col·laboració amb el propietari.
- Acompanyament en la signatura del contracte de lloguer.
- Gestionar el canvi de titularitat dels contractes de subministrament d'aigua i electricitat de l'habitatge llogat.
- Intermediació amb les persones propietàries, les comunitats de veïns, empreses subministradores, companyies d'assegurances, etc.

A més d'aquest personal, la coordinadora del Servei pel Dret a l'Habitatge del CIM du a terme la coordinació interna d'aquest equip amb el personal de l'Oficina Insular d'Habitatge en relació amb les tasques i les funcions d'assessorament i suport que ja realitza aquesta oficina en tot allò que pot ser útil al Programa per tal d'optimitzar els recursos destinats.

El Servei pel Dret a l'Habitatge del CIM compta també amb la figura d'una auxiliar administrativa que dona suport al personal contractat per dur a terme el Programa en tot allò que entri dins les funcions pròpies del seu lloc de feina.

12.2. Recursos tecnològics i metodològics

- El Consell Insular de Menorca va encomanar al Grup d'Investigació sobre Sostenibilitat i Territori (GIST) del Departament de Geografia de la UIB un estudi per analitzar els desnonaments de lloguer a l'illa de Menorca durant el període que va del 2003 al 2017, els resultats del qual es van presentar el 10 de setembre de 2018.
- A més, també va encarregar a l'Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM) de l'Institut menorquí d'estudis (IME) la realització d'un estudi sobre l'habitatge buit i d'ús parcial als diferents municipis de Menorca, que establís una tipologia d'usos dels habitatges a partir del consum d'aigua. Aquest estudi es va fer per fases des del 2017 i es van presentant els resultats anuals a les jornades d'Habitatge i a la Mesa pel Dret a l'Habitatge de Menorca.
- Arran d'aquest estudi sobre habitatges buits s'ha vist la necessitat de realitzar un treball de camp per afinar més la situació en què es troben aquests habitatges i saber si es podrien destinar al Programa de Lloguer Ètic o si necessiten primer una sèrie de reformes. El primer municipi on s'ha fet aquest treball de camp ha estat Maó, concretament en el nucli històric, i s'espera anar ampliant les zones o municipis al llarg dels anys.
- Per últim, cal assenyalar que el CIM compta amb una eina tecnològica anomenada «calculadora ètica» que permet millorar l'eficiència del mercat de lloguer d'immobles, dotant el CIM de mecanismes eficients i efectius per afavorir l'habitatge de llarga durada a col·lectius en situació de vulnerabilitat i de dificultats per accedir a un habitatge de lloguer de llarga durada a través del mercat lliure. Aquesta eina dona suport al Programa.

12.3. Recursos econòmics

Per una banda hem de tenir en compte els ajuts que rebrà cada propietari que adhereixi un habitatge al PROGRAMA DE LLOGUER ÈTIC, en funció de la línia d'ajuts a què opti:

Línia 1. Ajuts dirigits a propietaris que hi adhireixin un immoble que ja tenen llogat

- Pagament del certificat d'eficiència energètica (CEE) i del d'habilitat, si escau. S'ha calculat una mitjana de 250 € per habitatge.
- Pagament de la taxa corresponent a la tramitació de la cèdula d'habilitat. S'ha calculat una mitjana de 25 € per habitatge.
- Pagament anual del percentatge de l'impost de béns immobles (IBI) establert en les bases de la convocatòria dels ajuts en cada moment. S'ha calculat una mitjana de 315 € anuals per habitatge.

Fent una previsió de 15-20 immobles adherits anualment al Programa de Lloguer Ètic en aquesta línia d'ajuts, tenint en compte que no tots els beneficiaris tindran un ajut de la quantia màxima possible, el cost anual seria de 8.850 €.

Línia 2. Ajuts dirigits a propietaris que hi adhireixen un immoble perquè es llogui dins el programa

- Pagament del certificat d'eficiència energètica (CEE) i del d'habilitat, si escau. S'ha calculat una mitjana de 250 € per habitatge.
- Pagament de la taxa corresponent a la tramitació de la cèdula d'habilitat. S'ha calculat una mitjana de 25 € per habitatge.



- Pagament anual per inversions realitzades a l'immoble de lloguer que tinguin com a finalitat millorar el confort tèrmic de l'habitatge. S'ha calculat una mitjana de 1.150 € per habitatge,
- Pagament d'una assegurança de la llar, s'ha calculat una mitjana de 600 € anuals per cada habitatge.
- Pagament d'un ajut corresponent a la quantia que resulti del preu mensual de lloguer ètic multiplicat pels mesos que l'immoble tardi a ser llogat per una família per raó dels tràmits que cal fer per entrar en el Programa de Lloguer Ètic, fins a un màxim de tres mensualitats i sempre que no se superin els 1.500 €.

Fent una previsió de 8-10 immobles adherits anualment al Programa de Lloguer Ètic en aquesta línia d'ajuts, tenint en compte que no tots els beneficiaris tindran un ajut de la quantia màxima possible, el cost anual seria de 28.272 €.

Per l'altra banda s'ha de calcular el cost del personal contractat per dur a terme el programa. Durant el propers 12 mesos el personal adscrit a aquest programa serà intern del Consell Insular de Menorca, i una vegada transcorregut aquest temps, el contractista adjudicatari de l'Oficina Insular de l'Habitatge de Menorca haurà d'assumir el programa, a excepció de la concessió dels ajuts, que es farà amb personal adscrit al Servei pel Dret a l'Habitatge i Agenda Urbana de Menorca.

En aquest espai temporal es podran valorar els resultats i decidir si aquesta és la modalitat més adient o si s'ha de continuar amb una contractació externa a partir de l'estudi dels resultats i dels indicadors d'impacte que obtindrem gràcies als estudis realitzats anteriorment.

Per tant, el pressupost anual seria el següent:

Capítol I:	1 treballador social a 20 hores setmanals:	16.174,68 €
	1 educador social a 20 hores setmanals:	16.174,68 €
	Seguretat Social:	10.285,72 €

Capítol II:	Línia 1 d'ajuts:	8.850,00 €
	Línia 2 d'ajuts:	28.200,00 €
	TOTAL:	80.885,08 €

Atès que el mercat de l'habitatge i la capacitat econòmica de la població objecte del programa són realitats canviants, els imports establerts en aquest es podran modificar per adequar-se a les necessitats. En referència al preu del lloguer ètic, la seva adaptació estarà lligada a les dades facilitades anualment per l'Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM), segons els acords de treball contrets amb ells. Totes les modificacions que es duguin a terme en aquest sentit es regularan en les bases i la convocatòria anual dels ajuts.

13. Proposta de preu de Lloguer Ètic

Arran de la col·laboració de l'Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM), es presenta un estudi per determinar quin seria el preu de lloguer ètic de cada pis adherit al Programa i de quina manera es calcula aquest tenint en compte diversos aspectes.

La proposta de preu de lloguer ètic parteix de la premissa que una persona no hauria de destinar més del 30 % dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, a fi de disposar de suficients estalvis per cobrir altres aspectes vitals de la persona, com els subministraments de la llar, l'alimentació, la vestimenta o l'educació.

Per fer el càlcul del preu, es té en compte el salari mínim interprofessional (SMI) brut anual, que per a l'any 2022 és de 14.000 €. Els motius que duen a emprar aquest criteri són principalment dos:

- Per una banda, pel fet que es considera que la població que té un treball tot l'any a jornada completa ha de poder accedir de manera assequible a l'habitatge en el mercat privat, sense la necessitat d'ajuda per part de les administracions públiques. El SMI marca el mínim que ha de cobrar un treballador a jornada completa, per la qual cosa es considera una referència oportuna a l'hora de fixar uns preus de lloguer al més ètics possibles.
- Per altra banda, per la facilitat d'actualitzar la dada anualment, segons acordi el Govern d'Espanya en el *Butlletí Oficial de l'Estat*.

El resultat és que una persona amb el salari mínim interprofessional hauria de destinar un màxim mensual de 350 € a l'habitatge. Aquest cost s'aplica en habitatges de 70 m², partint de la premissa que una persona hauria de poder viure sola. El fet d'escollir aquesta superfície es deu a dos factors:

- El mínim d'habitabilitat d'un habitatge segons la normativa existent, que és de 30 m².
- La superfície dels habitatges principals actualment existents. Només el 2 % dels habitatges principals a Menorca, segons el cens de 2011, tenen menys de 46 m², i el 22 % fins als 75 m². A fi d'aproximar-nos a la realitat del parc d'habitatges existents, s'ha triat aquesta superfície com a referència.



A partir del preu per metre quadrat obtingut (5 €/m^2), aquest va disminuint o augmentant progressivament segons la superfície de l'habitatge. Així mateix, s'han creat alguns coeficients de correcció a l'hora d'acabar de fixar el preu, tenint en compte cada tipus d'habitatge. Per establir aquests coeficients s'ha basat en la metodologia aplicada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per elaborar l'Índex de Preus del Lloguer. Els aspectes que s'han tingut en compte són:

- El nombre d'habitacions segons la superfície: Un habitatge amb una superfície inferior a 70 m^2 amb una o dues habitacions, es manté la puntuació; si amb la mateixa superfície té tres o més habitacions, es penalitza amb un 3 % —factor corrector del 0,97—; si la superfície és entre 71 i 100 m^2 i té només una habitació, es penalitza amb un 3 % —coeficient corrector de 0,97—; si amb la mateixa superfície té dues o més habitacions, es manté la puntuació; si la superfície és superior a 101 m^2 i té només una habitació, es penalitza amb un 5 % —coeficient corrector de 0,95—; si amb la mateixa superfície té dues habitacions, es penalitza amb un 3 % —coeficient corrector de 0,97—, i si té 3 o més habitacions, es manté la puntuació.
- L'antiguitat: Es penalitza amb un 5 % —coeficient corrector 0,95— si és d'abans de 1970 (que és el cas dels 33 % dels habitatges principals segons el cens del 2011), i es manté la puntuació a partir d'aquest any. Es considera que una major antiguitat pot causar més despeses de manteniment.
- L'estat de conservació: Es manté la puntuació si està en bones condicions i es penalitza amb un 5 % —coeficient corrector 0,95— si es troba en una situació regular que faci que sigui necessari pintar, arranjar portes, etc. En el cas que es trobi en mal estat, és a dir, que necessiti de reformes estructurals o amb un cost elevat, es considera que ha d'entrar dins la negociació amb la persona propietària.
- L'equipament: Si es troba completament buit (només amb l'equipament bàsic de forn, fogons, i termo) es penalitza amb un 5 % —coeficient corrector de 0,95—; si a més hi ha l'equipament bàsic d'electrodomèstics grans (nevera i rentadora), no s'aplica coeficient corrector; i si es troba totalment equipat i moblat, s'incrementa en un 2 % —coeficient corrector 1,05—. Es considera que un equipament bàsic és l'òptim per a la majoria, ja que són les despeses més importants i difícilment traslladables si es decideix canviar de residència.
- La certificació energètica: Si és A o B s'incrementa amb un 5 % —coeficient corrector 1,05—, ja que es premien els habitatges amb bon aïllament per l'estalvi que suposaria d'energia; si és C, D, E es manté la puntuació, i si és F o G es penalitza amb un 5 % —coeficient corrector de 0,95—, ja que es penalitzen els habitatges més ineficients energèticament.
- El municipi: Es manté la puntuació a Maó i Ciutadella i es rebaixa amb un 5 % a la resta de municipis —coeficient corrector 0,95—. La reducció en aquests municipis pretén compensar els desplaçaments que han de realitzar tant a Maó com a Ciutadella per la ubicació de determinats serveis i equipaments públics i privats (seu administrativa del Consell Insular de Menorca, hospital, teatre, cinema, etc.).

El que es pretén és poder calcular un preu just i assequible al qual pugui arribar la majoria de la població de Menorca, ajustant els preus de mercat amb els factors correctors anteriors i tenint en compte tot l'exposat anteriorment.

Per tot això s'han afegit dos factors correctors més per tal d'aconseguir un preu mínim i un preu màxim de lloguer a partir del qual ja no varii sigui quin sigui el número de m^2 de l'habitatge:

Preu mínim de lloguer ètic: 350 €, que és el preu màxim que correspon a un pis de 70 m^2 aplicant els càlculs anteriors i que, com ja s'ha comentat, són les dimensions òptimes perquè hi visqui una persona sola.

Preu màxim de lloguer ètic: 650 €, que és el preu màxim que correspon a un pis de 110 m^2 aplicant els càlculs anteriors i que es considera que és un habitatge amb unes dimensions òptimes per albergar la majoria de les famílies que atén el Programa.

Finalment s'han traspassat tots aquests criteris a un full de càlcul i s'han aplicat les fórmules necessàries per tal de poder calcular el preu de lloguer ètic de cada immoble atenent les seves característiques concretes.

Atès que el mercat de l'habitatge i la capacitat econòmica de la població objecte del programa són realitats canviants, els imports establerts en aquest programa es podran modificar per adequar-se a les seves necessitats.

Maó, 28 de març de 2022

Per delegació de la presidenta,
El secretari del Consell Executiu

Octavi Pons Castejón
(Decret 427/2019, d'11 de juliol) (BOIB núm. 97 de 16-7-2019)

