

Programas para el fomento del acceso a la vivienda de la población joven



Índice

1.	Marco de partida: los programas de apoyo al acceso a la vivienda a la población joven en la CAE	3
2.	Programas impulsados por el Ayuntamiento de Bilbao (Viviendas Municipales de Bilbao)	8
2.1.	Programa de emancipación para Jóvenes en Otxarkoaga y Bilbao la Vieja	8
2.2.-	Programa "Viviendas Municipales de Bilbao para Jóvenes Solidarios"	9
3.	Ayuntamiento de Zaragoza: diagnóstico integral e impulso de los programas destinados a la población joven	12
3.1	Medidas de difusión y asesoramiento especialmente diseñadas para la población joven	12
3.2.	Nuevo impulso a la Bolsa de alquiler específica para jóvenes	13
3.3.	Subvenciones al alquiler para jóvenes	15
4.	Francia. ALJT. Programa de acompañamiento integral en los procesos de emancipación	16
5.	Conclusiones	19

1. Marco de partida: los programas de apoyo al acceso a la vivienda a la población joven en la CAE

Tradicionalmente, la política social y de vivienda en la CAE ha incluido entre los colectivos y grupos de población prioritarios a la población joven.

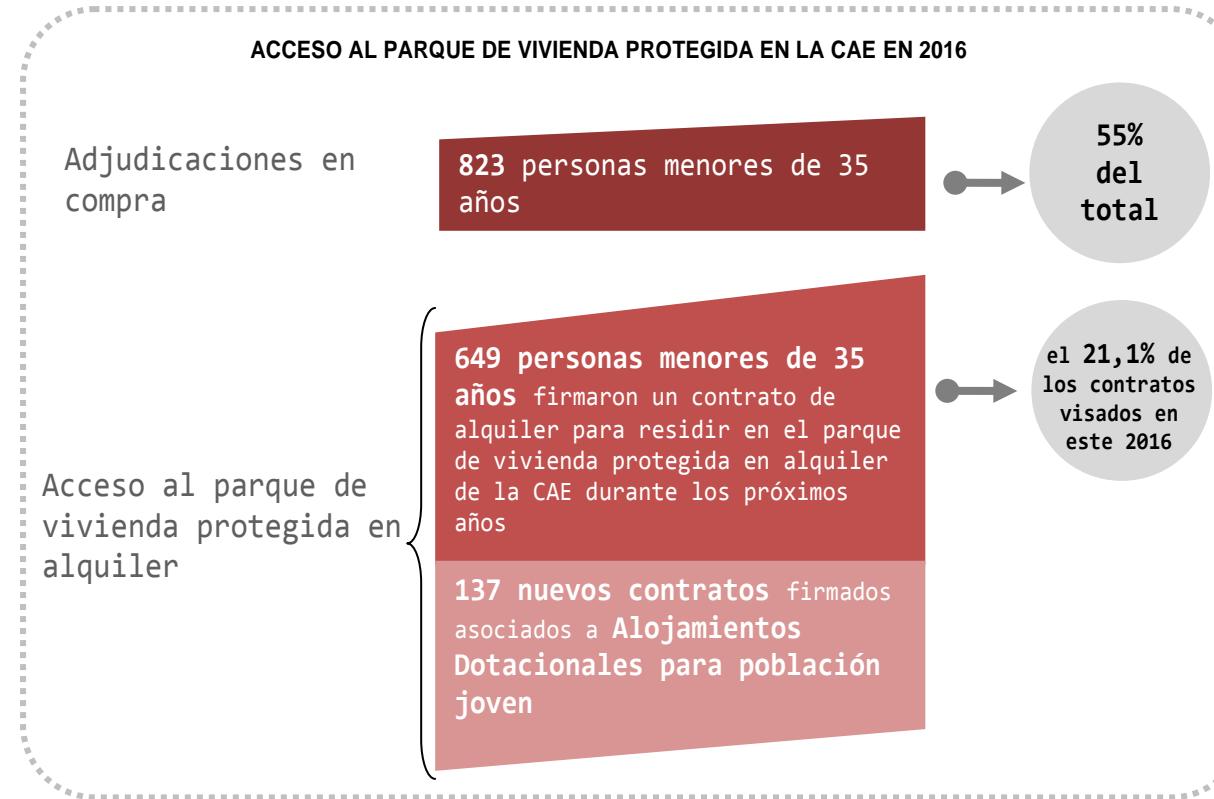
En la década pasada, la notable actividad de promoción de vivienda protegida impulsada por el Gobierno Vasco, así como por las principales promotores públicos de vivienda social (Ayuntamientos, Sociedades Públicas de Vivienda, etc) permitió el acceso de la población vasca, especialmente la más joven a su primera vivienda a un coste accesible en un contexto inmobiliario en el que el elevado precio de la vivienda libre dejaba fuera del mercado a una parte muy considerable de la población joven.

De este modo, **la creación y mantenimiento de un importante parque de vivienda social es la herramienta clave que permite garantizar el acceso a la vivienda a los grupos de población con mayores dificultades, especialmente en el caso de vivienda en régimen de alquiler**, tal y como sucede en los Estados más avanzados en políticas de vivienda social

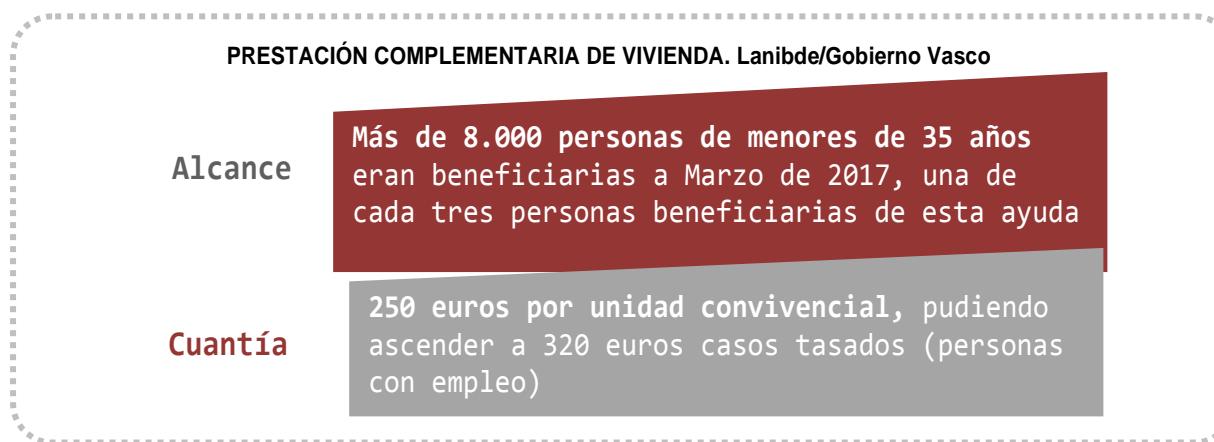
Sin embargo, la recesión de 2008 vino a dificultar que las Administraciones Públicas vascas pudieran mantener el ritmo de promoción de vivienda protegida, no pudieron emplear las tradicionales políticas anti-cíclicas de impulso del gasto público y la inversión, y teniendo que asumir los niveles de control del déficit público tras la firma del Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria por el Gobierno de España en 2012.

Así, **el ritmo de creación del parque de vivienda protegida en la CAE se redujo considerablemente a partir de 2010**. Adicionalmente, la propia crisis financiera vino a generar el endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito bancario a familias y empresas, **ralentizándose la actividad promotora privada y dificultando el acceso al crédito hipotecario para la compra de la primera vivienda a la población joven**.

La mejora de la actividad económica que se comenzó a atisbar en 2015 parece estar permitiendo un **moderado aumento en el ritmo de promoción de vivienda protegida** (aunque todavía lejos de los niveles de la década pasada) beneficiando en gran medida a la población joven. Como se advierte en el siguiente esquema, **un porcentaje considerable de las personas que accedieron al parque de vivienda protegida en 2016 eran menores de 35 años**.



En todo caso, es de reseñar que incluso en este contexto económico y social complejo, **la política social y de vivienda de la CAE en los años más complicados, ha mantenido vigente el importante sistema de protección social** que facilita en los casos más cercanos a la exclusión social, el pago de la vivienda en alquiler, **a través de la Prestación Complementaria de Vivienda** vinculada a la Renta de Garantía de Ingresos.



Adicionalmente, en estos años de contracción presupuestaria, el **Gobierno Vasco ha mantenido su apuesta por los programas de movilización de vivienda vacía de la CAE** (especialmente Bizigune por su gran impacto en términos de unidades de convivencia beneficiadas) **que facilitan a un importante colectivo de personas**, muchas de ellas menores de 35 años, el **acceso a una vivienda libre en régimen de alquiler con un esfuerzo económico limitado** y suponen una inversión anual cercana a los 20 millones de euros.

Asimismo, a diferencia de las políticas de austeridad y reforma fiscal aplicadas en otras CCAA, **la CAE es la única Comunidad Autónoma del Estado en la que en 2017 continúan vigentes las deducciones fiscales destinadas al acceso al acceso y pago posterior de las viviendas compradas mediante préstamo hipotecario, así como para los contratos de alquiler.**

De este modo, la población joven puede todavía disfrutar en 2017 de estas deducciones que suponen un importante coste fiscal para la recaudación presupuestaria. Se debe subrayar que en el caso de la deducción por compra, la tasa de deducción no resulta superior para los/las jóvenes que para el resto de la población. En cambio, la **deducción asociada al alquiler se sitúa en un 25% de la renta abonada para la población menor de 30 años, cinco puntos porcentuales más que la que puede beneficiarse el resto de la población**

La política fiscal de vivienda y la población joven

Deducciones a la compra de la primera vivienda en el IRPF. Gasto fiscal anual para el conjunto de la población: 69 millones de euros en 2015

- La CAE es la única Comunidad Autónoma del Estado en la que se mantiene la deducción por compra (18% sobre las cantidades invertidas).
- No se aplican incentivos fiscales específicos para la compra de la vivienda habitual para la población joven si bien es cierto, que una parte muy importante de los beneficiarios de la misma en el momento de la compra estarían dentro de este colectivo.
- **Cuentas de vivienda:** se mantiene la deducción asociada a las cantidades invertidas en cuentas de vivienda que deben ser empleadas para la compra en un plazo máximo de 6 años, de las que buena parte de sus titulares son la población más joven por la propia tipologías de estos productos financieros. En el resto del Estado esta deducción ha desaparecido de forma prácticamente generalizada.

Deducción al pago del alquiler. Gasto fiscal anual para el conjunto de la población 286 euros en 2015¹

En los tres Territorios Históricos se mantiene la deducción del 25% para las personas menores de 30 años (recientemente se ha reducido esta edad límite desde 35 años) con un máximo de 2.000 euros, frente a un 20% en el caso de las personas mayores de 30 años (con un máximo de 1.600 euros).

Finalmente, **algunos Ayuntamientos de la CAE están impulsado en los últimos años ayudas para el acceso a la población más joven complementarias a los programas del Gobierno Vasco.** Se trata con ello de contribuir a evitar la despoblación y el envejecimiento de la población, tratando de mantener a la población joven en el propio municipio.

En el siguiente cuadro resumen se ilustran dos experiencias en municipios de mediana dimensión, mientras que en el siguiente apartado se detallan otros programas de mayor tradición impulsados desde hace años por el Ayuntamiento de Bilbao.

¹ Estimado en el Informe La Política Fiscal vinculada a la vivienda en la CAE de reciente publicación en el Observatorio Vasco de la Vivienda del Gobierno Vasco.

DOS EJEMPLOS DE AYUDAS MUNICIPALES AL PAGO DEL ALQUILER EN LA CAE. EL CASO DE AZKOTIA Y DE OÑATI

Ayudas al alquiler en Oñati destinadas a personas jóvenes de 18 a 30 años- Convocatoria de 2016

Objetivos

- Apoyar especialmente a los jóvenes, en su proceso de emancipación e incorporación al mundo adulto, de forma que se destinan a jóvenes de 18 a 30 años que accedan a una vivienda en régimen de alquiler o se comprometan a hacerlo antes del 16 de octubre del año en curso de una vivienda en régimen de alquiler en el término municipal de Oñati
- Promover con carácter general el acceso a una vivienda en régimen de alquiler en el municipio de Oñati.

Destino de la subvención

La subvención se asocia exclusivamente al pago de la renta que asuma la persona beneficiaria por un plazo mínimo de 12 meses quedando excluidos del concepto de alquiler o cantidad subvencionable, los correspondientes a garajes y gastos de comunidad y administración, y otros gastos.

Cuantía

La cuantía de la subvención se establece en un máximo de 50% de la cantidad subvencionable (la renta mensual), con un límite máximo de 250 euros/mes por solicitud para un periodo máximo de 12 mensualidades.

Otros requisitos adicionales a la edad

- a) Que ningún solicitante o miembro componente de la Unidad Convivencial posea vivienda alguna de su propiedad, salvo en el supuesto de que sea cotitular de una o varias viviendas adquiridas por herencia o donación, en las que ninguno de los porcentajes de cotitularidad supere el 50% y el valor de las participaciones en vivienda no superen los 75.000,00 euros.
- b) Que todas las personas que forman parte de la Unidad Convivencial del solicitante estén empadronadas en la vivienda objeto de subvención tras la formalización del contrato.
- c) Que al menos una de las personas integrantes de la unidad convivencial conste haber estado empadronada en el municipio de Oñati, durante al menos 10 años, o durante los últimos 2 años, en el momento de presentar la solicitud.
- d) Que el límite de ingresos de la Unidad Convivencial se inferior a 28.000,00 euros brutos anuales por solicitante.
- e) Que el beneficiario no tenga vinculación familiar con el arrendador hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Ayudas al alquiler en Azkoitia destinadas a personas jóvenes de 18 a 35 años.

Objetivo

- Apoyar especialmente a las personas de 18 a 35 años, en su proceso de emancipación e incorporación al mundo adulto.
- Promover con carácter general el acceso a una vivienda en régimen de alquiler en el municipio de Azkoitia.
- Promover el acceso a viviendas de alquiler que cumplan las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas en vigor.

Destino de la subvención

Solamente se subvenciona el pago de la renta, quedando excluidos del concepto de alquiler o cantidad subvencionable, los correspondientes a garajes y gastos de comunidad y administración, etc. Es importante reseñar que se establece un límite de 500 euros/mes en la renta media de los contratos objeto de ayuda y que no se admiten contratos de duración inferiores a 1 año.

Cuantía

La cuantía de la subvención se establece en base a un porcentaje de la renta mensual computable, con un límite máximo de una cantidad euros/mes por solicitud para un periodo máximo de 12 mensualidades en función de los ingresos², que oscila desde el 15% (75 euros como ayuda mínima) hasta un máximo del 50% (350 euros como ayuda máxima).

Otros requisitos adicionales a la edad

Adicionalmente a la edad indicada, los principales requisitos para el acceso a este tipo de ayudas son los siguientes:

- a) Que ningún/a solicitante o miembro componente de la Unidad Convivencial posea vivienda alguna en propiedad, salvo en el supuesto de que sea cotitular de una vivienda en propiedad plena adquirida por herencia o donación, en la que el porcentaje de cotitularidad no supere el 50%. Se exceptúa asimismo el caso de nuda propiedad de una vivienda o varias, adquiridas por herencia o donación, en la que el porcentaje de cotitularidad no supere el 50% y el valor de las participaciones en vivienda no superen los 75.000 euros.
- b) Todas las personas que forman parte de la Unidad Convivencial deberán empadronarse en la vivienda objeto de subvención tras la formalización del contrato y durante la vigencia del mismo.
- c) Al menos una de las personas integrantes de la unidad convivencial conste haber estado empadronada en el municipio de Azkoitia, con una antigüedad mínima de 3 años de forma ininterrumpida en el momento de presentar la solicitud, o haber constado empadronada en el municipio a lo largo de 5 años de forma ininterrumpida en otro momento.
- d) El límite de ingresos de la Unidad Convivencial será inferior a: — 27.000,00 euros brutos anuales si se trata de un solicitante. — 34.000,00 euros brutos anuales si son dos o más solicitantes.
- e) El beneficiario/a no tendrá vinculación familiar con el arrendador/a hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- f) Las personas solicitantes deberán justificar estar inscritas o presentar solicitud de inscripción en Etxebide. Estarán exoneradas las personas que no cumplan los requisitos para inscribirse en Etxebide.

² http://azkoitia.eus/images/2017ko_ordenanza.pdf

2. Programas impulsados por el Ayuntamiento de Bilbao (Viviendas Municipales de Bilbao)

El Ayuntamiento de Bilbao, a través del parque de vivienda propio que dispone su sociedad pública, Viviendas Municipales de Bilbao, viene gestionando desde hace años dos programas de especial interés destinados a la población joven:

- El Programa de emancipación para Jóvenes en Otxarkoaga y Bilbao la Vieja.
- El programa para Jóvenes solidarios: que tiene un carácter más temporal al estar destinado a estudiantes universitarios y un enfoque social integrado, de forma que trata de apoyar la participación y compromiso de los/las jóvenes en los barrios de Otxarkoaga y Bilbao La Vieja.

Ambos programas se nutren del parque propio de Viviendas Municipales de Bilbao, asignándoles un número determinado de viviendas. Se pretende por una parte favorecer a colectivos concretos (en este caso a jóvenes) y al mismo tiempo cumplir un fin social.

2.1. Programa de emancipación para Jóvenes en Otxarkoaga y Bilbao la Vieja

Uno de los elementos de mayor interés de este programa se asocia a que trata de **alcanzar un doble objetivo asociado, por un lado, a favorecer la emancipación de la población joven de Bilbao, pero al mismo tiempo regenerar determinados barrios envejecidos y con un perfil social y problemática determinada**. Se trata con ello de **favorecer el arraigo** de la población más joven en barrios como Otxarkoaga y Bilbao La Vieja, así como el acceso de personas jóvenes de otros barrios, con el objeto de dinamizar la vida social en los mismos.

Cupo de arraigo para jóvenes de Otxarkoaga menores de 35 años

Viviendas Municipales de Bilbao dispone de un cupo específico de adjudicación general destinado a menores de 35 años en régimen de alquiler. El sistema de adjudicación trata de favorecer el acceso de los más jóvenes a las adjudicaciones de las viviendas promovidas por esta entidad, al considerarlo uno de los colectivos de atención preferente dentro del Reglamento General de Viviendas Municipales de Bilbao.

De forma más específica, esta entidad ha tratado de apoyar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes en el marco de programas destinados a favorecer el arraigo y dinamizar la vida en barrios como Otxarkoaga o Bilbao La Vieja.

Es por ello por lo que se ha establecido un cupo específico (denominado **cupo de arraigo**) para **jóvenes residentes en Otxarkoaga y inscritos en Etxebide al que se adjudican en régimen de arrendamiento el 10% de viviendas libres en el barrio que se sometan a rotación una vez hayan quedado libres.**

Las y los jóvenes demandantes de vivienda inscritos/as en Etxebide domiciliados/as en Otxarkoaga deben acreditar al menos 10 años de empadronamiento continuado, con 5 años de antigüedad en la solicitud, partiendo para ello del Registro de demandantes de vivienda de Etxebide.

Programa de Emancipación para Jóvenes en Otxarkoaga

De forma complementaria, recientemente se ha puesto en marcha el **Programa de Emancipación para Jóvenes empadronados en otros barrios de Bilbao que deseen acceder a una vivienda en régimen de alquiler en Otxarkoaga**. Este programa está dirigido a personas menores de 35 años de edad, que deben estar **empadronadas en Bilbao con un mínimo de tres años de antigüedad, además de estar inscritas en Etxebide. La renta mensual de estas viviendas será de 175 euros**.

En la segunda convocatoria de este Programa se han introducido algunos cambios en los requisitos exigidos. Entre ellos, la reducción del número de miembros de la unidad convivencial que pueden solicitar una vivienda, que ahora son dos, en lugar de tres. También disminuye la **exigencia en los ingresos ponderados de la unidad convivencial, que pasa de 15.000 a 13.000 euros**.

2.2.- Programa “Viviendas Municipales de Bilbao para Jóvenes Solidarios”

El otro programa destacado, y que ha sido premiado a nivel internacional³, es el **Programa “Viviendas Municipales de Bilbao para Jóvenes Solidarios”**. Está dirigido al **alumnado matriculado en cursos de postgrado de la UPV/EHU y de la Universidad de Deusto**. Este Programa se puso en marcha en 2010 (de forma que se encuentra en su séptima edición) mediante el **acuerdo de la UPV-EHU y Viviendas Municipales de Bilbao**, con el **apoyo del proyecto europeo REHABITAT**, centrando también su actuación en Otxarkoaga y Bilbao La Vieja.

¿En qué consiste el programa?

El programa permite **ofrecer pisos municipales en régimen de alquiler compartido a un precio simbólico de 55 euros mensuales por persona** (gastos de luz y agua no incluidos). **Como contrapartida, los estudiantes colaboran en proyectos comunitarios y en el apoyo a colectivos vulnerables en los barrios de Otxarkoaga y Bilbao La Vieja**, donde se ubican las viviendas en las que residirán los estudiantes durante cada curso académico.

Se trata de **fomentar la cultura de participación ciudadana, crear redes de apoyo y desarrollar proyectos comunitarios y vecinales** que contribuyan a mejorar la calidad de vida y reducir el riesgo de exclusión social en los barrios donde se desarrolla. Los principales objetivos del Programa: son los siguientes:

³ finalista de los premios "Iniciativa de Vivienda Responsable Europea"

- Posibilitar el acceso a un alojamiento económico en una vivienda municipal compartida con otros/as estudiantes en Bilbao durante el curso académico, a estudiantes universitarios/as de la UPV-EHU.
- Fomentar la cultura cívica, a través de la integración y participación de los/as universitarios/as en la vida del barrio, compartiendo valores y hábitos normalizados de convivencia ciudadana, tanto sociales como eco-sostenibles.
- Contribuir a la revitalización de los barrios de Otxarkoaga y Bilbao La Vieja, enriqueciendo los Planes de "Imagina tu Barrio" e "Imagina Otxarkoaga".
- Adquirir una experiencia profesional práctica en el campo de la intervención y normalización socio-comunitaria, y la participación ciudadana, en colaboración con planes municipales de regeneración de barrios.

Compromiso de los/las jóvenes estudiantes participantes

En concreto el trabajo social propuesto para las personas participantes en el programa se concretaría en **4 horas semanales**, fuera del horario académico, de participación en:

- La organización y dinamización de las comunidades de vecinos y en las acciones de normalización de la vida comunitaria puestas en marcha por Viviendas Municipales, tanto sociales como eco-sostenibles.
- Acciones de dinamización dirigidas y coordinadas por el Observatorio de la Convivencia del Ayuntamiento de Bilbao o desarrolladas en el marco del Plan Imagina Otxarkoaga e Imagina tu Barrio.
- Implicación en otras actividades que se desarrolle en el barrio, y sistematización de resultados progresivos para convertirlo en una buena práctica potencialmente transferible a otros barrios.

OTROS EJEMPLOS DE PROGRAMAS DE VIVIENDA COMPARTIDA

Ayuntamiento de Gijón. Programa Comparte Joven

El Programa COMPARTEJOVEN de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón está destinado a facilitar a personas menores de 35 años sin cargas, un primer acceso a vivienda en alquiler, favoreciendo su emancipación, al mismo tiempo que fomentando la convivencia y la interacción compartiendo un espacio común que les apoye en el desarrollo como ciudadanos de una manera fácil y económica.

Requisitos para el acceso al programa

- Residir y estar empadronados en el término municipal de Gijón. En el caso de estancias temporales o voluntarios europeos, se valorará el carácter excepcional de su situación.
- Carecer de vivienda en propiedad y no haber sido adjudicatario ni haber renunciado a vivienda adjudicada de Promoción Pública.
- Percibir unos ingresos situados limitados (máximo de 1.5 veces el IPREM y mínimo de 400 euros mensuales).

Cuantía y Plazo

- El importe a abonar por joven es de 133 euros mensuales, en el que se incluyen, además de la renta, los gastos de comunidad y los suministros. Los jóvenes estudiantes que hayan superado el 80% de las asignaturas matriculadas tendrán una bonificación del 30% sobre el importe de la renta.

Homeshare. Programa de Vivienda compartida en el Reino Unido

• ¿En qué consiste el Programa?

La asociación Homesahare⁴ gestiona a escala local a nivel de todo el Reino Unido redes que ponen en contacto personas mayores y jóvenes. Esta asociación gestiona este programa de vivienda compartida destinado a conciliar las necesidades de personas mayores que se sienten sociales (y que requieren de un apoyo o acompañamiento en determinadas labores del hogar) con personas jóvenes que necesitan acceder a una vivienda y asumen el cuidado y acompañamiento de aquellas.

• Gestión y requisitos de las personas beneficiarias

La asociación realiza las labores de búsqueda y selección de las personas jóvenes, que suelen ser no solo estudiantes, sino también personas con empleo que necesitan residir temporalmente fuera de sus domicilios.

Posteriormente, la asociación realiza labores de seguimiento y evaluación de la satisfacción de la convivencia por ambas partes. La persona mayor debe abonar 140 libras mensuales a la asociación mientras dura el servicio.

En principio, no se establecen requisitos especiales asociados al nivel de ingresos o las competencias necesarias para realizar las labores de atención. Solamente se requiere un compromiso mínimo de 10 horas semanales para realizar labores cotidianas en el hogar como cocinar, limpiar la vivienda, etc

Las personas mayores que se inscriben en el programa asumen el grueso de los gastos de alojamiento y manutención, si bien el/la joven debe contribuir con el abono de una renta reducida, además de realizar diariamente las tareas necesarias de atención y cuidado de estas personas.

⁴ <https://homeshareuk.org/about-homeshare/homeshare/what-is-homeshare/>

3. Ayuntamiento de Zaragoza: diagnóstico integral e impulso de los programas destinados a la población joven

El Ayuntamiento de Zaragoza está mostrando un especial dinamismo en los últimos años en el ámbito del diseño y puesta en marcha de programas de vivienda destinados a colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como es el caso de los jóvenes.

Así, por ejemplo, acaba de publicar un **diagnóstico compartido entre los diversos técnicos y unidades del Ayuntamiento que trabajan para facilitar el acceso a la vivienda de la población joven⁵**, en el que se incluyen **una serie de puntos de reflexión para la mejor coordinación y perfeccionamiento de las diversas líneas de actuación y programas**, entre las cuales, se destacan las siguientes.

3.1 Medidas de difusión y asesoramiento especialmente diseñadas para la población joven

Uno de los aspectos tratados en este diagnóstico se asocia a la pertinencia de **favorecer la información y asesoramiento a este colectivo joven**. Se trata de ayudar a incrementar el nivel de conocimiento sobre los diversos aspectos que se deben tener en cuenta antes de tomar decisiones en el ámbito de la vivienda, dada la trascendencia económica que pueden tener en su futuro. En esta línea de trabajo, desde el Ayuntamiento se han elaborado diversas herramientas como son:

- Guía de Alquiler para jóvenes⁶.
- Guía de Compra para jóvenes⁷.

Asimismo, se han creado la **Unidad Técnica del Ayuntamiento de Zaragoza** que gestiona diversos canales en redes sociales orientados a la población joven en el ámbito de la vivienda, como es **Blog de Vivienda Joven** destinado específicamente a asesorar y responder a las dudas y preguntas de los/las jóvenes en materia de vivienda, **un canal en Twitter de Vivienda Joven y un canal en Facebook**.

⁵ <https://www.zaragoza.es/contenidos/sectores/jovenes/doca-vivienda.pdf>

⁶ http://www.zaragoza.es/ciudad/sectores/jovenes/detalle_CatCultura?id=10649

⁷ <http://www.zaragoza.es/contenidos/sectores/jovenes/guia-compravivienda-2015.pdf>

3.2. Nuevo impulso a la Bolsa de alquiler específica para jóvenes

¿En qué consiste?

La Bolsa de Alquiler municipal es un programa de larga tradición que se viene desarrollando desde 1998 en Zaragoza mediante el que se trata de **orientar, asesorar y ofrecer a las personas jóvenes un servicio que facilite el acceso a la vivienda en alquiler.**

¿Qué servicios se ofrecen?

El proyecto se articula en torno a tres líneas de actuación, de forma que se ofrece a las personas jóvenes de Zaragoza:

- Información general sobre acceso a la vivienda.
- Información jurídica especializada.
- Asesoramiento para el acceso a la Bolsa de Alquiler a los potenciales arrendatarios, así como información a los/las propietarios/as de viviendas libres que se plantean poner a disposición de la Bolsa sus viviendas.

Aumento de las ventajas para arrendatarios/as y propietarios/as

Hasta el momento, los beneficios para las **personas jóvenes arrendatarias** eran ya significativos. Se beneficiaban de la simplificación de los trámites, de la seguridad de que la vivienda reúne condiciones de habitabilidad y de un precio justo. Las condiciones de acceso para los jóvenes eran las siguientes:

- Tener menos de 35 años
- El alquiler máximo al que se puede acceder no deberá superar un tercio de sus ingresos netos mensuales.

Pues bien, en el caso de los beneficios a los y las propietarias, el **nuevo equipo de Gobierno municipal ha impulsado diversos programas destinados a la ampliación del parque municipal de viviendas sociales en alquiler**, entre los que se encuentra **uno específico dirigido a propietarios de viviendas vacías para que mediante nuevos incentivos, las cedan a la Bolsa a cambio de una gestión integral, por lo que obtendrían garantías, beneficios económicos y fiscales.**

Asimismo, se ha avanzado en un **modelo de gestión relacional con los y las propietarios**, que puedan ofertar sus viviendas al parque de alquiler **especialmente ágil y amigable**. De este modo, se ha creado una página web ad hoc para el programa (<http://www.alegratuvivienda.es/>) que resulta atractiva, fácil de acceder y muy clara en sus contenidos.

Adicionalmente, la mejora en las ventajas e incentivos ha tratado de que el programa resulte especialmente atractivo para los/las propietarios destacando los beneficios económicos que contempla, tal y como se resume en la siguiente ficha.

NUEVOS BENEFICIOS Y GARANTÍAS A LAS PERSONAS PROPIETARIAS

Beneficios económicos

- { **Financiación a 0% de los gastos por adecuación de la vivienda, si fueran necesarios**, según informe de cumplimiento de requisitos redactado por los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda, a **compensar con los ingresos de arrendamiento, hasta un máximo de 6.000 €.**
- { **Gastos de comunidad a cargo de Zaragoza Vivienda** (no incluye derramas o reparaciones fuera del mantenimiento general) desde la formalización del contrato de arrendamiento.
- { **Compensación del 50% en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)**, desde la formalización del contrato de arrendamiento.

Garantías

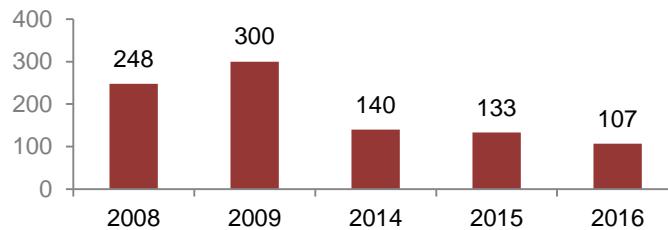
- { **Pago garantizado de la renta** desde la entrada del primer inquilino/a.
- { **Contratación de un seguro multirriesgo** de hogar a cargo de Zaragoza Vivienda.
- { **Garantía de devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación**, salvo el desgaste normal ordinario generado por el uso.
- { **Posibilidad de recuperar la vivienda si en un plazo de 6 meses no ha sido ocupada mediante un contrato de arrendamiento**, previa devolución de ayudas económicas si se han producido

Alcance del proyecto

El modelo de gestión se articula sobre un contrato de servicios al que en la actualidad se destina 79.800 euros (IVA incluido). Desde que se puso en marcha el proyecto, se **han firmado 4.121 contratos de alquiler en el marco del proyecto, de forma que 7.700 personas jóvenes han podido acceder a una vivienda en alquiler en todo el municipio.**

La tendencia a la disminución del número de contratos tramitados que se registraba en los últimos años, tal y como se puede apreciar en el siguiente gráfico, es la que ha llevado al Ayuntamiento a impulsar los nuevos beneficios para las personas propietarias descritos más arriba

Número de contratos en la Bolsa de Alquiler 2008-2016



3.3. Subvenciones al alquiler para jóvenes

De forma complementaria a las anteriores líneas de actuación, el Ayuntamiento de Zaragoza promueve la subvención al pago del alquiler de este colectivo joven, siempre que su nivel de ingresos se encuentre entre un rango mínimo y máximo.

Cuantía de la ayuda

La cuantía máxima a conceder a cada beneficiario no puede superar el 50% de la renta anual de alquiler, con el límite de 250 € por cada mensualidad y doce mensualidades en total. El coste del alquiler de la vivienda no podrá superar, con carácter general, los 500 €/mes. Del coste del alquiler quedan excluidos los derivados de anejos como garaje o cuarto trastero. Igualmente quedan excluidos los gastos de comunidad.

Las viviendas deben contar con una serie de **condiciones mínimas de habitabilidad**, entre las que destacan, además de la disposición de los equipamientos y servicios básicos (cocina, baño, suministros, ventilación, etc) el que se supere un máximo de dos personas por dormitorio

Requisitos más relevantes

Entre los requisitos de acceso a esta línea de subvenciones, se pueden destacar los siguientes:

- Todos los integrantes de la Unidad de Convivencia deberán tener una edad mayor de 18 años y menor de 35 años, exceptuándose los menores dependientes que cohabiten en dicha Unidad de Convivencia.
- Ningún miembro componente de la unidad de convivencia posea vivienda en propiedad.
- Todas las personas de la unidad de convivencia deberán estar empadronadas en el término municipal de Zaragoza y en la vivienda objeto de subvención. También se requerirá que, al menos, una de ellas se halle empadronada en el Municipio de Zaragoza, con una antigüedad de al menos 5 años ininterrumpidos en el momento de la solicitud, o bien haya estado empadronada en total, al menos 10 años, mediando interrupciones
- La suma de rendimientos netos e imputaciones de renta (rendimiento neto del trabajo personal, actividades económicas, rentas de capital mobiliario, pensiones, etc.) de la unidad de convivencia, correspondientes al ejercicio 2015, no podrá ser inferior a 0,9 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples) ni superar, en 2,5 veces dicho indicador, ponderado según número de miembros de la unidad de convivencia.
- No haber disfrutado, bien como solicitante, bien como miembro de la unidad de convivencia, de la subvención del Ayuntamiento de Zaragoza para el alquiler de vivienda para jóvenes durante dos convocatorias., así como no estar disfrutando simultáneamente de ninguna ayuda o subvención de alquiler de cualquier administración pública.
- No existir vinculación familiar con el arrendador, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, por parte de ninguna de las personas que habiten la vivienda.

Alcance de las ayudas

En 2016 se concedieron un 144 subvenciones, que beneficiaron a 198 perceptores., agotándose el presupuesto disponible que ascendió a 245.00 euros.

4. Francia. ALJT. Programa de acompañamiento integral en los procesos de emancipación

ALJT (*Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs*) es una asociación pública, francesa creada en 1956. Acoge, aloja y acompaña en la región de *Ile de France* 10 000 jóvenes en un parque de 53 residencias y alojamientos diseñados específicamente para este colectivo.

La ALJT de la *Caisse des Dépôts et Consignations*, surge a partir de la alianza entre el Consejo Regional de *Ile de France*, el Gobierno central francés, los Consejos Departamentales, las principales ciudades y municipios de la región., así como, el propio tejido asociativo local, en una lógica de partenariado público-privado.

La tradición de la banca pública francesa en la financiación de la vivienda social

- El sistema financiero de Francia se distingue por la tradicional relevancia de su banca pública. La *Caisse des Dépôts et Consignations*, nacida a principios del Siglo XIX es un agente de primer orden en la financiación y promoción de las políticas de vivienda desde hace más de 100 años.
- La *Caisse des Dépôts et Consignations* tiene entre sus señas de identidad la apuesta por la financiación de las Administraciones Públicas y de otros actores privados en la promoción de vivienda pública, así como, el apoyo a proyectos de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética y el facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos con menos recursos.
- En el ámbito específico de la población joven **esta entidad promueve la edificación de un importante parque de vivienda asequible para jóvenes con empleo, así como para estudiantes**. Asimismo, ● financia la edificación de alojamientos especialmente diseñados para jóvenes.

¿Cuales son sus rasgos distintivos de la ALJT?.

La ALJT no solo proporciona viviendas en alquiler a precio reducido a los/as jóvenes, sino que también ofrece un conjunto de servicios integrados destinados a favorecer la emancipación de los/las jóvenes, y su nivel de autonomía e independencia persona.

Para ello, los/as jóvenes que residen en los alojamientos de la ALJT disponen de un **servicio de asesoramiento y apoyo de un equipo de 250 profesionales multidisciplinar** para acompañar en el itinerario de acceso al empleo, su autonomía personal, así como la mejora en los hábitos socio-sanitarios de estos/as jóvenes, etc.

Asimismo, el **diseño de los alojamientos y los edificios en los que se alojan estos/as jóvenes favorece la convivencia en espacios comunes y el aprendizaje de valores ciudadanos.**

Tipo de alojamientos ofrecidos por la ALJT

Las residencias de alojamientos de la ALJT se articulan en torno a **tres grandes tipologías** en función del perfil de los colectivos a los que van dirigidos:

- **Résidences Jeunes Travailleurs RJT:** 45 residencias para jóvenes **de 18 a 26 años** que están al comienzo de su itinerario profesional.
- **Residences Jeunes Actifs en Mobilité:** 10 residencias para acompañar los itinerarios profesionales de jóvenes de **26 a 32 años** que se han desplazado debido a la necesidad de movilidad laboral desde sus ciudades de origen
- **Résidences HOMER:** 2 residencias para estudiantes y jóvenes investigadores.

¿Y después de la estancia en los Alojamientos de la ALJT?: Pass Logement

Especialmente interesante es el servicio denominado **Pass Logement** puesto en marcha en 2008 como **complemento al ALJT y que trata de ayudar a los/as jóvenes residentes a acceder a una vivienda en el mercado libre una vez concluida su estancia en los alojamientos**. En el ejercicio 2015, un total de 594 ex - residentes de la ALJT han podido acceder a una vivienda libre gracias a este programa.

El equipo técnico de la ALJT asesora a los/as jóvenes a la búsqueda de una vivienda en el entorno de su puesto de trabajo y le asesora en el estudio de viabilidad económica (precio de alquiler que se puede permitir), **así como en los trámites administrativos** necesarios.

El acceso a la vivienda libre es posible en gran medida, **debido a que un conjunto de entidades públicas y privadas ponen a disposición del mismo un parque propio de viviendas libres y sociales configurando una Bolsa propia** a la que pueden acceder los/as jóvenes cuando terminan su estancia en los alojamientos de la ALJT.

La amplia oferta de Residencias de la ALJT

La tipología y localización de las residencias es especialmente variada, de forma que las residencias se distribuyen a lo largo y ancho del mapa de Ile de France, permitiendo ofrecer una **respuesta más adaptada a las necesidades de la población joven** en función de su lugar de trabajo o estudio.

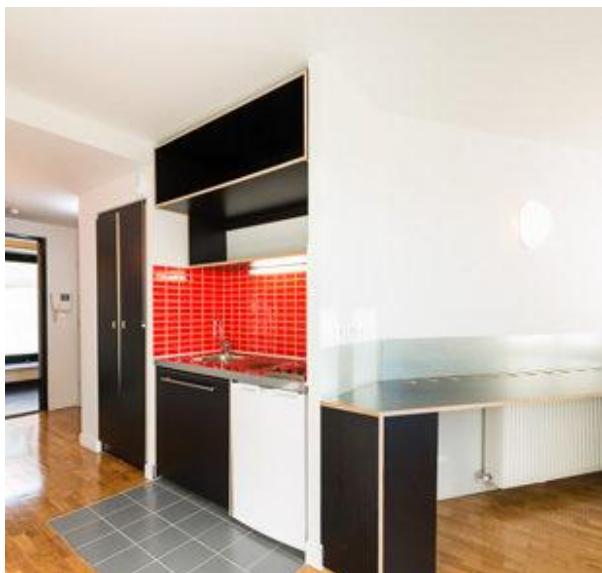
Resulta especialmente interesante constatar cómo, **mientras algunos de los edificios son de nueva construcción y se sitúan en la periferia del área metropolitana de Paris y de otras ciudades de Ile de France, otros se localizan en distritos más céntricos**. En cualquier caso, se ha cuidado que la localización de estos edificios se sitúe próxima a los centros de empleo y los principales nodos transporte público. Asimismo, los **precios del alquiler de estos alojamientos oscilan según el tipo de residencia y su localización, siendo considerablemente más reducidos que los precios del mercado libre**.

CELESTINS: UNA RESIDENCIA EN EL CENTRO DE PARÍS.

Esta residencia se encuentra localizada en uno de los distritos céntricos de París y dispone de 72 apartamentos de diferente dimensión.

El precio de alquiler se sitúa **entre 430 euros por los alojamientos de menor dimensión y los 586 euros por un estudio individual**, incluye todos los gastos de suministros.

El ingreso neto fiscal de las personas residentes (referente a dos años antes de acceder al alojamiento) debe ser inferior a 12.733 euros. Complementariamente, las personas residentes **pueden acceder al sistema de ayudas y prestaciones sociales francesas (CAF/Allocations Familiales)** de amplia cobertura y que dispone de ayudas específicas para el pago de la vivienda⁸.



Asimismo, el sistema *Action Logement* ofrece una serie de **servicios y productos de apoyo al pago del alquiler**, entre los que figura un sistema de garantías y fianzas específico para personas arrendatarias menores de 30 años con una cobertura 9 meses de renta por un importe máximo de 2.000 euros⁹.

⁸ Se ha realizado una estimación en el simulador disponible en la web de referencia para un ingreso fiscal neto de 12.000 euros y una renta de alquiler 450 y la ayuda al pago del alquiler se situaría en torno a 80 euros mensuales.

⁹ http://actionlogement.com/media/upload/Fiches_Produits_2015/PP/20150409GarantieLOCA-PASS.pdf

5. Conclusiones

- La caída en el precio de la vivienda libre en la CAE registrada a lo largo de la recesión, no parece haber facilitando sustancialmente el acceso a la vivienda de la población joven. Esto se debe al **impacto de la crisis en el empleo que ha resultado especialmente negativo para los/as jóvenes** que han tratado de acceder a su primer empleo a lo largo de la recesión.
- En todo caso, ante el complicado contexto socio-económico de los últimos años, las políticas de vivienda han tratado de priorizar la atención a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda siendo, entre los mismos, el colectivo de población joven uno de los segmentos prioritarios de actuación tal y como se reflejaba en el Plan Director de Vivienda 2013-2016 de la CAE.
- Sin embargo, el **margin de maniobra presupuestario de las Administraciones Públicas se vio reducido considerablemente en los últimos años**. Así, la principal línea de actuación para facilitar el acceso a la vivienda a la población consistente en la **promoción de vivienda protegida**, especialmente en alquiler, **ha ido perdiendo protagonismo**, tratando las Administraciones Públicas de compensar esta ralentización de la actividad promotora mediante otro tipo de iniciativas y **programas**.
- En este orden de cosas, es destacable el **esfuerzo del Gobierno Vasco para mantener programas de movilización de vivienda vacía para su puesta en alquiler protegido que requieren una notable inversión pública**, como **Bizigune**, así como los recursos destinados a la lucha contra la exclusión residencial, a través de la **RGI y de la Prestación Complementaria de Vivienda**. En Marzo de 2017, más **de 8.000 personas menores de 35 años** son beneficiarias de esta ayuda.
- En este contexto, desde la política fiscal, las **Diputaciones Forales han optado por mantener el sistema de deducciones a la compra y al alquiler del IRPF lo que contrasta con su práctica total eliminación en el tramo autonómico y estatal del IPRF en el resto de CCAA del Estado**. El gasto fiscal anual por ambos tipos de ayudas supera los **370 millones de euros**. Por la propia lógica de estas deducciones (acceso a la primera vivienda) la deducción por compra beneficia en gran medida a los colectivos más jóvenes. En el caso de la deducción por alquiler, la población joven se ve beneficiada con un 5% adicional en el porcentaje de deducción en comparación con las personas mayores de 35 años.

- Adicionalmente, en el contexto de la recuperación económica **algunos Ayuntamientos vascos están implementando ayudas al pago de alquiler exclusivamente destinadas a la población joven**. Algunas de estas ayudas no establecen limitaciones significativas según el nivel de ingresos, de forma que se aplican, potencialmente, a la práctica totalidad de la población joven. En este orden de cosas, uno de los ámbitos de **debate** que se pone de relieve con el informe se asocia a **considerar al conjunto de la población joven como un segmento de población susceptible de apoyo institucional en su conjunto o, en su caso, a la pertinencia de establecer prioridades en función de su nivel de ingresos**.
- El informe también destaca **iniciativas de políticas de vivienda con un carácter marcadamente social y adaptado a la realidad local**, que tratan de luchar contra la despoblación de determinados barrios y la pérdida de calidad de vida social (**Otxarkoaga y Bilbao La Vieja, Ayuntamiento de Bilbao**).
- En este orden de cosas, los **programas de vivienda compartida** promueven la **cohesión social, generan sinergias con otras políticas sociales** (como las asistenciales y la lucha contra el reto del envejecimiento) y **favorecen la emancipación integral de los jóvenes**. En este ámbito, se presenta la experiencia del propio **Ayuntamiento de Bilbao**, así como del **Ayuntamiento de Gijón** y, a nivel internacional, de un programa de vivienda compartida (**Homeshare**) que da cobertura al conjunto de la población del Reino Unido.
- En otro orden de cosas, se destaca la apuesta del **Ayuntamiento de Zaragoza** por realizar un proceso de **diagnóstico y perfeccionamiento de sus programas de carácter integral** para el refuerzo y perfeccionamiento de instrumentos tradicionales como son las **Bolsas de Alquiler específicas para la población joven**, mediante su complemento con **mecanismos e incentivos de movilización de vivienda y mayores garantías a las personas propietarias** (Ayuntamiento de Zaragoza). Asimismo, es de destacar que se han impulsado **mecanismos de comunicación** especialmente adaptados a este colectivo a través de las **redes sociales**. También se trabaja en la **educación** en materia de acceso a la vivienda ante la decisión trascendente que supone, tratando de evitar situaciones como las producidas en la fase del boom inmobiliario.
- Por último, la experiencia de la **asociación ALJT francesa** demuestra la importancia del **partenariado público-privado** y de los **instrumentos de financiación en la política de vivienda social**. A partir de una apuesta financiera consistente, se puede ofrecer un **servicio integral de acompañamiento a los procesos de emancipación** de la población joven en la región de *Ile de France*, con especial atención a los colectivos con mayores dificultades en un **amplio parque de 53 residencias que ofrecen 10.000 plazas** y cuentan con un equipo de 250 profesionales multidisciplinares.