

PROGRAMA PILOT LLOGUER ÈTIC

1. JUSTIFICACIÓ

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

Per tal de pal·liar aquesta situació i d'afavorir als col·lectius més vulnerables, el Departament de Serveis Generals, Participació Ciutadana i Habitatge del Consell Insular de Menorca ha creat de forma pilot el PROGRAMA LLOGUER ÈTIC.

2. OBJECTIUS

El Programa Lloguer Ètic té com objectiu incentivar als 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 persones i famílies que els hi és impossible accedir a un pis de lloguer en les condicions de mercat actual que va pujant 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 aquelles persones i famílies que volen accedir a un pis de lloguer en el marc d'aquest programa i que per les seves condicions i característiques socials, laborals i econòmiques els hi és impossible accedir a un pis de lloguer a preus de mercat i pels seus propis mitjans.

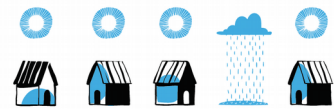
Per altra banda, també es pretén que les persones inquilines participin en les propostes d'assessorament, formació, organització domèstica i d'eficiència energètica amb l'objectiu d'aconseguir una solució definitiva a l'accés i manteniment d'un habitatge.

Per últim, aquest programa pilot pretén incidir, en la mesura del possible, en revertir la situació actual de gentrificació i turístització dels nuclis tradicionals de Menorca, així com en 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:

- La Llei 29/1994 d'arrendaments urbans (d'ara en endavant, LAU).
- Reial decret 106/2018, de 9 de març, pel què es regula el Pla Estatal d'Habitatge 2018-2021.
- L'Estratègia Nacional Integral per a Persones Sense Llar 2015-2020.



- La Llei 4/2009, d'11 de juny, de Serveis Socials de les Illes Balears.
- Pla d'Habitatge Social de Menorca 2017-2021, aprovat per Consell Executiu del Consell Insular de Menorca del 30 de gener de 2017.
- La Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.
- L'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears (aprovat per Llei Orgànica 2/1983, de 25 de febrer, i reformada 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 «Coordinació i suport s la Xarxa d'habitatge Social de Menorca», coordinant-se principalment amb l'Oficina Integral d'Habitatge Social en aquelles tasques que li son pròpies per mor del contracte signat amb l'Associació Provienda que és qui gestiona aquest servei, concretament en el que fa referència a les funcions següents que ha de dur a terme l'Oficina Integral de l'Habitatge:

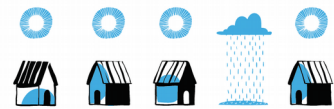
- Informació i assessorament social i jurídic a persones afectades per execucions hipotecàries, desnonaments, clàusules abusives i altres situacions similars.
- Suport i intervenció social a nivell individual/familiar i/o grupal s persones o famílies en exclusió residencial o en risc d'exclusió residencial.
- 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.

Quant al Pla d'Habitatge Social de Menorca 2017-2021, aprovat per Consell Executiu del Consell Insular de Menorca en data 30 de gener de 2017, s'ha d'assenyalar que en el seu punt 8.1.2. en relació als recursos que son necessaris per aconseguir els objectius de l'esmentat Pla, ja es remarca la necessitat de posar en marxa iniciatives que incrementin els pisos amb un lloguer que no superi el 30% dels ingressos familiars.

El Programa Pilot Lloguer Ètic pot, d'aquesta manera, aconseguir l'accés a un habitatge de lloguer per aquelles famílies que estan en risc d'exclusió residencial i/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 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 realitzar l'Oficina integral d'Habitatge.

4. DURADA DEL PROGRAMA PILOT LLOGUER ÈTIC

Atès que es tracta d'un programa pilot amb l'objectiu de valorar la seva continuïtat d'una forma més estable en funció dels resultats que s'obtinguin durant aquesta fase i que està lligat al funcionament de l'Oficina Integral d'Habitatge per la complementarietat mútua existent, es considera que la durada del programa pilot de lloguer ètic ha de ser la mateixa que la del contracte administratiu subscrit amb Provienda per la gestió de l'Oficina Integral d'habitatge, per la qual cosa aquest programa pilot tindrà una vigència des del dia que s'aprovi fins el 21 de novembre de 2019 amb possibilitat de prorrogar-se fins el 21 de novembre de 2021 en el cas que es prorrogui el contracte administratiu esmentat anteriorment que gestiona l'oficina Integral d'habitatge.



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:

- Pagament d'una assegurança de la llar fins a un màxim de 400'00€ a l'any que inclogui la reclamació de danys causats per l'inquilí i l'impagament del lloguer.
- Pagament del cost del Certificat d'Eficiència Energètica en el supòsit que l'immoble a llogar dins del programa de lloguer ètic no el tenguí i estigui en condicions d'obtenir-lo, o s'hagi expedit dins els tres mesos anteriors a l'adhesió de l'immoble en el Programa Lloguer Ètic.
- Pagament del 50% de l'Impost de Bens Immobles (IBI) mentre duri l'adhesió de l'immoble al Programa Lloguer Ètic.
- Tramitació de la Cèdula d'Habitabilitat sense cost pel propietari, en el supòsit que l'immoble a llogar dins el programa lloguer ètic no el tenguí i estigui en condicions d'obtenir-lo, o s'hagi expedit dins els tres mesos anteriors a l'adhesió de l'immoble al Programa Lloguer Ètic.
- Estudi dels possibles inquilins per trobar la persona/família més adient per 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.
- Recolzament del Programa durant el temps que duri el contracte en la mesura que ho necessitin.

6. REQUISITS DELS HABITATGES

Els habitatges susceptibles d'entrar en el Programa de forma preferent són els següents:

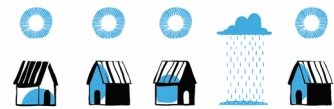
- Habitatges buits i que estan en condicions de ser llogats.
- Habitatges destinats al lloguer d'estades curtes i que el vulguin destinar a lloguer de llarga durada.

A més els habitatges han de reunir les condicions següents:

- Estar ubicat en els nuclis tradicionals dels municipis de Menorca.
- 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.

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 la qual estigui entre el 30 i el 40% dels seus ingressos.
- Suport i recolzament per anar millorant aquelles 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 de possibles conflictes que puguin sorgir.
- Elaboració de l'acord de resolució del contracte, en el seu cas.
- Informació i assessorament sobre els ajuts complementaris per el pagament del lloguer i altres prestacions socials per l'habitatge en els casos que 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

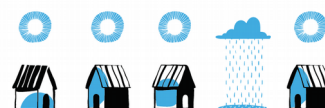
Els usuaris potencials dels habitatges inclosos dins el Programa Lloguer Ètic són les unitats de convivència que hagin presentat la seva sol·licitud al Consell Insular de Menorca i que reuneixin aquestes circumstàncies:

- Ser una unitat familiar amb menors a càrrec que tinguin uns ingressos que, destinant entre el 30 i el 40% d'aquests, no els hi permet 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 entre el 30 i el 40% d'aquests, no els hi permet accedir a un habitatge del mercat habitual de lloguer i que conviuen 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.)
- Ser unitats familiars en situacions d'especial i excepcional vulnerabilitat amb menors o adults amb situació de desprotecció social greu. En aquests casos, per accedir al programa de lloguer ètic serà necessari la derivació per part dels Serveis Socials Comunitaris Bàsics dels Ajuntaments o de l'Oficina Insular d'habitatge.
- No podran ser beneficiaries del programa aquelles persones o unitats familiars que després d'una valoració professional es valora que necessiten un altra tipus de recurs residencial amb una intervenció familiar més especialitzada.

9. OBLIGACIONS

9.1. Obligacions de l'Inquilí:

- No ser propietari de cap immoble destinat a ús residencial.
- No ser adjudicatari d'un habitatge públic.
- Estar inscrits al registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de l'IBAVI.
- 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 els faci un estudi de les seves característiques soci-econòmiques per determinar l'immoble més adient per ells amb garanties de durabilitat en el temps.
- Compromís 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, compromís d'atendre als requeriments que es facin des del personal tècnic del Programa, des de l'oficina Insular d'Habitatge i/o des dels Serveis Socials Comunitaris Bàsics dels ajuntaments (SSCB) així com de realitzar 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 pels propietaris:

- 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 on 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 superior en dos anys al mínim legal obligatori pel propietari previst a la LAU en cada moment. No obstant això, els avantatges del Programa pilot Lloguer Ètic tant per propietaris com per inquilins es garantiran mentre el programa estigui vigent.
- Fer-se càrrec del pagament de les quotes de la comunitat de propietaris i de la part de l'IBI que no li queda subvencionada per aquest programa.
- L'habitatge objecte d'inclusió dins el programa de lloguer ètic ha de comptar amb les condicions 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 subministres bàsics com aigua i electricitat.
 - Tenir el mobiliari i electrodomèstics bàsics de cuina.
 - Adequada ventilació segons la normativa bàsica d'habitabilitat.
 - Tenir cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica o estar en condicions d'obtenir-los.

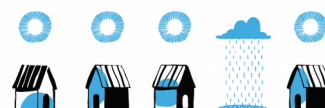
10. METODOLOGIA INDIVIDUAL I GRUPAL

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

Una vegada feta formalment la sol·licitud es donarà cita amb el personal tècnic del Programa que informará de com funciona el programa i de quins tràmits s'han de fer per participar-hi, tant en el cas de tractar-se 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 documentació i comprovat que es compleixen els requisits per formar part del programa, s'inicia un treball d'acollida que es descriu de forma resumida a continuació:

10.1. Amb el propietari de l'immoble



- **ACOLLIDA I VISITA DE L'IMMOBLE**

Explicació detallada de les característiques del Programa, de les avantatges que pot tenir si ofereix el seu habitatge per formar part del Programa de lloguer ètic i visita de l'immoble per valorar l'estat de l'immoble, les seves característiques, la distribució i capacitat, on està situat, etc. També es revisarà la documentació tècnica i de que té tota la documentació en regla per permetre l'entrada d'inquilins.

- **INVENTARI**

Es farà un dossier de fotos per tenir documentat 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.

- **SUPORT I ACOMPANYAMENT DURANT EL PROCÉS**

Una vegada acordat el preu de lloguer del seu immoble es farà una tasca de recerca de la persona/família més adient per ocupar l'immoble, se l'assessorarà en la elaboració del contracte de lloguer i 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: 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 social. Aquest procés inclou una sèrie d'intervencions que es faran amb més o menys profunditat en funció de les característiques i circumstàncies concretes que presentin. En el cas de les persones/famílies en situacions d'especial i excepcional vulnerabilitat amb menors o adults amb situació de desprotecció social greu aquest procés d'acompanyament social és obligatori.

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

- **ACOLLIDA I VISITA A DOMICILI**

Es considera indispensable en aquests tipus de programes afavorir l'establiment d'una relació estable d'intervenció social, 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 a tots els membres de la família i tenir una visió integral de la seva problemàtica, fer una visita al domicili i al lloc on resideixen, fer trobades grupals, etc. afavoreixen aquest procés d'acollida.

- **DIAGNÒSTIC**

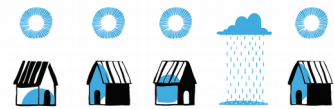
Ajuda a entendre la realitat multicausal de les situacions de les persones que participen en el programa. Partint, si és el cas, dels diagnòstic inicial fet pels serveis socials o altres entitats derivants a partir de la demanda específica que es faci. El genograma i el mapa de xarxa ens ajudaran a fer el diagnòstic social i a definir 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 el professional de referència que hagi derivat el cas i amb la persona/família usuària, que és la principal protagonista del seu propi canvi. El Pla d'Intervenció familiar s'ha de fer amb un llenguatge clar, senzill i accessible, i es marcaran objectius a curt termini i assequibles per afavorir i mantenir la motivació cap al canvi i autoconfiança en les pròpies capacitats de l'usuari/família.

- **PROCÉS D'ACOMPANYAMENT SOCIAL**

Es treballa a partir de la petició i 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. En aquesta fase és clau el Treball en Xarxa amb aquells serveis i recursos que complementen la intervenció i que necessita una coordinació fluida i una avaluació continua durant tot el procés.

- **PARTICIPACIÓ EN ESPAIS GRUPALS**

La intervenció grupal esdevé una eina complementaria a la intervenció individual/familiar que permet crear espais de reflexió conjunta amb persones que es troben amb situacions similars, el que afavoreix contextualitzar la seva problemàtica i comprendre que no són les úniques persones que es troben en situacions difícils, així com afavorir el desenvolupament d'habilitats relacionals i la creació de vincles socials, així com l'intercanvi de coneixements i d'informacions sobre la problemàtica residencial. Aquests tallers tenen per tant 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 per que s'hagin aconseguit els objectius plantejats o per que 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 mateixa i en el segon cas s'haurà d'estudiar el replantejament del pla d'intervenció pactat i/o la derivació a un altre servei o recurs més adient a la situació de la persona/família. Sigui en un cas o en un altra, aquest moment és un element d'especial importància dins de tot el procés i si no es fa adequadament pot tenir conseqüències negatives.

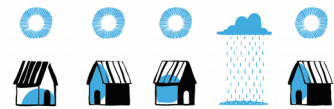
11. SOL·LICITUDS I DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA PER INSCRIURE-SE AL PROGRAMA

11.1. Propietaris d'Immobles

- Sol·licitud.
- Nota registral informativa del registre de la propietat amb una antiguitat màxima d'un mes.
- Certificat d'eficiència energètica de l'immoble o, en el seu cas de no tenir-lo, presentarà una declaració responsable en el qual es compromet a obtenir-lo abans de formalitzar el contracte de lloguer.
- Certificat d'habitabilitat de l'immoble o, en el cas de no tenir-lo o es troba caducat, presentarà una declaració responsable en el qual es compromet a obtenir-lo o renovar abans de la formalització del contracte.

11.2. Inquilins

- Sol·licitud
- Vida laboral.
- Còpia de última nòmina 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:

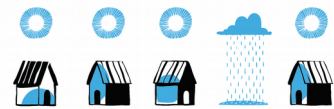
Per dur a terme aquest programa serà necessari contractar a dos professionals:

Una persona diplomada o graduada en treball social amb una jornada setmanal de 20 hores i que tindrà 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 el 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 social a les persones inquilines utilitzant la metodologia descrita al 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 en el nou barri/comunitat: empadronament, centres de salut, serveis socials, activitats extraescolars, etc.
 - Derivació a serveis d'orientació laboral i de formació per 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 estratègia per reduir despeses en diferents conceptes com alimentació, beques, habitatge, etc.
 - Escolta i suport emocional.
 - Suport en la organització i planificació de la economia familiar. Ús responsable dels subministraments d'electricitat, gas, aigua, reciclatge de residus.
 - Aprenentatge en el manteniment òptim de l'habitatge.
 - Realització de tallers grupals 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 i que tindrà les funcions següents:

- Donar a conèixer el programa i fer 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 en base als estudis realitzats fins el moment.
 - Disseny dels plans d'acció per a la captació o d'habitatges en el municipi.
 - Recerca activa d'habitatge mitjançant diverses tècniques: porta freda, bustia, 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 propietaris en un registre informàtic.



- Visita dels habitatges, valoració del seu estat per el 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 equipament dels habitatges que s'integrin dins el programa, si escau, en funció del que estableix el Programa, en col·laboració del 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 del personal que es contractarà, la Coordinadora del Servei d'Habitatge Social del CIM dura a terme la coordinació interna d'aquest personal, gestionarà la coordinació d'aquest equip amb el personal de l'Oficina Insular d'Habitatge en relació a les tasques i funcions de assessorament i suport que ja realitza aquesta Oficina en tot allò que pot ser útil al Programa per tal d'optimitzar els recursos destinats.

Per altra banda, també serà la responsable de la coordinació amb l'empresa responsable de la gestió de l'aplicació informàtica que ha de facilitar tota la tasca de gestió dels immobles integrants en el Programa i de les persones que volen llogar aquests habitatge, marcant les directrius d'actuació de les persones contractades per gestionar el Programa.

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

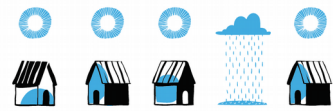
12.2. RECURSOS TECNOLÒGICS I METODOLÒGICS:

- 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 presentant els resultats d'aquest estudi 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, establint una tipologia d'usos dels habitatges a partir del consum d'aigua. Aquest estudi s'ha fet en dues parts durant els anys 2017 i 2018 i s'ha presentat el mes de novembre de 2018 a les IV Jornades d'habitatge organitzades pel CIM.
- A rel d'aquest estudi sobre habitatges buits s'està iniciant un treball de camp en el municipi de Maó com a projecte pilot per detectar aquests habitatges buits.
- Per últim assenyalar que el CIM ha encarregat a l'empresa U-trans la creació d'una eina tecnològica que permeti millorar l'eficiència del mercat de lloguer d'immobles i d'habitacions, dotant al 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 donarà suport al Programa.



**CONSELL INSULAR
DE MENORCA**

DEPARTAMENT DE SERVEIS GENERALS,
PARTICIPACIÓ CIUTADANA I HABITATGE



QUE NO ET TANQUIN PORTES... L'HABITATGE ÉS LA CLAU