

**PLA PEL DRET A L'HABITATGE
2016-2025**

PART II – PLA PEL DRET A L'HABITATGE

Volum 2

B
BC
BN



Pla pel Dret a l'Habitatge 2016 - 2025

ESTRUCTURA DEL PLA

PRESENTACIÓ

PART I - ANÀLISI I DIAGNOSI

PART II - PLA PEL DRET A L'HABITATGE

- » REPTES
- » EIXOS ESTRATÈGICS
- » LÍNIES D'ACTUACIÓ
- » EXECUCIÓ DEL PLA
- » GLOSARI
- » ANNEX 1: FITXES D'ACTUACIONS
- » ANNEX 2: MEMÒRIA ECONÒMICA

PART III - LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES

- » INTRODUCCIÓ DISTRICTES
- » CIUTAT VELLA
- » EIXAMPLE
- » SANTS - MONTJUÏC
- » LES CORTS
- » SARRIÀ - SANT GERVASI
- » GRÀCIA
- » HORTA - GUINARDÓ
- » NOU BARRIS
- » SANT ANDREU
- » SANT MARTÍ

PART IV - LA SITUACIÓ PELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS

ANNEXOS

- » MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ. ELABORAT PER L'EQUIP DE REDACCIÓ DEL PLA
- » INTERPEL·LACIONS A LES ADMINISTRACIONS. ELABORAT PER L'EQUIP DE REDACCIÓ DEL PLA
- » DOCUMENT D'ESTUDI DEL MARC LEGISLATIU I DIAGNOSI DELS ASPECTES JURÍDICS CLAU RELACIONATS AMB EL PLA D'HABITATGE 2016-2026 DE LA CIUTAT DE BARCELONA. (MARÇ 2016. ELABORAT PELS PROFESSORS DE DRET ADMINISTRATIU DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA DOCTOR JULI PONCE SOLÉ I SENYOR DOMÈNEC SIBINA TOMÀS)
- » MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA MUNICIPAL. ESTUDIO DE REFERENTE DE OTRAS CIUDADES DE ÁMBITO EUROPEO Y AMERICANO.
- » ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA.



Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025

Elaborat per la Regidoria d'Habitatge i els organismes dependents

Regidoria d'Habitatge

Josep Maria Montaner Martorell
Vanesa Valiño Esparducer
Montse Prats López
Merche Montilla Garcia

Gerència d'habitatge

Javier Burón Cuadrado
Eva Jou Caballero
Ivan Gallardo Ruiz
Dámaris Fernández Barceló

IMU- Barcelona Gestió Urbanística SA

Josep Maria de Torres Sanahuja
Jordi Amela i Abella
Carme Blasi Carrera
Gerard Capó Fuentes
Glòria Oller Luengo
Esther Ródenas Estopiñà
Camino Suárez Garcia
Direccions de les Oficines de l'Habitatge

Patronat Municipal de l'habitatge de Barcelona

Àngels Mira Cortadellas
Xavier Gonzalez Garuz
Isidre Costa
Manuel Gómez
Joaquim Pasqual

Redacció i coordinació

Cooperatives Celobert i LaCol
Seguiment a càrrec de Dolors Clavell i Nadal
Estudi econòmic i financer a càrrec de Mur&Clusa Economistes
Estudi Jurídic a càrrec dels professors Juli Ponce Solé i Domènec Sibina Tomàs
Estudi socio-demogràfic - Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona
Coordinació del procés de participació ciutadana a càrrec de les cooperatives Celobert i LaCol

Amb les aportacions de:

Àrea de Drets Socials - Carles Gil Miquel, Esther Quintana Escarra, Núria Menta Sala, Jordi Sánchez Masip, Emilia Pallàs Zenke, direccions territorials de districte.

Àrea d'ecologia, urbanisme i mobilitat - Jaume Barnada López, Antoni Font Ferrer, Roger Clot Dunach, Montserrat Hosta Privat, Miquel Garcia Sanjuan, Direccions de serveis tècnics

Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida - Xavier Olivella Echevarne

Institut Municipal de Persones amb Discapacitat – Ramon Lamiel Villaró, Ferran Urgell Plaza

Institut Municipal d'Informàtica – Isaac Aparicio Verdoy, Eugènia Valero Flores, Ernesto Obered Carmona

Barcelona Activa - Albert Àrias Sans, Director del Pla Estratègic de Turisme de Barcelona

Gabinet tècnic de Programació – Maria Jesús Calvo Nuño

Àrea de Transversalitat de Gènere - Sònia Ruiz García, Estel Crusellas Tura

Consell de Joventut de Barcelona - Julia Boada Danés, Sara Segarra Leal.

Gerències i conselleries tècniques dels districtes.

Revisió d'estil i format:

Departament de Comunicació d'Habitatge - Jordi Palay i Escardó, Berta Sarret Salom, Marc Barbacil Brugué, Natalia Garcia Ariño

Barcelona, gener de 2017



ÍNDEX

1. REPTES.....	225
2. EIXOS ESTRATÈGICS.....	231
A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	231
A1. PREVENCIÓ DE L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	235
A2. ATENCIÓ A LES PERSONES EN PROCÉS DE PÈRDUA DE L'HABITATGE	237
A3. ATENCIÓ A LES PERSONES QUE NO PODEN ACCEDIR A UN HABITATGE DIGNE.....	238
B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE	243
B1. MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES BUITS	245
B2 MANTENIMENT DE L'ÚS RESIDENCIAL I ELS RESIDENTS.....	247
B3 MILLORA DEL CONEIXEMENT I LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC	251
C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	254
C1 AUGMENT DEL PARC PÚBLIC ACTUAL	261
C2 EXTENSIÓ I MILLORA DELS AJUTS AL LLOGUER EN EL MERCAT PRIVAT	264
C3 MOBILITZACIÓ D'HABITATGE PRIVAT CAP A L'HABITATGE ASSEQUIBLE	265
C4 IMPULS DEL MERCAT SOCIAL.....	267
D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	271
D1 AMPLIACIÓ DEL CONEIXEMENT DEL'ESTAT DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT	274
D2 ESTABLIMENT D'UNA POLÍTIKA DE REHABILITACIÓ ENFOCADA AL DRET A L'HABITATGE.....	276
D3 MILLORA DE LA CAPACITAT D'INTERVENCIÓ DE LA POLÍTIKA DE REHABILITACIÓ	281
3. LÍNIES D'ACTUACIÓ	284
3.1 CONÈIXER	284
3.2 PRESTAR UN SERVEI.....	286
3.3 FOMENTAR.....	288
3.4 REGULAR I SANCIONAR.....	290
4. EXECUCIÓ DEL PLA.....	292
4.1 AGENTS DE L'HABITATGE A LA CIUTAT	292
4.2 ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ	295
4.3 OBJECTIUS QUANTITATIUS GLOBALS.....	296
4.4 GESTIÓ I SEGUIMENT DEL PLA	304
5. MEMÒRIA JURÍDICA	305
5.2 NATURESA JURÍDICA I VINCULACIÓ DEL PLA D'HABITATGE	305
5.2 LA BONA GOVERNANÇA, EL BON GOVERN I LA BONA ADMINISTRACIÓ EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE	306
5.2.1 PARTICIPACIÓ I TRANSPARÈNCIA: EL GOVERN OBERT EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE.....	306
5.2.2 PRESSUPOSTOS MUNICIPALS I EFECTIVITAT DELS DRETS HUMANS: EL CAS DEL DRET A L'HABITATGE ..	307
5.2.3 ORGANITZACIÓ I GESTIÓ EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE: ORGANITZACIÓ MUNICIPAL PELS NOUS REPTES I PERSPECTIVA METROPOLITANA	307
5.2.4 BIG DATA I PREDICTIVE DATA ANALYTICS PER A DISPOSAR D'INFORMACIÓ RELLEVANT PER A LA BONA PRESA DE DECISIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE.	307
5.2.5 BETTER/SMARTREGULATION EN L'EXERCICI DE POTESTATS NORMATIVES EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE.	308
5.3 ANÀLISI DE LES ORDENANCES QUE PODEN SER AFECTADES PEL PLA D'HABITATGE I POSSIBLES FUTURS DESENVOLUPAMENTS NORMATIUS.....	308



5.4 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A L'EIX ESTRATÈGIC: "PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL"	309
5.4.1 ACCIONS DEL LEGISLADOR ESTATAL I CATALÀ EN MATÈRIA D'EXECUCIÓ HIPOTECARIA PER PROTEGIR ALS DEUTORS HIPOTECARIS VULNERABLES I PER ATENDRE LA POBRESA ENERGÈTICA.....	309
5.5 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A : "GARANTIR EL DRET D'HABITATGE I LA FUNCIÓ SOCIAL DE L'HABITATGE EN EL MARC DEL SERVEI D'INTERÈS GENERAL DE PROVISIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	312
5.5.1 MOBILITZAR L'HABITATGE BUIT (ACTUAR DAVANT DELS INCOMPLIMENTS DE LA FUNCIÓ DEL DRET DE PROPIETAT D'HABITATGES).....	312
5.5.2 MANTENIMENT DE L'ÚS RESIDENCIAL I ELS RESIDENTS	315
5.6 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A L'EIX ESTRATÈGIC: "AMPLIAR EL PARC"	316
5.6.1 L'HABITATGE PROTEGIT	316
5.6.2 DURADA DE LA QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS I LÍMITS A LA SEVA VENDA	317
5.6.3 ELS HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS COM A SISTEMES URBANÍSTICS	317
5.6.4 DRETS DE TANTEIG I RETRACTE I HABITATGE ASSEQUIBLE	318
5.6.5 FLEXIBILITZACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT PER PERMETRE DESPLEGAR POLÍTIQUES D'HABITATGE I AMB LA FINALITAT D'INCREMENTAR L'HABITATGE ASSEQUIBLE	318
5.6.6 REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ URBANA I POLÍTIQUES D'HABITATGE I D'INCREMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE	319
5.6.7 RESERVES DE SÒL I CESSIONS D'APROFITAMENT COM A EINES PER L'HABITATGE ASSEQUIBLE	320
5.7 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A L'EIX ESTRATÈGIC: "MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL"	321
5.7.1 LA REHABILITACIÓ DE LA QUAL S'OCUPA EL PLA D'HABITATGE DE LA CIUTAT DE BARCELONA ES PROJECTA SOBRE ELS EDIFICIS I ÀMBITS DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT	321
5.7.2 EL FOMENT DE LA REHABILITACIÓ.....	322
5.7.3 LA CÈDULA D'HABITABILITAT A LA LDHC	322
5.7.4 LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES.	323
5.7.5 EL DEURE DE CONSERVACIÓ, REHABILITACIÓ I MILLORA URBANA	323
6. GLOSSARI.....	325
6.1 PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL.....	325
6.2 GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE	327
6.3 AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE.....	328
6.4 MANTENIR REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	333

1. REPTES

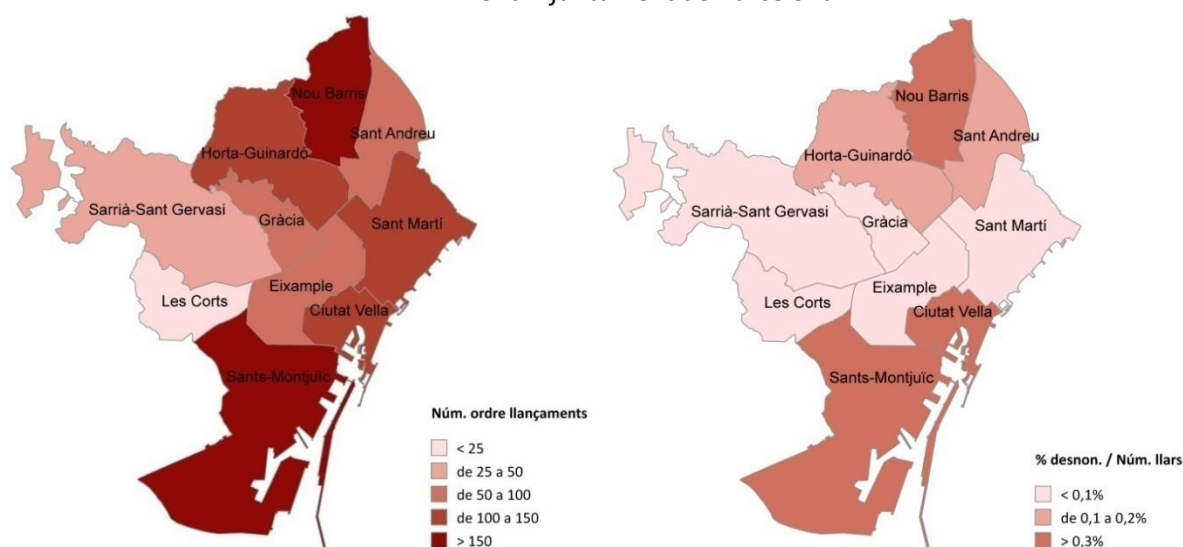
L'habitatge com a dret i bé de primera necessitat

El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut a diferents instruments autonòmics, estatals i supraestatals i, tots ells, suposen obligacions concretes per als poders públics i també per als poders privats. Aquest Pla pel Dret a l'Habitatge, fa seu l'establert a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya quan assenyala que *"les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis"*.

La situació de crisi econòmica dels darrers anys ha tingut, i està tenint, greus conseqüències pel que fa al dret a l'habitatge a la ciutat, derivades de la pèrdua de la feina, de la cada vegada major diferència entre els salaris i preus de l'habitatge, i de la important reducció dels pressupostos públics en habitatge¹. La ciutat ha vist com moltes famílies perdien el seu habitatge com a conseqüència de llançaments hipotecaris i desnonaments els darrers anys. Les dades que ofereix el Consell General del Poder Judicial mostren com al conjunt de la província de Barcelona s'han produït, entre 2008 i 2015, 35.234 llançaments amb un important augment des dels 2.661 registrats el 2008, als 7.796 del 2014. A Barcelona aquesta situació s'ha traduït en un augment accelerat de les unitats de convivència que han hagut de ser ateses per la Mesa d'Emergències Socials a causade la pèrdua del seu habitatge. Aquesta situació no ha estat homogènia a tota la ciutat, sinó que els districtes de Sants-Montjuïc i Nou Barris han acumulat més de la meitat dels casos, amb una important incidència també a Ciutat Vella, que té menys població.

Número d'ordres de llançament comptabilitzades el 2015 per les Oficines de l'Habitatge

Font: Ajuntament de Barcelona

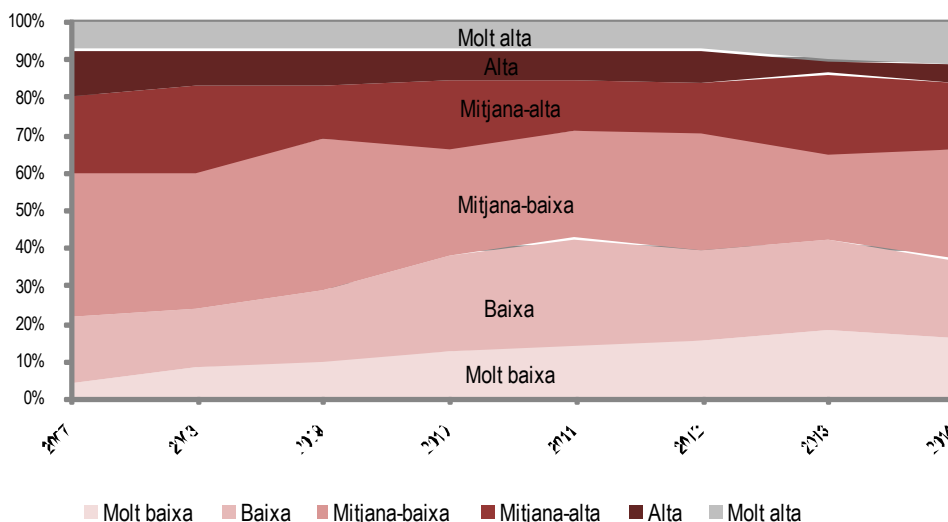


¹Entre 2008 i 2015 la inversió en matèria d'habitatge va descendir un 55% als Pressupostos Generals de l'Estat, situant-se la despesa en habitatge en el 43,2% de la mitjana de la UEM (Vaquer M. *Dret a l'habitatge i garantia d'un mínim vital*).



La situació de crisi econòmica ha tingut un impacte molt assenyalat en el mercat de treball, que ha suposat la destrucció d'ocupació i l'increment de la precarietat laboral. Aquesta dinàmica ha comportat un descens de la renda mitjana de les llars i, especialment, un increment del pes de població amb rendes baixes i molt baixes. Com a conseqüència han augmentat les dificultats dels col·lectius més vulnerables per accedir i mantenir els seus habitatges i, per tant, ha augmentat l'exclusió residencial.

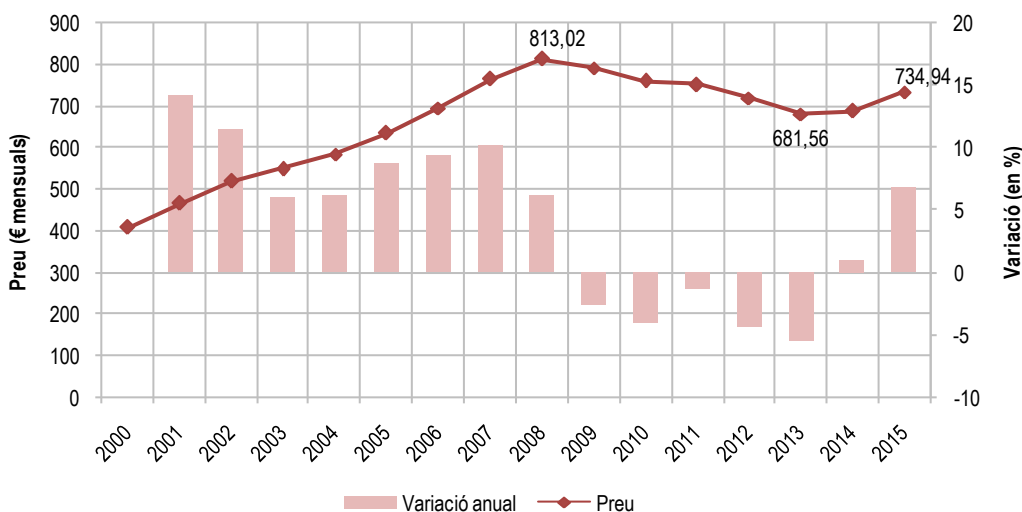
Població de Barcelona per grans grups de RFD



Intervals de renda: Molt alta (més de 159), Alta (de 126 a 159), Mitjana-alta (de 100 a 126), Mitjana-baixa (de 79 a 100), Baixa (de 63 a 79), Molt Baixa (menys de 63). Font: Gabinet Tecnic de Programació. Ajuntament de Barcelona

La reducció de la renda mitjana de les llars ha conduït a un augment dels contractes de lloguer, fins al punt que ha esdevingut el principal mecanisme d'accés a l'habitatge. No obstant això, una situació com l'actual, de fort increment del preu de lloguer del mercat lliure, està implicant que els col·lectius amb capacitat per accedir al mercat lliure de lloguer tinguin una dificultat cada vegada major de pagar els preus actuals.

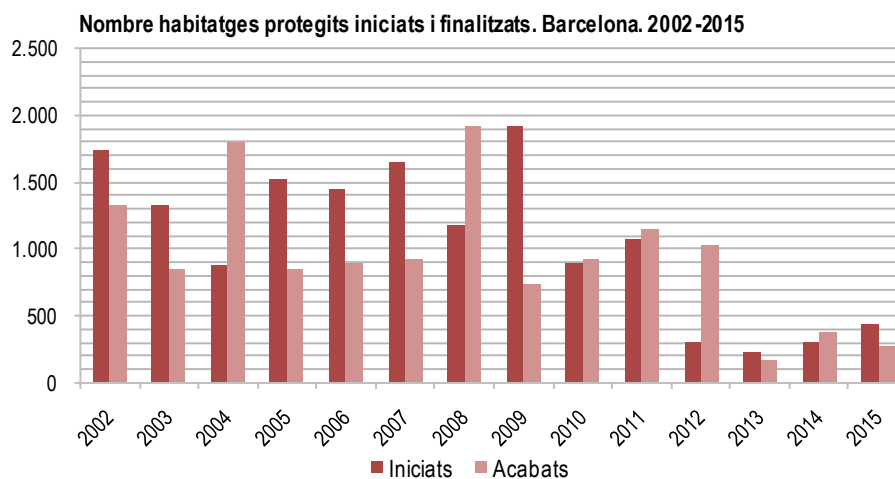
Preu mitjà dels habitatges de lloguer. Barcelona. 2000-2015.



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances depositades a l'Incasol.



Finalment, la reducció de la producció d'habitatge assequible, tant per part de l'administració com dels agents privats que tradicionalment han produït aquest tipus d'habitatge, ha incidit negativament en la capacitat de l'administració de donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible i a la recerca de mecanismes alternatius de dotació d'habitatge com la compra d'habitatge, l'augment de l'esforç de captació d'habitatge del mercat privat, i els acords amb grans tenidors per a la cessió de part dels seus habitatges.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions provisionals d'habitatges de protecció oficial.

Davant aquesta situació, l'Ajuntament de Barcelona, com la resta d'ens locals, reben de manera directa de la ciutadania els senyals d'alarma i les demandes d'aprofundiment i reformulació de les polítiques desenvolupades fins ara que permetin garantir l'accés a un dret fonamental com és l'habitatge. En aquest escenari, la ciutat de Barcelona ha d'actuar, innovar, avaluar, corregir i tornar a actuar per reforçar i millorar les polítiques actuals i esdevenir un espai d'experimentació de qualitat per a la recerca de nous mecanismes que donin resposta a les dificultats actuals.

Per donar forma a aquest important repte, aquest Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 es planteja set importants desafiaments que hauran de permetre atendre les situacions d'exclusió i emergència actuals i combatre les situacions de desigualtat; augmentar el parc d'habitatge assequible (ja sigui a través de la construcció, la captació d'habitatge privat o els ajuts al lloguer) i, per tant, la capacitat de resposta davant les necessitats; i combatre les principals amenaces actuals i futures, com són la creixent diferència entre la capacitat econòmica de la població i el mercat de l'habitatge i el ràpid envelliment de la població que obligarà a importants ajustos en el parc construït i les polítiques d'atenció a la ciutadania.

1. Reforçar la mediació i els ajuts per facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge

La prevenció és el millor mecanisme del qual es disposa per afrontar les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge. Barcelona disposa de diferents eines per contribuir a aquesta prevenció. En primer lloc la informació, essencial perquè no es produeixin situacions de risc d'exclusió residencial per manca de coneixement dels drets o de les possibilitats de suport de l'administració. En segon lloc la mediació, per buscar punts d'acord entre les parts. Finalment, els ajuts (especialment al lloguer) que permeten, tant



donar eines en el procés de mediació com facilitar que no sigui necessari arribar a processos de mediació, ja que es facilita a les unitats de convivència el pagament dels contractes abans que sorgeixin els conflictes.

El fort increment dels procediments d'execució hipotecària i de desnonament d'habitatges de lloguer dels darrers anys està fent necessari establir sistemes d'acompanyament i suport específics a aquestes persones que cal consolidar alhora que es reforcen els mecanismes d'informació i prevenció municipals per evitar que les situacions de pèrdua d'habitatge finalment es produeixin.

Finalment, caldrà facilitar l'accés a un habitatge digne a aquelles persones que, tot i poder disposar d'ingressos, no poden accedir a un habitatge al mercat privat i, per tant, no disposen de contractes de lloguer als quals poder vincular ajuts al pagament. Per donar resposta a aquestes situacions d'exclusió residencial s'establirà un sistema d'avalis o garanties que es pugui vincular a ajuts posteriors al pagament al lloguer i faciliti l'accés a l'habitatge a aquests col·lectius, que actualment han de recórrer a mecanismes informals d'accés.

2. Evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents

Barcelona ha d'afavorir el manteniment de l'habitatge habitual a la ciutat i la possibilitat que els veïns i veïnes puguin seguir vivint als seus barris. La pressió del turisme i d'altres usos no residencials, però, està fent més difícil l'accés o manteniment de l'habitatge per part de les persones i famílies, ja que redueix el nombre d'habitatges habituals en alguns barris i dificulta l'equilibri entre les necessitats dels residents i de les altres persones usuàries de la ciutat. Alhora, la pressió del turisme ajuda a impulsar la pujada dels preus de lloguer que es dona a la ciutat des del 2013 en un context de manteniment i reducció dels salaris. D'altra banda, es produeixen situacions de pressió que poden arribar a l'assetjament immobiliari de les persones residents més febles, perquè abandonin els seus habitatges.

Per abordar aquestes situacions, la ciutat ha iniciat un procés de regulació de l'ús turístic, al qual caldrà donar continuïtat amb la limitació de la substitució dels habitatges actuals per altres usos com el comerç o les oficines en els entorns amb major pressió. Alhora es donarà continuïtat a les experiències portades a terme a Ciutat Vella per evitar la pressió sobre els residents, vinculada a la degradació del parc residencial, a partir de la lluita contra l'assetjament basada en el compliment de la funció social de l'habitatge. Finalment, s'iniciarà el camí per aconseguir regular el lloguer privat. A una ciutat com Barcelona, on el 30% dels habitatges habituals són de lloguer, aquesta mesura pot tenir un important abast.

Paral·lelament, es preveu posar en marxa un Observatori de l'Habitatge, que permeti "*observar*" què està succeint a la ciutat i especialment als seus preus de l'habitatge i quines línies cal potenciar en cada moment per revertir el fenomen. Finalment, cal destacar que el control turístic és una matèria d'àmbit competencial autonòmic i la regulació dels preus de lloguer privat és objecte de legislació estatal. Per tant, a banda de desenvolupar les actuacions previstes, Barcelona haurà de liderar la reivindicació de millores legislatives davant d'aquestes dues administracions.

3. Incrementar el parc públic d'habitatge

Disposar d'habitatge assequible és essencial per poder donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure. El parc d'habitatge de lloguer assequible a disposició de



L'Ajuntament per portar a terme polítiques socials és de poc més de 10.000 habitatges, molt per sota de les necessitats d'habitatge assequible de la població.

Així doncs, cal fer un pas endavant en la capacitat de promoció de nou habitatge assequible a Barcelona, orientat principalment a l'augment del parc d'habitatge de lloguer, però també a altres fórmules com la cessió d'ús o el dret de superfície que, en tot cas, garanteixin el manteniment de la titularitat pública del sòl. Per fer-ho possible caldrà optimitzar els sistemes de producció públics a través del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, amb la col·laboració d'altres organismes públics com l'INCASOL o REGESA.

També caldrà reforçar i implementar nous mecanismes de col·laboració amb entitats socials sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat en la generació de nou habitatge assequible a la ciutat, que a la vegada permetin reforçar el mercat social de l'habitatge a Barcelona. Amb aquesta finalitat s'impulsaran, en primer lloc, les cooperatives de cessió d'ús; en segon lloc, la implicació d'entitats socials en la producció d'habitatge protegit de lloguer i d'habitatge en dret de superfície en els entorns on calgui afavorir la diversitat de perfils socioeconòmics i evitar la concentració de població d'escassos recursos; i en tercer lloc s'impulsarà la creació d'una Associació d'Habitatge Assequible com una societat mixta que permeti sumar capacitat d'inversió per a la promoció d'habitatge protegit de lloguer.

D'altra banda també es fa necessari innovar en la producció de nou habitatge assequible per flexibilitzar les tipologies residencials, millorar l'eficiència energètica, suprimir les jerarquies als habitatges i facilitar models de vida més comunitaris.

4. Mobilitzar el parc privat cap a l'habitatge assequible

El parc d'habitatge públic de Barcelona representa menys del 2% de l'habitatge principal. Així doncs, és necessari impulsar mesures que permetin comptar amb l'habitatge privat per augmentar el parc d'habitatge assequible a la ciutat. La mobilització d'habitatge privat permet disposar d'habitatge assequible en un curt termini i incorporar habitatge per a polítiques socials en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial, així com de reserves de sòl per a la seva promoció. Així doncs, la mobilització de l'habitatge privat cap a l'habitatge assequible pot afavorir l'equilibri en la distribució d'habitatge destinat a polítiques socials entre els diferents barris i evitar la concentració de situacions de necessitat en unes zones determinades.

Per mobilitzar aquest habitatge, serà necessari realitzar censos d'habitatges buits als diferents barris de la ciutat que permetin conèixer-ne la realitat i impulsar mesures concretes d'activació en funció de les problemàtiques detectades i, d'altra banda, reforçar els mecanismes de captació d'habitatge privat existents per ampliar l'habitatge assequible mobilitzat a l'abast dels diferents col·lectius sense capacitat d'accedir al mercat de l'habitatge privat.

5. Desenvolupar una política activa de rehabilitació que potencii els entorns més vulnerables

Els problemes de manteniment de l'habitatge afecten especialment a les unitats de convivència amb menys recursos per fer front a les millores dels seus habitatges, de manera que l'augment de les desigualtats socioeconòmiques suposa l'augment de les diferències entre les condicions residencials de la població a la ciutat. En aquest context, es planteja la necessitat de buscar un nou enfocament de les polítiques de



rehabilitació per atendre els entorns amb majors deficiències i on la població té menys capacitat per fer-hi front.

Amb aquesta voluntat es potenciarà una intervenció proactiva de detecció dels entorns amb majors problemàtiques, l'establiment d'àrees d'intervenció preferent i l'establiment d'acords directes amb les comunitats per a la millora de l'edifici i els habitatges. Aquesta acció proactiva haurà d'anar acompanyada dels recursos econòmics necessaris per facilitar la intervenció en el cas que la propietat no pugui fer-hi front. Amb aquesta voluntat s'impulsaran convenis de rehabilitació, així com la intervenció directa de l'administració en la millora de l'interior dels habitatges sense condicions d'habitabilitat o amb problemes d'accessibilitat en els casos que els residents no puguin assumir-la. Una iniciativa que es complementarà amb les intervencions de millora dels habitatges previstes al Pla de Barris.

Aquesta intervenció, que requerirà noves eines de treball, haurà de permetre també implementar nous mecanismes d'intervenció a partir de plans d'ocupació que alhora facilitin la implicació dels propis afectats.

6. Contribuir a la garantia de la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals

L'Administració ha de vetllar perquè un habitatge compleixi amb la seva funció social, és a dir, perquè porti a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer les necessitats habitacionals. Els habitatges que no es troben en un estat adequat de conservació i això comporta un risc per a les persones, els habitatges que es troben desocupats de manera permanent i injustificada, i els habitatges sobreocupats no compleixen la seva funció social i, per tant, l'Administració ha d'actuar-hi per fer-la complir.

L'Ajuntament disposa de diferents mecanismes d'actuació per fer front aquestes situacions i prioritzarà les actuacions de foment i assessorament. No obstant això, en cas que la propietat no actuï per revertir l'ús anòmal del seu habitatge disposa de mecanismes sancionadors que utilitzarà amb la voluntat d'impulsar que la propietat restitueixi la funció social del seu habitatge. Per desenvolupar els processos d'inspecció i sanció es crearà un cos d'inspecció especialitzat.

7. Preparar la ciutat per a l'envelliment de la població

La població barcelonina està vivint un procés d'envelliment que, segons les projeccions demogràfiques, s'accentuarà en el anys vinents. Els pròxims 10 anys seran clau perquè la ciutat s'adeqüi a les necessitats derivades d'aquest procés d'envelliment, especialment pel que fa al seu parc residencial i a l'atenció a aquest col·lectiu. En aquest sentit, cal tenir especialment en compte que l'envelliment porta implícita, normalment, una reducció de la capacitat econòmica (fruit de la sortida del mercat laboral) i, per tant, serà clau la incentivació de l'actuació preventiva.

Es potenciaran totes aquelles mesures destinades al manteniment de la població als seus habitatges com són la difusió de la necessitat de millora preventiva dels habitatges, especialment pel que fa a l'accessibilitat; la dotació de serveis externs a l'abast de diferents habitatges, per evitar la necessitat de trasllat a centres residencials; i el reforç dels programes per compartir habitatge que permetin a les persones grans mantenir-se a l'habitatge.



D'altra banda, se seguirà ampliant el parc d'habitatges amb serveis destinats a persones grans que no es poden mantenir als seus habitatges com a opció que facilita un envelliment actiu enfront de models residencials. En aquesta línia, s'exploraran les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús d'envelliment que cerquen opcions col·lectives i d'ajuda mútua per afrontar l'envelliment.

Com ho farem,

Reforçant els mecanismes d'atenció i intercanvi amb la ciutadania

Per millorar l'efectivitat de les polítiques d'habitatge i prevenir situacions d'exclusió residencial és necessari que la ciutadania conegui els seus drets i deures i les actuacions que l'administració porta a terme en aquest camp a la ciutat. Amb aquesta finalitat es desenvoluparan campanyes informatives que apropin a la ciutadania l'actuació municipal i desenvolupin una acció formadora i preventiva i s'implementarà un web municipal específic d'habitatge per facilitar la consulta de tot el relacionat amb l'acció pública d'habitatge a la ciutat.

D'altra banda, l'atenció directa a la ciutadania a través de les Oficines de l'Habitatge i de serveis socials facilita l'accés a aquestes polítiques públiques i pot facilitar la creació d'espais d'intercanvi i formació. Amb aquesta finalitat es reforçaran les Oficines de l'Habitatge per potenciar la seva feina preventiva i d'impuls de l'acció pública i ciutadana en matèria d'habitatge. A la vegada, es potenciaran els espais de participació com el Consell de l'Habitatge Social o altres espais de trobada entre ciutadania, professionals, entitats i Ajuntament per enriquir i millorar les polítiques públiques al servei de la ciutadania.

Millorant el coneixement del parc residencial i la població demandant

No hi ha bones polítiques públiques sense bones bases d'informació que permetin uns diagnòstics adequats. Per aquest motiu, és fonamental disposar d'informació extensa i de qualitat, relativa tant a l'estat i ús del parc residencial com a les característiques i necessitats de la població, que permeti dissenyar les polítiques que ofereixin la resposta més adequada a les necessitats reals en matèria d'habitatge a la ciutat.

Així doncs, és fonamental aprofitar i sistematitzar la recopilació i ús de la informació disponible en matèria d'habitatge, ja siguin les dades que es genera en els mateixos serveis municipals, com la informació externa dels registres externs. Amb aquesta voluntat es crearà l'Observatori de l'Habitatge que permetrà recopilar, sistematitzar i diagnosticar la situació actual i es milloraran la recollida i sistematització de la informació que es realitza a través de les oficines de l'habitatge vinculades als serveis i programes municipals.

2. EIXOS ESTRATÈGICS

A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

La capacitat de revertir i prevenir l'emergència habitacional serà clau per garantir una Barcelona socialment justa i equilibrada. Per aconseguir-ho és necessari, no només atendre la situació present, sinó també establir les bases de futur que impedeixin situacions com l'actual on milers de persones s'han vist abocades



a la pèrdua del seu habitatge i a la incapacitat d'accedir a l'habitatge. Així doncs, serà necessari atendre tant les principals problemàtiques actuals com aquelles noves problemàtiques que ja es detecten a la ciutat i que en els anys vinents augmentaran la seva presència, com ara l'augment de la diferència entre la capacitat econòmica derivada dels sous i el cost de l'habitatge de lloguer o l'envelliment de la població.

Així doncs, cal dibuixar una política que permeti prevenir i revertir l'emergència i atendre i donar resposta als col·lectius amb majors dificultats per accedir a un habitatge adequat. Per fer-ho, cal avançar en la concepció de l'habitatge com un dret que genera obligacions, tant en l'administració pública (en els serveis oferts per garantir l'accés a un habitatge assequible i el seu manteniment) com en els actors privats.

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB) ofereix informació sobre els factors pels quals la població de la ciutat necessita un habitatge. A finals del 2015 hi havia 28.238 persones inscrites al Registre. Si bé la majoria d'elles, el 86,46%, no estableix cap supòsit específic de necessitat, entre les persones que assenyalen un supòsit destaquen el fet d'estar destinant més d'un 40% dels ingressos de la unitat de convivència al pagament de l'habitatge actual (un 8,99% dels casos); els problemes d'accessibilitat (un 2,64%); la necessitat d'un nou habitatge per separació (0,91%); la manca d'habitabilitat de l'habitatge actual (0,72%); la manca d'una superfície adequada de l'habitatge actual (0,14%); la necessitat per ser víctima de maltractaments (0,11%) i, finalment, el fet de residir en un habitatge en estat de ruïna (0,04%). D'altra banda, cal destacar que un 26% de les unitats de convivència inscrites manifesten residir a l'habitatge familiar (és a dir, que no han pogut portar a terme un procés d'emancipació domiciliar), un 9% manifesten residir en una habitació rellogada (2.623 unitats sol·licitants) i l'1,1% resideixen en recursos residencials municipals.

Així doncs, la situació d'emergència i exclusió residencial afecta a diferents col·lectius: persones que tot i haver disposat d'un habitatge l'han perdut o estan en perill de perdre'l; persones que resideixen en habitatges no normalitzats, ja sigui perquè l'habitatge no compleix unes condicions d'habitabilitat mínimes (infrahabitatges, habitatges sense condicions d'habitabilitat i assentaments) o perquè les condicions dels residents en els habitatges no són adequades (relloguers, ocupacions i sobreocupacions); i persones que no disposen de llar.



Les persones que han perdut o poden perdre l'habitatge

Segons les dades recollides per les Oficines de l'Habitatge i els centres de serveis socials, l'any 2015 1.093 unitats familiars es van veure afectades per processos de llançament i van rebre atenció per part dels serveis municipals. Aquestes dades es refereixen estrictament a habitatges habituals, que afecten persones en situació de vulnerabilitat. Els districtes més afectats van ser Nou Barris, Ciutat Vella i Sants-Montjuïc.

Des del setembre del 2015 es disposa de dades desglossades en funció del tipus de desnonament. Així doncs, entre setembre i desembre del 2015, el 71,2% dels desnonaments van ser en habitatges de lloguer, un 22,6% en habitatges amb ocupacions a precari sense títol legal, i únicament un 6,2% en casos d'impagament de la hipoteca. La presència majoritària d'habitatges de lloguer requereix una gestió municipal molt ràpida, ja que, d'acord amb la legislació vigent, tenen un procés de desnonament molt més ràpid que en els casos d'execucions hipotecàries. D'altra banda, en molts casos els desnonaments afecten en una proporció important a petits propietaris sense capacitat ni recursos per fer front a la situació d'impagament.

Les persones que no resideixen a un habitatge digne

En relació a les persones que resideixen en habitatges sense condicions d'habitabilitat la informació més àmplia de la qual es disposa és la que prové del Cens de Població i Habitatges del 2011 que situava en un 0,1% del parc els habitatges en estat ruïnós, en un 0,9% els habitatges en estat dolent i en un 6,7% els habitatges que es troben en un estat deficient. D'altra banda, es disposa de la informació relativa als sol·licitants d'habitatge inscrits al Registre de Sol·licitants a desembre del 2015, on un 0,72% de les unitats sol·licitants (202 unitats de convivència) assenyalen que resideixen en un habitatge sense condicions d'habitabilitat. Aquesta problemàtica es concentra en gran mesura al districte de Ciutat Vella. Amb tot és fonamental assolir un major coneixement de l'estat del parc per avançar en unes polítiques que permetin millorar les condicions residencials de les persones que es veuen obligades a residir en habitatges amb aquestes condicions.

Pel que fa a les persones sense condicions adequades als habitatges, destaca l'ocupació sense títol legal, que ha anat a l'alça els darrers anys a la ciutat. Tot i que no es disposa de dades detallades a escala de ciutat que permetin conèixer l'abast d'aquesta realitat, cal destacar que, entre setembre del 2015 i gener del 2016, el 22% dels processos de llançament detectats per les Oficines de l'Habitatge s'han fet en situacions d'ocupació i han afectat 142 habitatges. D'altra banda, d'acord amb les dades que consten al Registre d'habitatges buits de la Generalitat de Catalunya, on les entitats financeres han de registrar els habitatges buits dels quals disposen, 980 dels habitatges d'aquestes entitats a Barcelona es trobaven ocupats sense títol (en 62 casos amb consentiment de la mateixa entitat) al novembre del 2015.

Respecte al relloguer d'habitacions, des dels equips de serveis socials de tots els districtes es destaca l'ús d'aquesta alternativa residencial i la seva importància per sectors de població que no disposen de capacitat econòmica per accedir a un habitatge i, a la vegada, que tenen dificultat per accedir als ajuts que les diferents administracions ofereixen actualment per accedir a l'habitatge. Malgrat que la magnitud d'aquest fenomen a la ciutat és difícil de quantificar, cal destacar que l'any 2015 l'Ajuntament va donar 1.504 ajuts a persones usuàries de serveis socials per fer front al pagament del relloguer d'habitacions, especialment als districtes de Ciutat Vella, Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Martí. Es destaca també com un dels principals temes de preocupació en relació a l'habitatge a districtes com Les Corts o Sarrià-Sant Gervasi. Per altra



banda, al RSHPOB, a desembre del 2015 constaven inscrites 2.649 unitats familiars que manifestaven viure en habitacions rellogades, el que representava un 9,38% de les unitats inscrites al Registre.

Finalment, la dificultat per pagar els subministraments bàsics (aigua, llum i gas) està conduint a moltes unitats de convivència cap a la pobresa energètica, és a dir cap a la dificultat o incapacitat de mantenir l'habitatge en unes condicions de temperatura adequades i disposar dels subministraments bàsics. D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de l'any 2011 a la ciutat de Barcelona s'estima que la pobresa energètica afecta a un 15% de les llars.

Les persones sense llar

Pel que fa a les persones sense llar, el darrer cens elaborat a la ciutat de Barcelona per la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSLL) el desembre del 2015, xifrava en 2.799 les persones sense llar a la ciutat i en 693 les que viuen al carrer. La irrupció del model del *HousingFirst (Primer la llar)*, que planteja que perquè una persona sense llar superi aquesta situació, ha de disposar, com a primera mesura, d'un habitatge individual, permanent, digne i adequat a les seves necessitats, ha fet replantejar el model d'atenció a les persones sense llar que s'ha fet tradicionalment a la ciutat i afegeix un nou element de tensió a la demanda d'habitatge assequible.

Totes aquestes situacions fan necessari establir accions en tres línies bàsiques: la prevenció per evitar que persones en situació de vulnerabilitat es vegin abocades a l'exclusió residencial; l'establiment de les bases perquè aquestes situacions no es repeteixin en el futur; i l'atenció a les persones que es troben en procés de pèrdua de l'habitatge i amb necessitat d'accedir a un espai residencial digne.

Entre el col·lectiu de persones que no disposen d'un habitatge adequat cal incloure aquelles que resideixen en assentaments. A finals del 2015 hi havia 56 assentaments a la ciutat, on residien 463 persones, la majoria d'elles estrangeres, tot i que també hi ha d'espanyoles i d'altres països europeus.

Línies estratègiques:

- **A1 Prevenció de l'exclusió residencial**
- **A2 Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge**
- **A3 Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne**



A1. PREVENCIÓ DE L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Barcelona s'ha de dotar de capacitat per prevenir les situacions de pèrdua d'habitatge, facilitar l'accés a un habitatge assequible, i intervenir en situacions d'habitatge inadequat o insegur a què es veu abocada la població que no pot accedir a un habitatge digne. Alhora caldrà garantir que els propietaris privats responen a les seves obligacions de manteniment i millora dels habitatges i d'oferiment d'habitatge assequible. Finalment, caldrà establir mecanismes que evitin l'expulsió dels residents de rendes mitjanes i baixes de determinats barris i districtes o, fins i tot, de la ciutat per motius econòmics, ja que generen l'exclusió d'aquests col·lectius i potencien les diferències entre els barris de la ciutat.

Per poder fer front a l'actual situació d'emergència habitacional, la ciutat ha hagut de repensar els mecanismes d'actuació i els recursos dels quals disposava per fer-hi front. En aquest sentit, entre altres, s'ha creat la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), per millorar l'acompanyament als casos de desnonament i la implementació d'ajuts al lloguer amb finançament municipal. Ara cal avançar i consolidar els mecanismes de prevenció existents perquè les persones en situació de risc d'exclusió residencial puguin trobar una resposta adequada a les seves necessitats d'accés i manteniment de l'habitatge.

D'altra banda, cal prevenir possibles situacions de vulnerabilitat i exclusió en el futur vinculades a dinàmiques que ja es comencen a identificar. Entre elles cal destacar, en primer lloc, l'envelliment de la població que ja és una realitat a Barcelona, però que es preveu que s'agreugi durant els pròxims 10 anys i que demanda intervenir, tant en l'adequació del parc construït, com en la dotació de servei si la construcció de nous habitatges i centres. En segon lloc, cal destacar l'augment de la distància entre els preus de lloguer i els sous de bona part de la població, circumstància que dificultarà l'accés i el manteniment de l'habitatge. I, finalment, cal fer esment a l'arribada de nova població procedent de països en conflicte o en situació de dificultat, com són les persones refugiades o nous immigrants.

Informació i acompanyament eixos bàsics

Barcelona compta amb una xarxa consolidada d'Oficines de l'Habitatge, amb una oficina a cada districte, que són la base de connexió de la ciutadania amb les polítiques públiques d'habitatge de la ciutat. Per potenciar aquest servei comú és necessari augmentar el coneixement per part de la ciutadania de la seva existència, ampliar els serveis que s'hi ofereixen i estudiar l'ampliació del seu horari d'atenció. Cal reforçar les oficines com a punt de referència a disposició de la ciutadania a l'hora de fer front a les decisions relatives a l'habitatge, ja sigui per la necessitat de recórrer a suport públic en l'accés o manteniment de l'habitatge, per millorar l'habitatge actual, per prendre decisions en el lloguer o l'adquisició d'un habitatge o per buscar alternatives al model residencial actual. Finalment, per reforçar la resposta davant les situacions d'emergència, caldrà dotar les oficines de les eines necessàries i reforçar els serveis de suport a les mateixes oficines en aquest camp, especialment, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER).



El suport al pagament de l'habitatge i dels subministraments

L'estratègia més efectiva per evitar la pèrdua de l'habitatge és el suport al seu pagament, sigui al mercat públic o al privat, i sigui per una causa sobrevinguda o per situacions de llarga durada. La ciutat, a través de diferents administracions com la Generalitat, l'Estat i el mateix Ajuntament, compta amb un ampli ventall d'ajuts al pagament de l'habitatge que cal simplificar, difondre i fer permanents en el temps. Alhora caldrà garantir-ne un finançament estable, més enllà dels pressupostos municipals anuals.

Juntament amb les convocatòries d'ajuts al pagament del lloguer impulsades per les diferents administracions i gestionades per les Oficines de l'Habitatge, a través dels serveis socials també s'atenen diverses problemàtiques vinculades a l'habitatge². A diferència de les convocatòries d'ajuts, centralitzades en les Oficines de l'Habitatge, serveis social s'ofereix suport econòmic en el marc del treball social amb la unitat de convivència atesa. En moltes ocasions, les Oficines de l'Habitatge i serveis socials atenen a la mateixa unitat de convivència, ja sigui perquè és necessari activar ajuts al pagament del lloguer o la hipoteca a les famílies ateses per serveis socials, o perquè es deriva a serveis socials persones sol·licitants d'ajuts. Per millorar l'atenció a les persones, caldrà potenciar el traspàs d'informació i la coordinació entre els serveis socials i les Oficines de l'Habitatge.

Finalment, la pobresa energètica requereix intervencions a diferent escala. Pel que fa a la resolució de la problemàtica immediata s'aplicarà la Llei 24/2015 que estableix el principi de precaució davant les situacions de deute en el pagament de factures i caldrà establir un nou protocol d'informació, actuació i coordinació amb les empreses subministradores per a la regulació dels talls de subministrament. En aquest sentit, serà essencial evitar els talls de subministraments i donar a conèixer la capacitat de l'Ajuntament per donar suport a les situacions d'incapacitat de pagament, ja que, en primer lloc tenen un impacte molt negatiu en la vida de les persones afectades i, amés a més, afegeixen un important cost afegit per a l'Administració, ja que és qui finalment haurà d'assumir la nova alta dels serveis en el cas que les persones residents no puguin fer-hi front. En aquest sentit, serà essencial el treball des de Drets Socials per identificar els casos de pobresa energètica o de risc de pobresa energètica i, d'altra banda, caldrà ampliar el paper de les Oficines de l'Habitatge com a punt de referència de les persones en aquesta situació.

En aquesta línia, serà necessari integrar en les Oficines de l'Habitatge de la ciutat el servei d'assessorament i acompanyament energètic que s'ofereix als Punts d'Atenció a la Pobresa Energètica existents a les Oficines de l'Habitatge dels districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. També caldrà millora les condicions tèrmiques dels habitatges, tant del parc públic com del privat, a través d'actuacions directes al parc públic i d'ajuts al parc privat.

²S'estableixen dos tipus d'ajuts:

- Ajuts per al manteniment de l'habitatge. Inclou els ajuts al pagament de bugaderies, despeses de comunitat, electrodomèstics, mobles, neteges de xoc, parament de la llar, reparacions i/o rehabilitacions, sanejament i subministraments (aigua, gas, electricitat).
- Ajuts per l'allotjament. Inclou els ajuts a l'accés a un nou habitatge, ajuts econòmics per al pagament de la plusvàlua, allotjament en pensions, ajuts per a centres de gent gran, ajuts en cas de desnonament, mudances, pagament d'hipoteques, pagament al lloguer compartit i pagament al lloguer.



Actuacions:

- **A1.1 Ajuts socials relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials. FOMENTAR**
- **A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge. PRESTAR SERVEI**
- **A1.3 Atenció a la pobresa energètica. FOMENTAR**
- **A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població. PRESTAR SERVEI**
- **A1.5 Mesures per a l'acollida de persones refugiades. PRESTAR SERVEI**

A2. ATENCIÓ A LES PERSONES EN PROCÉS DE PÈRDUA DE L'HABITATGE

L'Ajuntament de Barcelona ha de maximitzar els esforços per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual de persones en situació de vulnerabilitat i, en cas que no sigui possible aturar el desnonament, garantir un real·lotjament digne de les unitats de convivència afectades. Per fer-ho possible és necessària una intervenció social i habitacional que coordini els serveis i l'acompanyament que ofereixen diferents agents com les Oficines de l'Habitatge, els serveis socials territorials, l'Institut Municipal de Serveis Socials i el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESSB), entre d'altres. Així doncs, aquest Pla planteja la coordinació entre tres tipus d'accions:

El coneixement dels casos de desnonament que es produeixen a la ciutat

La coordinació actual entre Jutjats (Servei d'Actes de Comunicació, SAC), Oficines de l'Habitatge, centres de serveis socials, els districtes i les entitats del territori, centralitzats a través de les Oficines de l'Habitatge, permet conèixer un nombre significatiu dels desnonaments a la ciutat. No obstant això, per ampliar el coneixement i, sobretot, per tenir la informació com més aviat possible caldrà que els diferents operadors jurídics posin en coneixement de l'Ajuntament l'inici d'actuacions que poden tenir com a resultat un llançament de persones en situació de vulnerabilitat. En la mateixa línia caldrà consolidar un bon sistema de comptatge dels casos que garanteixi l'atenció de totes les persones afectades, un bon coneixement dels col·lectius afectats per adequar els mecanismes de seguiment i de recerca d'alternatives i un adequat seguiment de casos.

El seguiment i la mediació

El coneixement per part de l'Ajuntament de les situacions de pèrdua d'habitatge ha de permetre la mediació amb la propietat i la recerca d'alternatives residencials. Per fer-ho possible, des del mes de gener del 2016 funciona la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), que complementa a les Oficines de l'Habitatge en el procés de seguiment i acompanyament a les persones afectades en la mediació amb les persones propietàries i en la cerca d'un nou habitatge. L'augment del nombre de desnonaments per impagament de lloguer o per processos d'execució hipotecària obliga a reforçar la capacitat de mediació de l'administració amb diferents actors i, per tant, a dotar de més mitjans humans per portar a terme les negociacions i la millora de les eines de negociació: ajuts al lloguer, al pagament de la hipoteca, exempcions d'impostos o deutes, etc.

El real·lotjament digne

En el cas que no sigui possible l'acord amb la propietat per evitar el desnonament caldrà oferir una alternativa residencial als afectats, ja sigui a través de la Mesa d'Emergències, en els casos inclosos en el reglament de la mateixa taula, o a través del mercat privat mitjançant ajuts al pagament del lloguer, de



pensions, o d'altres recursos a disposició de l'administració. La modificació del Reglament de la Mesa d'Emergències Socials permetrà oferir alternatives residencials a col·lectius fins ara exclosos, principalment persones sense ingressos i persones en situació a precari (ocupacions).

Actuacions:

- **A2.1 Servei de mediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca. PRESTAR SERVEI**
- **A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments. PRESTAR SERVEI**
- **A2.3 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social. REGULAR I SANCIONAR**

A3. ATENCIÓ A LES PERSONES QUE NO PODEN ACCEDIR A UN HABITATGE DIGNE

Cal incloure de manera decidida en les polítiques d'habitatge de la ciutat a les persones que resideixen en habitatges inadequats i insegurs (com ara infrahabitatges, habitacions rellogades, habitatges sobreocupats, en situació d'ocupació irregular o en situacions de pobresa energètica), així com les persones sense llar i aquelles que viuen en assentaments, tenint en compte que cada col·lectiu té unes problemàtiques molt específiques i que, en molts casos, la dotació d'un habitatge serà només un primer pas cap a la normalització de la seva situació. En tots els casos les actuacions a desenvolupar tenen una fase inicial i una final que són comunes: cal conèixer i cal oferir una alternativa residencial adequada.

És imprescindible conèixer perquè es tracta de situacions informals de les quals sovint no es disposa d'informació estadística acurada i només és possible l'aproximació a través del coneixement directe de casos. Per tant, cal establir actuacions en dos sentits: recollir i traslladar el coneixement que s'adquireixi a través de l'atenció a les persones que pateixen aquestes situacions, i fer actuacions directes de coneixement de la realitat per ajustar l'actuació municipal.

Cal oferir alternatives residencials adequades a cada col·lectiu i situació concreta. Tenint com a referent la política del *HousingFirst*, és a dir, la dotació d'un espai residencial previ a qualsevol altra actuació, caldrà buscar l'equilibri entre l'atenció preferent a cada problemàtica i la capacitat municipal per donar resposta a les diferents situacions. Per fer possible la dotació d'un recurs adient a cada situació i, a la vegada, evitar que les persones resideixin al carrer o en espais no adequats es promourà l'ampliació de la xarxa d'allotjaments municipals, amb l'objectiu que pugui donar resposta davant les emergències, i la potenciació de la xarxa d'habitatges d'inclusió existent a la ciutat que compta amb la intervenció de diferents entitats del Tercer Sector que tenen la finalitat d'atendre persones amb un alt grau de vulnerabilitat residencial i que necessiten suport socioeducatiu.

Per millorar la capacitat d'atenció dels recursos existents s'avaluarà la possibilitat d'incentivar l'adjudicació d'habitatges de protecció oficial a les unitats de convivència que resideixen en habitatges d'inclusió i ja no requereixen acompanyament socioeducatiu.

Atendre a les persones en situació d'ocupació



L'ocupació d'habitatges per part de persones i unitats de convivència ha esdevingut una alternativa per a llars en situació d'exclusió residencial i vulnerabilitat, que han perdut l'habitatge i que han trobat en l'ocupació d'habitatges buits l'única via per dotar-se d'un espai on viure.

Actualment es disposa de poca informació relativa a aquest fenomen. Les úniques dades de les quals es disposa són les relatives al Registre d'habitatges buits d'entitats financeres de la Generalitat, que al novembre del 2015 comptabilitzaven 980 habitatges ocupats sense títol a Barcelona, i les dades dels processos de llançament comptabilitzats per les Oficines de l'Habitatge que han afectat unitats de convivència sense títol habilitant, que al desembre del 2015 van representar un 32,4% del total de processos comptabilitzats. Tot i el poc volum detectat, aquesta situació és preocupant, ja que els casos es concentren a pocs barris de la ciutat, als districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. De l'anàlisi i la intervenció en situacions d'ocupació es conclou que s'han d'abordar a través de dues vies diferenciades: a través dels serveis d'habitatge i de l'atenció de serveis socials, en el cas de persones que recorren a l'ocupació com a alternativa residencial temporal; i a través de l'acció policial, en el cas d'ocupacions vinculades a xarxes delictives que utilitzen els habitatges per a desenvolupar les seves activitats.

Actualment es troben en marxa diferents actuacions per fer front a aquesta problemàtica. D'una banda, s'ha modificat el reglament de la Mesa d'Emergències Socials per incloure els desnonaments de les unitats de convivència sense títol legal. D'altra banda, la negociació amb la propietat d'aquests habitatges per establir acords que permetin transformar la situació d'ocupació en un lloguer assequible. Cal destacar que, d'acord amb el treball de camp que porten a terme els serveis municipals, s'ha detectat que, en la major part dels casos, les ocupacions es donen en habitatges de grans propietaris amb els quals s'estan implementant i es preveu implementar mecanismes que facilitaran una sortida negociada en els casos que les persones residents presentin vulnerabilitat.

Atendre a les persones que relloguen habitacions

Compartir habitatge pot ser una alternativa adequada davant la incapacitat d'accedir a un habitatge de manera individual. És el cas dels joves o les famílies que viuen juntes per necessitats de cura. No obstant això, en altres casos pot ser una necessitat no volguda que dificulta o impedeix l'emancipació, el desenvolupament d'una vida familiar autònoma, un procés d'envelliment adequat o el manteniment d'una vida adulta autònoma. Aquestes darreres situacions necessiten una atenció especial per part de l'Administració. Les persones afectades per aquestes situacions en moltes ocasions estan inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona³ (RSHPOB) i formen part del que es denomina contingents especials, és a dir, persones amb uns ingressos per sota de 2,5 IPREM i que, per tant, pateixen vulnerabilitat econòmica i risc d'exclusió residencial. Aquest Pla preveu tres camins per afrontar aquestes problemàtiques:

- Facilitar alternatives residencials, ajuts o programes específics per possibilitar l'accés a un habitatge per a la persona o unitat de convivència que requereix viure de manera autònoma.
- Facilitar el manteniment al seu habitatge de les persones grans que es veuen obligades a rellogar habitacions per fer front a les despeses de l'habitatge. En aquest sentit es facilitarà, d'una banda, l'accés a ajuts al lloguer i, per l'altra, s'estudiarà la implementació d'un sistema de lloguer d'habitacions públic que doni seguretat a aquestes persones i regularitzi situacions existents.

³A finals de 2015, constaven al Registre 2.623 unitats de convivència inscrites que manifestaven viure en una habitació rellogada.



- Acompanyar a les persones que han de compartir habitatge, perquè aquesta opció esdevingui una solució adequada. Es preveu estendre i desenvolupar programes que permetin compartir habitatge entre gent amb requeriments complementaris (principalment joves i gent gran) o facilitar processos per compartir habitatge entre adults. Per fer-ho possible caldrà analitzar els diferents programes existents i donar-los suport per poder-ne avaluar l'escalabilitat. Actualment destaquen, pel que fa a les persones amb requeriments complementaris, el programa *Viure i Conviure* destinat a persones grans que es valen per elles mateixes i que poden oferir una habitació a estudiants que tenen la residència habitual fora de Barcelona i necessiten habitatge mentre cursen estudis universitaris. Pel que fa als processos que faciliten compartir pis entre adults, es pot assenyalar el programa *Compartim Habitatge*, que es desenvolupa al Poble Sec i possibilita la creació de noves unitats de convivència entre persones que tenen dificultat per accedir a un habitatge de manera estable, perquè posteriorment accedeixen conjuntament a un habitatge que compartiran.

Atendre a les persones que viuen en infrahabitatges

D'acord a la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, s'entén per infrahabitatge aquell habitatge que no compleix ni pot complir les condicions d'habitabilitat regulades al decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges que permeten obtenir la cèdula d'habitabilitat. Les actuacions en aquest àmbit han de considerar que els residents en infrahabitatges són persones que normalment no tenen la possibilitat de viure en habitatges en millors condicions i, per això, cal evitar l'expulsió sense real·lotjament digne. Aquest pla planteja dues línies d'actuació diferenciades:

- Atenció en relació a les persones que hi resideixen. En el cas de l'atenció a les persones caldrà avaluar la possibilitat de millora de l'habitatge. En qualsevol cas serà necessari el trasllat dels residents i s'hauran de facilitar alternatives residencials, ajuts o programes específics per possibilitar l'accés a un habitatge per a la persona o unitat de convivència. També serà necessari ampliar els procediments de disciplina, tant per a la manca de manteniment dels immobles com per al lloguer d'immobles sense condicions d'habitabilitat.
- Actuació en relació a l'immoble. Donat que són immobles que mai podran adquirir la condició legal d'habitatge, caldrà promoure l'eradicació prevista al protocol vigent, per evitar un perill per a la seguretat dels usuaris i de la comunitat.

Atendre a les persones que resideixen en habitatges sobreocupats

La sobreocupació està regulada a l'article 3.e de la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i correspon als habitatges on s'allotgen un nombre excessiu de persones segons els serveis d'habitatge i els estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. S'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene, ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.

Com en els casos d'infrahabitatge, les persones que resideixen en habitatges sobreocupats normalment no poden accedir a altres habitatges en millors condicions. Per tant, cal evitar que l'actuació contra la sobreocupació condueixi a situacions d'exclusió residencial. Per fer front a la sobreocupació Barcelona disposa d'un protocol d'actuació a partir del sobreempadronament. L'any 2015 es van detectar a Barcelona 751 adreces on hi havia empadronades almenys 10 persones i d'aquestes, en cinc hi havia més de 15 empadronats. Tot i això, per part de responsables municipals s'ha estimat que només un 10% dels casos de sobreempadronament corresponen a situacions de sobreocupació i que aquest mecanisme deixa fora de



l'anàlisi aquelles situacions on la població que pateix sobreocupació ni tan sols té la possibilitat d'empadronar-se.

Per tant, juntament amb l'anàlisi del padró cal promoure la inspecció directa d'aquells casos de sobreocupació denunciats per la mateixa comunitat, ja que és la font més fiable de detecció de situacions de sobreocupació. Igual que en el cas de l'infrahabitatge, l'atenció s'ha d'acompanyar de possibles sancions a les persones propietàries o llogateres que originen la situació i ha de permetre oferir alternatives residencials als ocupants dels habitatges sempre que no sigui possible exigir al responsable de la sobreocupació el reallotjament a càrrec seu de les persones afectades.

Atendre a les persones sense sostre

Cal afrontar el *sensellarisme* des de l'òptica de les polítiques d'habitatge i disposar demés habitatge social per a persones sense llar, en la línia del programa *HousingFirst (Primer, la llar)*. El darrer cens elaborat a Barcelona data de desembre del 2015⁴ i xifra en 2.799⁵ les persones sense llar a la ciutat, de les quals 693 viuen al carrer. L'estudi *La situació del sensellarisme a Barcelona*, presentat per la XASPLL, extreu diferents conclusions de la situació actual entre les quals cal destacar dues idees bàsiques pel que fa a la seva interpretació des de les polítiques d'habitatge.

En primer lloc, cal repensar i diversificar els circuits d'atenció a les persones sense llar que preveuen un llarg itinerari des dels centres de primera acollida fins als habitatges d'inclusió com a pas previ per assolir la plena autonomia. En segon lloc, destaca que el "*sensellarisme no és una patologia social sinó, principalment, una conseqüència de les dificultats d'accés a l'habitatge*", per tant la dotació d'un habitatge és una necessitat bàsica.

Amb aquesta òptica aquest Pla preveu, d'acord al model *Primer la llar*, augmentar la disponibilitat d'habitatges per a persones sense llar, especialment adreçats a aquelles persones que no aconsegueixen millorar la seva situació a través dels canals tradicionals, i ampliar els recursos residencials actuals. A la vegada s'avançarà en una participació més activa de les persones usuàries dels serveis d'atenció per tal de seguir millorant els circuits d'atenció, així com les característiques dels espais amb l'objectiu que siguin més acollidors, facilitin la convivència i millorin la intimitat de les persones ateses.

Atendre a les persones que viuen en assentaments

A finals del 2015 a la ciutat existien 56 assentaments en les que vivien 463 persones. Aquests se situaven en la seva major part en el districte de Sant Martí. D'acord amb les dades de l'Oficina del Pla d'Assentament Irregulars, al desembre del 2015 se situaven a Sant Martí el 48,2% dels assentaments i el 57,5% de les

⁴Elaborat per la Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar

⁵Per a la comptabilització s'ha utilitzat la classificació ETHOS, que inclou:

- Persones sense sostre (viuen en un espai públic o pernocten en un alberg);
- Persones sense habitatge (viuen en albergs, refugis per a dones, allotjaments temporals per a immigrants o demandants d'asil, en una institució amb perspectiva de ser acomiadada sense un habitatge d'acollida disponible, o en un allotjament amb suport sostingut per a persones sense llar);
- Persones que viuen en un habitatge insegur (en un habitatge sense títol habilitant, sota amenaça de desnonament, sota l'amenaça de violència per part de la família o la parella);
- Persones que resideixen en un habitatge inadequat (viuen en estructures temporals o no convencionals, en un habitatge no apropiat segons la legislació o en un habitatge sobreocupat).



persones residents en assentaments. El tractament d'aquesta problemàtica és complex degut, entre altres coses, al fet que la resolució de la situació dels residents en un moment no evita l'arribada de nous residents que patiran la mateixa situació d'exclusió posteriorment. D'altra banda, cal distingir entre els grans assentaments⁶, que en moltes ocasions impliquen unes majors problemàtiques com és la presència de menors, dels petits assentaments on la intervenció és més senzilla.

A Barcelona hi ha diferents realitats entre les persones que resideixen en assentaments, ja que tant es troba població amb voluntat d'establir-se a la ciutat i que esdevenen demandants d'habitatge, com població que opta per una vida itinerant i que es volen mantenir als assentaments en unes condicions adequades. D'altra banda, actualment hi viu població en situació regular, com població en situació irregular regularitzable i no regularitzable. Així doncs, els mecanismes d'intervenció municipals hauran de buscar un equilibri entre les necessitats de les persones residents (tant mentre resideixen als assentaments com en el moment en què es traslladen); la seguretat als assentaments; l'establiment de relacions de convivència adequades; i els marges establerts per la legalitat vigent en la intervenció en els diferents col·lectius.

En qualsevol cas es fixa com a objectiu aconseguir l'eradicació dels grans assentaments de la ciutat i, especialment, l'atenció i la recerca d'alternatives habitacionals per a totes les unitats de convivència amb menors.

Actuacions:

- **A3.1 Atenció a la situació habitacional als assentaments. PRESTAR SERVEI**
- **A3.2 Atenció a les persones sense llar. PRESTAR SERVEI**
- **A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari. REGULAR I SANCIONAR**
- **A3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge. REGULAR I SANCIONAR**
- **A3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats. REGULAR I SANCIONAR**
- **A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge. FOMENTAR**
- **A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments. PRESTAR SERVEI**

⁶Es considera gran assentament a partir de 30 residents



B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

L'habitatge és un element essencial de la ciutat que dona forma i identitat als seus barris, ja que el teixit residencial representa el 67% de la superfície edificada de la ciutat⁷. Perquè Barcelona segueixi sent la ciutat on volem i podem viure, necessitem protegir l'habitatge i que la ciutat segueixi oferint un espai de residència als seus habitants actuals i futurs, que garanteixi l'equilibri entre l'ús com a habitatge habitual i altres usos, i afavoreixi la diversitat i el dinamisme dels barris.

Així doncs, cal protegir l'ús d'habitatge habitual de la pressió d'altres usos (com el turisme, les oficines o els serveis), especialment intensa en determinades àrees de la ciutat, i evitar les disfuncions derivades de l'excessiva presència d'usos diferents de l'habitatge. Cal revertir també els usos anòmals que s'estan donant en alguns habitatges, especialment la presència d'habitatges buits i desocupats, així com l'infrahabitatge o la sobreocupació. Així doncs, cal impulsar mesures perquè els barcelonins i les barcelonines puguin seguir vivint als seus barris i la població de rendes baixes i mitges no sigui expulsada per motius econòmics d'alguns entorns de la ciutat⁸. En aquest sentit, l'anàlisi dels fluxos de població resident entre districtes ens mostren com, els darrers anys, els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, Les Corts i Gràcia han perdut població en detriment dels districtes amb rendes més baixes que n'han guanyat, amb l'excepció de Sarrià-Sant Gervasi, que també ha guanyat població.

És bàsic, per tant, el paper de l'Administració com a garant del bon ús dels habitatges a través de mesures de foment del bon ús o mesures de sanció del mal ús i la desocupació, en cas necessari. A la vegada caldrà optimitzar el bon ús del parc públic del qual disposa la ciutat.

D'acord a això, l'actuació municipal ha d'abordar quatre eixos bàsics: revertir els usos anòmals de l'habitatge, principalment la presència d'habitatges buits en un context general d'emergència habitacional i de necessitat de generació de nou habitatge assequible; el manteniment de l'ús residencial davant d'altres usos que poden oferir una rendibilitat econòmica superior; el manteniment dels residents en una ciutat com Barcelona on l'expulsió de la població a altres barris o municipis sempre serà un risc; i finalment optimitzar el parc públic disponible.

Els habitatges buits

La informació de la que actualment es disposa en relació amb el nombre d'habitatges buits a la ciutat prové de dues fonts. D'una banda, el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011 que estima el parc buit en un 10,9% dels habitatges, amb 88.259 unitats. D'altra banda, l'Ajuntament de Barcelona va fer un *Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona* l'any 2015 que oferia una imatge força diferent, amb únicament un 3,8% dels habitatges buits. Aquest estudi es va realitzar a través de l'anàlisi de 4.017 adreces postals a les

⁷D'acord a les dades cadastrals, sense considerar el sostre industrial de la Zona Franca i els equipaments de la muntanya de Montjuïc.

⁸Tot i que a partir del 2006 s'ha reduït la pèrdua de població de la ciutat per desplaçament a altres municipis, aquesta encara va representar 31.069 sortides l'any 2014.

quals es van portar a terme fins a cinc visites. En qualsevol cas, aquesta problemàtica no es reparteix de manera uniforme per la ciutat sinó que es concentra a alguns districtes com Ciutat Vella, Sant Gervasi, Horta-Guinardó o Nou Barris, on genera problemes en les comunitats afectades. Davant d'aquesta disparitat de xifres serà necessari realitzar un cens dels habitatges buits de la ciutat que permeti conèixer la realitat i oferir mecanismes d'activació d'aquests habitatges als seus propietaris.

Els usos diferents de l'habitatge

La competència dels usos no residencials, especialment el turístic, en entorns residencials ha esdevingut un problema, especialment en entorns com Ciutat Vella, Poble Sec, la Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Vila de Gràcia. Aquesta situació va conduir a la suspensió de llicències de tot tipus d'establiments turístics el juliol del 2015 i a la redacció del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), que ha de regular els criteris urbanístics i de gestió dels allotjaments turístics a tota la ciutat, i del Pla d'Estratègic de Turisme (PET). El PEUAT no permetrà l'establiment d'un ús turístic en immobles amb ús d'habitatge preexistent. Caldrà avaluar la idoneïtat d'estendre aquesta mesura en determinats entorns de la ciutat a altres usos que generen competència amb la residència com els usos terciaris i de serveis, especialment en situacions diferents de la planta baixa.

La substitució dels residents

Actualment el mercat exerceix pressió sobre els residents per introduir no només nous usos, sinó també residents amb rendes més altes que permetin augmentar el preu de venda o de lloguer dels immobles, és a dir, el retorn econòmic. Entre aquests nous residents es troben també estudiants i professionals que es traslladen temporalment a la ciutat i, sovint, es concentren en entorns centrals i propers a centres d'estudi i treball. La reducció dels contractes de lloguer de renda antiga i la modificació de la Llei d'Arrendaments Urbans de l'any 2013 que redueix de cinc a tres anys la durada mínima del contracte i amplia el casos en els quals l'arrendador pot resoldre el contracte, faciliten la substitució dels residents i fan necessari introduir nous mecanismes de control dels preus.

Aquesta situació és especialment preocupant en una ciutat com Barcelona, on el gruix de la població en situació de vulnerabilitat viu de lloguer i on el lloguer és el règim de tinença en més del 30% dels habitatges principals. Aquest percentatge és molt superior al d'altres grans ciutats espanyoles, com Madrid (20%), Saragossa (16%) o València (14%). La segona gran ciutat amb un percentatge de lloguer més elevat és Palma de Mallorca, amb un 23,5% dels habitatges principals. A causa de la manca de competències municipals per limitar el preu dels lloguers, l'actuació de l'Administració en relació amb el parc privat s'ha de centrar en tres eixos bàsics: l'estimulació, perquè els propietaris donin un ús residencial estable als seus habitatges a un preu assequible; l'establiment de preus de referència en funció de la zona i les característiques del pis; i la sanció, en cas que no es respecti la regulació vigent.



Garantir el bon ús del parc públic

El parc públic de lloguer és una eina essencial de la política d'habitatge a la ciutat. Per garantir que aquests habitatges donen la millor resposta a les necessitats caldrà avançar cap a un millor coneixement i gestió que permeti optimitzar el parc existent i garantir una bona gestió per al nou parc.

Línies estratègiques:

- **B1 Mobilització dels habitatges buits**
- **B2 Manteniment de l'ús residencial i els seus residents**
- **B3 Millora del coneixement i la gestió del parc públic**

B1. MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES BUITS

Barcelona ha d'estimular l'ús dels habitatges com a habitatge habitual i limitar la presència d'habitatges buits a aquells que es troben en procés de rehabilitació i comercialització. Per fer-ho possible és necessari conèixer en profunditat la situació de l'habitatge buit a la ciutat; habilitar mecanismes d'estimulació per activar els habitatges buits detectats (que es desenvolupen específicament al bloc C- *Ampliar el parc assequible*); i implementar mecanismes sancionadors que complementin les mesures d'activació.

La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge estableix una distinció entre l'habitatge buit i l'habitatge desocupat. Defineix l'habitatge buit com aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població, i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. D'acord amb aquesta distinció, s'aplicaran mesures d'impuls a l'ús en tots aquells habitatges que es troben desocupats, independentment del període que portin sense ús, i les accions sancionadores es concentraran en aquells habitatges que faci més de dos anys que estan desocupats.

Conèixer l'habitatge buit existent

L'any 2015, fruit de la pressió de la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, es va començar a implementar un programa de detecció i mobilització d'habitatges buits d'entitats financeres als barris de Trinitat Vella, Ciutat Meridiana i Besòs i Maresme, un programa que va permetre iniciar 161 expedients de declaració de situació anòmala per manteniment de l'habitatge buit. Segons dades del Registre de la Propietat, les entitats financeres disposaven a finals del 2015 de 4.154 habitatges, en 2.268 dels quals no constava cap persona empadronada.

Per la seva banda, les mateixes entitats financeres han inscrit 2.591 habitatges al Registre d'Habitatges Buits de la Generalitat. A partir d'aquestes dades, el programa de detecció, mobilització i sanció d'habitatges buits d'entitats financeres, que inclou l'elaboració d'un cens d'habitatges buits, es va estendre als districtes de Sant Andreu, Nou Barris, Sant Martí i Ciutat Vella i al barri del Carmel, al districte d'Horta-

Guinardó. Però la mobilització dels habitatges buits no pot limitar-se a la propietat d'entitats financeres. És necessari impulsar registres en les zones amb major demanda residencial de la ciutat que permetin contactar als propietaris i establir mecanismes per donar ús als habitatges que, sense causa justificada, es trobin desocupats.

Impulsar l'ús dels habitatges buits

L'objectiu fonamental de la identificació dels habitatges buits i desocupats presents a la ciutat és l'aplicació de mesures que en permetin l'ús. A Barcelona existeixen gran diversitat de mesures per facilitar la posada en ús dels habitatges buits que aquest Pla recull i amplia⁹. Entre aquestes mesures cal destacar dos grans blocs d'accions:

- la concessió d'ajuts a la rehabilitació per permetre que els habitatges reuneixin les condicions necessàries per a ser utilitzats.
- l'establiment de programes municipals específics per facilitar l'ús dels habitatges buits, ja sigui a través de la compra per part de l'Ajuntament, la cessió o la gestió de contractes de lloguer.

Sancionar la presència d'habitatges buits

Les actuacions de foment de l'ocupació efectiva dels habitatges han d'anar acompanyades de mesures de penalització per aquells casos en què no està justificat el manteniment de la desocupació d'un habitatge. En aquest context, l'Ajuntament està posant en marxa tots els mecanismes que permet la legislació vigent per posar fi a la utilització anòmala que significa el manteniment dels habitatges buits sense justificació. Actualment s'estan imposant penalitzacions als habitatges buits d'entitats financeres com a primer pas del treball sancionador en aquests camps. Tot i això, caldrà avançar cap a la intervenció en el cas de totes aquelles persones propietàries amb habitatges que romanen més de dos anys desocupats, tal com estableix la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. Els processos sancionadors actualment vigents en relació amb l'habitatge buit, i que caldrà aplicar de manera coordinada, són:

- *Declaració d'utilització anòmala per habitatge buit.* S'estableix un procediment de declaració de la utilització anòmala de l'habitatge vinculat a l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge, *Actuacions per evitar la desocupació permanent dels habitatges*, que preveu la penalització de la desocupació injustificada dels habitatges durant més de dos anys a través de la imposició de multes coercitives no sancionadores establertes a l'article 113 de la Llei del Dret a l'Habitatge. L'aplicació d'aquestes mesures és competència dels districtes.
- *Procediment sancionador per habitatge buit.* S'estableix un procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala de l'habitatge, regulat a l'article 123h) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- *Cessió obligatòria d'habitatges buits.* Aquesta cessió està prevista a la Llei 24/2015.

D'altra banda, la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge permet la sanció dels responsables del manteniment de la desocupació després que l'Administració hagi adoptat les mesures de foment previstes als articles 42.1 a 42.5. Aquesta desocupació està tipificada com a infracció molt greu per l'art. 123.h de la mateixa llei.

⁹Aquestes mesures es desenvolupen al bloc C- *Ampliar el parc assequible*.



Finalment, s'estudiarà la possibilitat d'establir increments de l'Impost de Béns Immobles (IBI) vinculats als habitatges buits, ja que d'acord amb l'article 72.4 del text refós de la Llei d'Hisendes Locals, pot establir-se un recàrrec del 50% de la quota líquida de l'IBI. Alhora caldrà instar a la Generalitat de Catalunya a l'adopció de mesures d'efectiva penalització de l'existència d'habitatges buits a través de vies alternatives a l'impost regulat per la Llei 24/2015, tenint en compte la seva suspensió arran del recurs d'inconstitucionalitat existent.

Actuacions:

- **B1.1 Realització de censos d'habitatges buits. CONÈIXER**
- **B1.2 Sancions als habitatges buits. REGULAR I SANCIONAR**

B2 MANTENIMENT DE L'ÚS RESIDENCIAL I ELS RESIDENTS

Barcelona ha de garantir el manteniment de l'ús residencial dels seus habitatges davant la pressió d'altres usos entre els quals destaca especialment l'ús turístic. L'empenta d'aquesta activitat en els darrers anys a la ciutat i, en especial, l'augment dels allotjaments turístics¹⁰ i la seva concentració en zones determinades ha significat la pèrdua d'habitatges i l'augment de la pressió sobre els preus del lloguer residencial. Aquesta dinàmica entra en contradicció amb la política d'habitatge, ja que mentre es destinen importants esforços a la creació d'un parc d'habitatge assequible i a promoure ajuts al pagament del lloguer, es produeix una fuga d'habitatges cap a l'ús turístic, que limita l'eficàcia dels esforços.

Davant d'aquesta situació, el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) aposta per establir limitacions en els àmbits on desenvolupar nous establiments i les circumstàncies per admetre'ls. També vincula la possibilitat d'incrementar el nombre d'allotjaments al nivell de concentració d'aquesta activitat en els diferents barris de la ciutat. En aquesta línia caldrà establir les modificacions normatives necessàries per afavorir el manteniment de l'ús d'habitatge en aquells immobles que avui dia ja desenvolupen aquesta funció i limitar els canvis d'ús per garantir un pes adequat de l'habitatge principal en els barris de la ciutat. És a dir, caldrà limitar la substitució d'habitatges per altres usos a partir de la iniciativa individual i cenyir-la a processos de transformació de ciutat.

Barcelona ha de vetllar perquè els veïns i veïnes de la ciutat puguin romandre als seus habitatges i als seus barris. Per fer-ho cal desenvolupar estratègies en dues línies: l'atenció als residents que pateixen situacions de pressió per abandonar els habitatges, que poden arribar fins a l'assetjament immobiliari; i l'establiment de mecanismes que permetin incidir en el preu de l'habitatge.

¹⁰En els darrers 10 anys, d'acord a les dades de Gremi d'Hotels de Barcelona i Turisme de Barcelona, IDESCAT, l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Joventut, s'incrementa el nombre de places en totes les modalitats d'allotjament: hotels, pensions/ hostals, habitatges d'ús turístic i albergs de joventut.

La prevenció i l'atenció a l'assetjament immobiliari

Barcelona compta amb un protocol per fer front a casos d'assetjament. Aquest programa ofereix assessorament pel que fa als seus drets i deures a les persones afectades i dona resposta a la situació mitjançant la mediació o la via civil. Entre 2009 i 2015 s'han obert 247 expedients per possibles situacions d'assetjament immobiliari a les Oficines de l'Habitatge, però, en realitat, únicament en 13 ocasions s'han trobat indicis de delictes suficients que han permès presentar els expedients a la fiscalia. Així, la utilitat del protocol té més a veure amb l'assessorament jurídic als usuaris, amb l'acompanyament davant d'una situació de desigualtat, la proposta de resolució del possible conflicte per la via negociadora i de la mediació i, si s'escau, la denúncia de la situació d'assetjament identificada i/o les actuacions administratives que se'n deriven.

Per fer front a l'assetjament immobiliari, aquest Pla preveu una actuació municipal decidida en el camp de la disciplina, tan urbanística com en matèria d'habitatge, a través d'actuacions que caldrà desenvolupar de manera coordinada i centrades en la resolució d'aquests conflictes. Es desenvoluparan procediments de mediació amb els propietaris, amb caràcter individualitzat i específic segons la situació detectada, amb l'objectiu de protegir als residents de possibles actuacions que posin en risc el gaudi pacífic del seu habitatge.

Són tres els elements que són necessaris per afrontar les situacions que es detectin: el manteniment i la conservació dels immobles, la mediació i la comunicació. Pel que fa a garantir el bon manteniment dels edificis i els habitatges, l'objectiu serà evitar que la degradació d'un edifici condueixi a què les persones residents hagin de deixar l'immoble per ser insostenible viure-hi per les seves males condicions físiques. Aquest mecanisme es basa en la combinació d'ordres d'execució, multes coercitives i execucions subsidiàries. Caldrà complementar-lo amb ajuts específics a la millora dels habitatges en els casos que es detecti una problemàtica econòmica vinculada.

Paral·lelament, s'inicia un procés de mediació, tutelat per l'administració, entre les persones propietàries i les residents dels immobles, amb la finalitat d'assolir acords que siguin satisfactoris i que permetin, en tot cas, el gaudi pacífic de l'habitatge. El pla *Dintres*, desenvolupat a Ciutat Vella, ha abordat aquesta problemàtica des d'aquesta perspectiva amb resultats reeixits.

Finalment, caldrà difondre el paper de l'administració com a garant dels drets dels residents i l'existència del protocol per actuar davant possibles situacions d'assetjament immobiliari, com a mecanisme per aconseguir que els residents afectats denunciïn les seves situacions. i perquè els propietaris no realitzin actuacions que poden comportar l'obertura d'aquests expedients.



Mecanismes per regular el mercat

La ciutat de Barcelona, com totes les grans ciutats espanyoles, disposa d'un parc de lloguer social i assequible molt baix en relació als països del nostre entorn. Dels prop de 680.000¹¹ habitatges principals existents a la ciutat, tot just 10.552 són de lloguer protegit, el que representa un 1,5% del parc residencial principal. El percentatge d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials s'amplia a prop d'un 6% si considerem els habitatges en lloguer cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes, els habitatges d'inclusió de la ciutat, els habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca, els habitatges amb contractes de renda antiga¹², i els habitatges que reben ajuts al lloguer. Tot i així, s'està lluny encara dels percentatges de lloguer assequible de ciutats veïnes com Amsterdam (48%), Berlín (30%), Londres (23%) o París (17%)¹³.

Pel que fa al parc d'habitatge de lloguer procedent del mercat lliure, aquest té un pes important en relació a la resta de ciutats de l'Estat o altres ciutats europees, i significa el 30,1%¹⁴ del parc d'habitatge principal a la ciutat. Aquest percentatge és superior al de ciutats com Amsterdam (24%) o Londres (19%) i ens situa en una posició menys desavantajosa en relació a ciutats com Berlín (55,7%) o París (44%)¹⁵.

Tot i això, aquesta situació positiva de partida no és aprofitada per la ciutat, ja que no existeixen mecanismes per regular el mercat lliure de l'habitatge i està subjecte únicament als interessos privats, que durant els darrers anys, per exemple, s'han centrat en la transformació del parc residencial en parc turístic. Així doncs, els darrers informes municipals¹⁶ ja mostren una forta acceleració de les rendes de lloguer, que en alguns barris de la ciutat s'apropen als preus previs a la punxada de la bombolla immobiliària.

Aquesta situació fa necessari desplegar diverses iniciatives recollides en diferents apartats d'aquest Pla. Entre d'altres podem destacar la mediació en processos de desnonament o de dificultat per mantenir l'habitatge; l'increment dels ajuts al lloguer; la compra d'habitatges a través del Decret Legislatiu 1/2015 de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (que permet exercir el tanteig i retracte d'habitatges procedents d'execucions hipotecàries i dació en pagament); la construcció de nou habitatge de protecció oficial de

¹¹D'acord amb el cens de població i habitatges del 2011, a Barcelona hi havia 684.078 habitatges principals.

¹²L'any 2006, d'acord amb la dada oferta per l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, aquests habitatges ascendien a 65.434 al conjunt de la ciutat. La mateixa enquesta de l'any 2011 no va incloure aquesta dada i, per tant, no és possible aproximar millor la situació actual, tot i que s'estima que actualment, els contractes de renda antiga podrien representar entre 10.000 i 20.000 habitatges.

¹³Dades extretes de l'estudi *Modelos de política de vivienda municipal. Estudio de Referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano*. Universitat Politècnica de Catalunya. Centre de Política de Sòl i valoracions, octubre 2015. Pilar Garcia-Almirall, coord.

¹⁴Cens de població i habitatges 2011

¹⁵Tots els percentatges extret de l'estudi *Modelos de política de vivienda municipal. Estudio de Referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano*.

¹⁶*Preu de lloguer dels habitatges a Barcelona*, Gabinet Tècnic de Programació. Departament d'Estudi i Programació.



lloguer i la nova reserva de sòls, com a mecanisme per regular en part el mercat del sòl; l'obtenció d'habitatges de cessió de propietaris particulars per posar-les en lloguer; l'obtenció de manera temporal/definitiva d'habitatges d'entitats bancàries; o la vinculació dels ajuts a la rehabilitació a habitatges buits que es destinin al lloguer.

A més, caldrà desenvolupar actuacions reguladores complementàries a diferents nivells per ampliar el parc assequible. D'una banda, caldrà impulsar modificacions legislatives en l'àmbit català per recuperar alguns dels articles de la Llei del Dret a l'Habitatge que van ser modificats amb la Llei Òmnibus¹⁷, i en l'àmbit espanyol per reformar la Llei del Sòl¹⁸, la Llei Hipotecària¹⁹ i la Llei d'Arrendaments Urbans²⁰.

Pel que fa a la Llei d'Arrendaments Urbans caldrà iniciar un debat per revisar una sèrie de qüestions com:

- la limitació dels preus dels nous contractes de lloguer en certes àrees urbanes, prenent com a exemple altres legislacions europees com les d'Alemanya o França.
- l'ampliació dels terminis de lloguer, que permetin una major estabilitat residencial.
- la limitació dels pactes en relació a l'augment de rendes.
- l'ajust d'alguns aspectes de la LAU de 1964 que perjudiquen els llogaters amb contractes de pròrroga forçosa.

Pel que fa a la qüestió de la limitació de les rendes de lloguer, es considera un debat especialment pertinent si tenim en compte que els països europeus que tenen un mercat de lloguer més regulat són aquells on hi ha un major parc de lloguer, on aquest és més assequible i on hi ha més empreses públiques i privades especialitzades en el lloguer. Així doncs, es considera clau avançar en dos objectius. D'una banda facilitar un accés adequat a l'habitatge de lloguer i, d'altra banda, generar un mercat de lloguer privat amb operadors professionalitzats, de major dimensió, i que a llarg termini puguin obtenir uns beneficis estables, segurs i moderats.

Per tal d'iniciar el camí cap a una possible regulació del mercat en determinades àrees es crearà un Observatori Metropolità de Preus de Lloguer²¹ (vinculat a l'Observatori de l'Habitatge) que permeti disposar de preus de referència de lloguer tenint en compte la localització i característiques de l'habitatge. La recerca de mecanismes per regular el preu del lloguer vol evitar la substitució de la població resident per població amb rendes superiors i reduir els efectes dels cicles econòmics sobre els preus de l'habitatge.

¹⁷Llei 9/2011 de promoció de l'activitat econòmica

¹⁸[Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.](#)

¹⁹Decret de 8 de febrer de 1946, pel qual s'aprova el text refós de la Llei hipotecària

²⁰Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, reformada parcialment per la Llei 4/2013 de 4 de juny de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.

²¹Es podrà prendre com a referència l'Observatori de Rendes de París (OLAP): <http://www.observatoire-de-loyers.fr>



Actuacions:

- **B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari. REGULAR I SANCIONAR**
- **B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial. REGULAR I SANCIONAR**
- **B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic. REGULAR I SANCIONAR**
- **B2.4 Establiment d'un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure. CONÈIXER**

B3 MILLORA DEL CONEIXEMENT I LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

L'Ajuntament de Barcelona ha de garantir la bona gestió del seu parc públic d'habitatges pel que fa al bon estat de conservació, a l'adequació del parc a les condicions d'accessibilitat i eficiència energètica, i al seu ús social i al correcte ús per part de les persones usuàries. Per aconseguir-ho, aquest Pla aborda tres elements bàsics: la millora del coneixement de l'estat i l'ús dels habitatges de titularitat municipal; continuar treballant per mantenir una gestió eficient tant dels habitatges com dels edificis; i la millora de les seves condicions energètiques.

La millora del coneixement de l'estat i l'ús del parc públic

Per disposar d'un bon coneixement sobre el parc públic d'habitatge en relació al seu ús, estat de conservació i necessitats de millora i garantir que tots els habitatges públics disposen de les condicions d'ús adequades, s'impulsaran censos periòdics i programes de manteniment preventiu dels edificis d'habitatges de titularitat municipal.

La millora de la gestió del parc públic

Actualment, la gestió del parc públic es fa sota criteris d'administració patrimonial, el que garanteix una bona gestió dels immobles, tant pel que fa al cobrament de lloguers com a l'ús dels habitatges i al seu estat de conservació en el moment en què són transmesos a nous llogaters o llogateres. Per avançar en l'adequat seguiment socioeconòmic dels residents durant el temps en què es fa ús de l'habitatge, a més dels censos periòdics, caldrà establir mecanismes de coordinació entre serveis socials i altres serveis municipals i els gestors dels habitatges. D'altra banda, hi ha diferents mecanismes per a l'adjudicació del parc públic²² en funció del col·lectiu al qual s'adreça:

- *El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció de Barcelona (RSHPOB)*, assigna els habitatges destinats al contingent general²³ i als contingents especials²⁴ a través de sorteig o barem en funció

²²Aquests sistemes també permeten adjudicar els habitatges amb protecció oficial de lloguer que gestionen entitats privades i part dels habitatges provinents de programes públics de captació d'habitatge privat, en els casos que el parc d'HPO de lloguer no pot donar resposta a les necessitats d'habitatge o que es considera més adequat l'allotjament de les unitats de convivència en ubicacions individualitzades.

²³S'inclouen dins del contingent general les unitats de convivència amb ingressos entre el 2,5 i 6,5 IPREM



de les convocatòries. Aquest Pla planteja la necessitat de formular de nou el Registre per optimitzar l'adjudicació d'habitatges i reforçar el seu paper com a eina d'informació en relació a la realitat de la demanda d'habitatge social i assequible de la ciutat i els habitatges amb protecció oficial existents.

- *La Mesa d'Emergències Socials* assigna els habitatges a les persones que han perdut el seu habitatge. Recentment ha estat modificat el seu reglament per incloure altres col·lectius que també pateixen processos de pèrdua de l'habitatge, com són els ocupants sense títol habilitant, així com les persones sense ingressos que perden el seu habitatge.
- *La Mesa d'Accés a Habitatge Públic d'Inclusió* assigna els habitatges d'inclusió adreçats a col·lectius que necessiten acompanyament social. S'adreça a les entitats que presten aquests serveis d'acompanyament i que majoritàriament estan incloses a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XaHIB).

Actualment, aquests diversos sistemes coexisteixen a la ciutat, però la manca d'un parc d'habitatges suficient dificulta la gestió de la demanda, ja que la prioritització d'un col·lectiu deixa desatesos altres col·lectius amb necessitat de suport per accedir a l'habitatge. Aquest Pla preveu la revisió dels criteris d'adjudicació actuals per millorar l'atenció als diferents col·lectius amb necessitat de suport en l'accés a l'habitatge.

En aquest sentit, es fixen uns percentatges d'adjudicació a diferents col·lectius que facilitaran la dotació d'habitatges a les persones més vulnerables (tan provinents de la Mesa d'Emergències Socials com persones incloses entre els contingents especials que tenen dificultats per mantenir el seu habitatge, resideixen en habitatges sense condicions adequades o comparteixen habitatge, entre d'altres). Alhora es mantindrà l'adjudicació d'habitatges al contingent general i a les persones afectades per processos urbanístics. Aquesta actuació serà possible per la promoció preeminent d'habitatge públic de protecció oficial de lloguer (que se situarà en el 75% del total) i l'augment del volum de producció d'habitatge i de compra i captació d'habitatge privat. Finalment, es preveu la implementació d'una nova eina de gestió dels serveis d'habitatge que permeti integrar la producció, l'adjudicació i els ajuts que es concedeixen. Aquesta eina permetrà disposar d'informació de les unitats de convivència amb necessitat de suport en l'accés, el manteniment i la millora del seu habitatge i per tant, facilitarà l'adequació de la política d'habitatge a aquesta realitat.

La millora de l'eficiència energètica als habitatges actuals

Des del Patronat Municipal de l'Habitatge es gestiona, actualment, en lloguer o dret d'ús un parc de més de 6.000 habitatges, alguns dels quals amb molts anys d'antiguitat i amb condicions energètiques molt diverses. Concretament, un 74% són anteriors al Codi Tècnic de l'Edificació de l'any 2006 que estableix els primers requisits específics en relació a l'eficiència. Un 14% dels habitatges van ser edificats entre 2006 i

²⁴S'inclouen dins dels contingents especials les persones amb uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM. Inclou els col·lectius següents: persones econòmicament vulnerables, dones víctimes de violència masclista, discapacitats, gent gran i joves.



2009, per tant d'acord amb els criteris del CTE del 2006 i, per tant, tindran una qualificació energètica que es pot equiparar a la lletra C. Finalment, únicament un 12% dels habitatges han estat edificats a partir del 2010 i 793 han estat rehabilitats posteriorment a aquesta data, seguint per tant els criteris d'eficiència energètica del nou codi tècnic de l'edificació que estableix uns criteris d'eficiència que fa que els habitatges es puguin classificar majoritàriament amb la lletra B.

Així doncs, tant en els programes de manteniment preventiu dels edificis, com en les actuacions d'arranjament i rehabilitació dels habitatges, es prestarà especial atenció a l'actualització i millora de l'eficiència energètica que permeti la reducció dels consums en serveis bàsics.

Actuacions:

- **B3.1 Inspecció, regularització i sanció del parc públic de lloguer. CONÈIXER**
- **B3.2 Reformulació del Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona. PRESTAR SERVEI**
- **B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants. PRESTAR SERVEI**
- **B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials. PRESTAR SERVEI**
- **B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió. PRESTAR SERVEI**
- **B3.6 Corresponsabilitat dels llogaters del fons social d'habitatge. PRESTAR SERVEI**
- **B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics. PRESTAR SERVEI**
- **B3.8 Implementació d'una eina per a la gestió de la demanda d'habitatge assequible. CONÈIXER**

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge social i assequible per ampliar la capacitat de donar resposta a les necessitats d'habitatge de la seva població. La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge estableix, a l'article 73, l'objectiu de Solidaritat Urbana pels municipis amb demanda forta i acreditada, entre els quals s'inclou Barcelona. D'acord amb aquest objectiu, Barcelona hauria de disposar l'any 2027 d'un parc mínim del 15% dels habitatges principals destinat a polítiques socials, el que, correspondria a prop de 100.000 habitatges. La situació actual, pel que fa al parc destinat a polítiques socials, no fa possible preveure que en l'escenari d'aquest Pla sigui possible aconseguir aquest objectiu, ja que actualment es pot estimar en 57.000 el parc destinat a polítiques socials existent²⁵.

S'entenen per habitatges destinats a polítiques socials tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes: els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, els habitatges cedits en règim de masoveria urbana i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Així docs, el parc destinat a polítiques socials de la ciutat està integrat per una gran diversitat d'habitatges: habitatges amb protecció oficial amb diferents règims de tinença siguin de venda, de lloguer o en dret de superfície; habitatges dotacionals; habitatges cedits a l'Ajuntament per destinar-los a habitatge assequible, sigui per privats o entitats financeres; habitatges inclosos a la Borsa de lloguer assequible; habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona; i habitatges amb contractes de lloguer de renda antiga.

Actualment el coneixement en relació a aquest parc és desigual, ja que es disposa de molta informació en relació a l'habitatge protegit de lloguer i dret de superfície i el parc vinculat als programes de captació municipal d'habitatge privat per destinar-lo a habitatge assequible, però es desconeixen les dades relatives al parc privat sense intermediació municipal.

²⁵S'inclouen dins d'aquest bloc: els 10.552 habitatges del parc de lloguer protegit, els 802 habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes, els 488 habitatges d'inclusió de la ciutat, els 10.318 habitatges que reben ajuts al lloguer, els 807 habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca. Actualment existeixen al voltant de 19.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, i al voltant de 10.000-20.000 habitatges amb contractes de renda antiga (a l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2006, es varen detectar 65.434 habitatges, però no es disposa de dades més actualitzades, ja que l'enquesta de l'any 2011 no inclou aquesta informació).

Pel que fa al conjunt d'habitatges on es produeix intervenció municipal, el desembre del 2015 Barcelona es comptabilitzaven 12.735 habitatges entre el lloguer assequible i el dret de superfície. Aquest parc l'integraven 10.522 habitatges de lloguer protegit (que inclouen els habitatges dotacionals i amb serveis per a gent gran i els habitatges d'emergència), 118 habitatges del programa municipal de cessió d'habitatge, 22 habitatges obtinguts a través de convenis amb les entitats financeres, 662 habitatges inclosos a la Borsa de lloguer assequible, 488 habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona, i 923 habitatges amb protecció oficial de dret de superfície.

Aquest parc està gestionat per diferents agents públics, del Tercer Sector i privats. Pel que fa al parc de lloguer protegit, el principal gestor és el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona que gestiona 6.111 habitatges, així com els habitatges cedits per part de les entitats financeres. Altres agents públics són l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (gestiona 1.996 habitatges), FOCIVESA (446 habitatges), REGESA (384 habitatges) i Drets Socials (57 habitatges). Pel que fa al Tercer Sector trobem la Fundació Família i Benestar (142 habitatges), la Fundació Nou Lloc (53 habitatges) i Càritas (44 habitatges). Aquestes mateixes entitats, tant públiques com del Tercer Sector, gestionen els 488 habitatges d'inclusió de la ciutat, en aquest cas amb un paper major de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que gestiona 95 habitatges.

D'altra banda, també hi ha altres gestors privats del parc d'habitatge amb protecció oficial i habitatges dotacionals, com els fons d'inversió Colon Viviendas i Lazora (que gestionen 679 habitatges que eren propietat de REGESA) i entitats privades com Visoren (53 habitatges), Fidere Residencial SL (181 habitatges), la immobiliària de Caixa Catalunya (114 habitatges) i Foment Immobiliari Assequible de "la Caixa" (262 habitatges).

A banda d'aquest parc, sobre el qual hi ha un ampli coneixement, existeixen altres tipus d'habitatges que s'inclouen dins les polítiques socials sobre els quals només es té un coneixement aproximat. Pel que fa al nombre d'habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, es desconeix el volum exacte, però aquest parc és molt significatiu i s'estima que es podria situar al voltant dels 15.000 habitatges, ja que únicament les promocions realitzades pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, durant els darrers 30 anys, sumen pràcticament 5.000 habitatges de protecció oficial de venda a la ciutat²⁶. Pel que fa als lloguers anteriors a 1985, quan s'introdueix la modificació de la Llei d'Arrendaments Urbans que elimina la pròrroga forçosa, de nou es desconeix el volum actual. En aquest cas s'estima que existeixen a la ciutat entre 10.000 i 20.000 habitatges amb contractes de lloguer de renda antiga²⁷. A l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de l'any 2006 es quantificaven en 65.434, però a la darrera enquesta de l'any 2011 aquesta dada no consta.

Aquest parc és clarament insuficient per atendre a les necessitats habitacionals de la població, ja sigui aquella que es troba en situació d'emergència habitacional, o en una situació de dificultat per disposar d'un habitatge digne. En aquest sentit, cal destacar que només les persones inscrites al Registre de Sol·licitants

²⁶Dades facilitades pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB).

²⁷Veure nota



d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona ascendeixen a 53.889 que conformen un total de 28.238 llars, de les quals un 89,3% tenen uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM. Aquestes persones se situen dins del grup de contingents especials, és a dir, són persones en situació de vulnerabilitat econòmica i que, per tant, no podran accedir a un habitatge digne sense el suport de l'Administració.

El nou parc d'habitatge assequible s'haurà de generar amb unes característiques específiques. D'una banda, caldrà diversificar els mecanismes per ampliar el parc d'habitatge assequible (més enllà de la producció de nou habitatge) perquè aquests habitatges es distribueixin de la manera més equilibrada possible pels diferents districtes de la ciutat i evitar aprofundir les diferències en relació a la dotació d'habitatge social entre els barris de la ciutat. D'altra banda, caldrà que els nous habitatges puguin atendre, tant a les emergències (vinculades als processos de pèrdua d'habitatge per desnonament d'hipoteca, lloguer o ocupacions a precari) com a la població amb greus dificultats per mantenir el seu habitatge o que ni tan sols han pogut accedir a un habitatge i resideixen en pisos compartits, espais no adequats o que no disposen de llar i a la població amb ingressos mitjans que igualment té dificultats per accedir a un habitatge lliure. En tercer lloc, caldrà que l'esforç se centri en règims de tinença que garanteixin el seu manteniment com a habitatge assequible al llarg dels anys. Finalment, caldrà valorar el tipus de promocions a desenvolupar pel que fa al tipus de beneficiaris, nombre d'habitatges, tipologies, flexibilitat, materials, origen de la propietat i agent promotor, entre d'altres.

La situació de partida pel que fa al volum del parc existent i a la demanda no atesa fa que no sigui possible donar resposta a totes les necessitats residencials de la ciutat en l'escenari temporal d'aquest Pla. Per aquest motiu serà essencial impulsar nous mecanismes de finançament i sumar nous agents que permetin afrontar amb majors garanties la generació d'habitatge assequible, tant en l'escenari d'aquest Pla com en el futur.

La ubicació dels habitatges

Els habitatges assequibles s'han de distribuir per tots els districtes de la ciutat per facilitar que la població es pugui quedar en els seus llocs d'origen, potenciar el reequilibri social de la ciutat i evitar la concentració de la població amb problemàtiques residencials en unes zones concretes.

Actualment, el parc de lloguer protegit i assequible es concentra especialment en tres districtes: Ciutat Vella (on representa un 5,54% dels habitatges principals), Nou Barris (3,38%), Sant Andreu (2,85%) i, en menor mesura, a Sant Martí (2,04%) i Sants-Montjuïc (1,73%). El desenvolupament del parc d'habitatge potencial previst en els diferents àmbits de planejament agreujarà aquesta situació, ja que els districtes amb més habitatges de protecció oficial i dotacionals previstos eren a finals de desembre, per aquest ordre, Sants-Montjuïc (7.135 habitatges), Sant Andreu (4.336 habitatges), Sant Martí (4.139 habitatges), Horta-Guinardó (1.482 habitatges) i Nou Barris (1.346 habitatges).

Així doncs, aquest Pla potenciarà altres mecanismes que permetin generar habitatge assequible a tota la ciutat com la captació d'habitatge de petits i grans tenidors i l'adquisició d'immobles. Per facilitar la



incorporació d'aquests habitatges es plantejaran mecanismes de garantia de cobrament als propietaris i facilitats per al pagament als llogaters.

La diversificació dels col·lectius atesos

L'Ajuntament de Barcelona ha de vetllar per donar atenció a tots els col·lectius amb dificultat per accedir a un habitatge digne. Així doncs, a més de les situacions d'emergència habitacional, cal donar resposta als col·lectius en situació de vulnerabilitat econòmica, inclosos dins els contingents especials. Moltes d'aquestes persones, tot i no trobar-se en situació de pèrdua de l'habitatge, viuen en situacions de vulnerabilitat econòmica, i resideixen en habitatges en males condicions de conservació, en situacions de sobreocupació, en habitacions rellogades, o tenen dificultat per fer front a les despeses de l'habitatge, sigui les quotes de lloguer o subministraments, entre d'altres. Finalment també caldrà atendre a aquells col·lectius amb una major capacitat econòmica, però que tenen dificultat per accedir a un habitatge a través del mercat privat. Aquests són, com a referència, els col·lectius inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB) amb ingressos per sobre de 2,5 IPREM.

El parc de lloguer assequible de la ciutat s'ha mantingut pràcticament estable des del 2010, amb un increment de 418 unitats (un 4%). Alhora s'ha produït un traspàs de part d'aquests habitatges des del lloguer protegit general cap al fons de lloguer social (que incorpora tots els habitatges d'emergència) que s'ha més que duplicat, passant de 1.140 habitatges l'any 2010 a 2.636 l'any 2015.

Aquesta tendència, que respon a la necessitat d'atendre als col·lectius amb majors dificultats, s'ha centrat en les unitats familiars afectades per processos desnonament. Això no obstant, la manca de més habitatges disponibles ha comportat una menor disponibilitat d'habitatge per donar resposta a les necessitats dels col·lectius englobats dins dels contingents especials²⁸.

Aquest Pla fixa la necessitat d'atendre de manera adequada a tots els col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge. Per aconseguir-ho caldrà, d'una banda, ampliar el parc d'habitatge assequible disponible per arribar als contingents especials, a les persones que necessiten habitatges d'inclusió i a les persones que, ni tan sols, tenen habitatge. D'altra banda, com ja s'ha destacat, caldrà fer un elevat esforç en prevenció (a través bàsicament dels ajuts al lloguer i la mediació) que permeti reduir el nombre de persones que han d'accedir a la Mesa d'Emergències Socials.

En aquest sentit, caldrà millorar els mecanismes d'adjudicació actuals a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (que inclou a totes les unitats de convivència amb ingressos inferiors a 6,5 IPREM), la Mesa d'Emergències Socials (que atenen a les unitats de convivència que han perdut el seu habitatge habitual i tenen una situació de vulnerabilitat econòmica) i la Mesa d'Accés a l'Habitatge Públic d'Inclusió, adreçada a entitats que gestionen habitatges d'inclusió.

²⁸Persones amb uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM. Inclou els col·lectius següents: persones econòmicament vulnerables, dones víctimes de violència masclista, discapacitats, gent gran i joves.



Els règims de tinença

Es potenciaran aquells règims que garanteixen el manteniment dels habitatges com a parc assequible, així com el manteniment del patrimoni públic, com són el lloguer, la cessió d'ús i el dret de superfície. No es promouran habitatges de protecció oficial de venda. Alhora caldrà impulsar les modificacions normatives necessàries per aconseguir la qualificació permanent de l'habitatge protegit.

Durant els darrers anys la promoció pública d'habitatge de protecció oficial ja s'ha centrat en models diferents a la venda, i la venda s'ha destinat únicament a casos de reallotjament. Si es compara la situació a la ciutat entre 2010 i 2015, el parc de dret de superfície ha augmentat en 755 unitats, el parc d'HPO de lloguer s'ha reduït en 117 habitatges (tot i el traspàs del dret de superfície cap al lloguer de 61 habitatges entre 2014 i 2015) i el parc d'habitatges dotacionals ha augmentat en 535 unitats.

Aquest Pla centrarà els esforços públics en el lloguer, que serà el règim de tinença majoritari en la promoció pública i impulsarà l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Per la seva banda, també es desenvoluparan promocions en dret de superfície. En aquest sentit, cal diferenciar els supòsits en què el dret de superfície dóna lloc a la divisió en propietat horitzontal de l'edifici i la transmissió dels diferents departaments i esdevé el règim de tinença de la unitat de convivència usuària de l'habitatge, d'aquell en què s'utilitza com a mecanisme per cedir el sòl –sense despatrimonialització pública- a promotors socials privats que esdevenen titulars del dret de superfície per dur a terme operacions en règim de lloguer o de cessió d'ús. L'Ajuntament vol potenciar aquest últim mecanisme per a facilitar el desenvolupament de nou habitatge assequible de lloguer o cessió d'ús per part dels promotors socials privats, si bé també es preveu dur a terme alguna operació de dret de superfície per fomentar la mixtura i la sostenibilitat social en les promocions públiques i els barris de la ciutat, i maximitzar la inversió pública en promoció d'habitatge. Finalment, es desenvoluparan promocions destinades al reallotjament de persones afectades urbanísticament. Aquestes promocions seran tant de compra com de lloguer, en funció de la situació original de leks persones a reallotjar i de la capacitat econòmica i l'interès dels residents.

El tipus d'habitatges i a la seva agrupació

La diversitat i densitat d'usos de la ciutat ha d'anar acompanyada de diversitat residencial i la incorporació de l'habitatge social com un element clau que generi cohesió als barris. En aquest sentit, és tan important la manera de projectar els edificis, com la manera de projectar els barris perquè esdevinguin espais on es minimitzi la mobilitat, es millori l'accessibilitat i es cerqui una major equitat. El paper dels projectes d'habitatge ha d'anar més enllà de la construcció d'edificis per esdevenir una eina transversal per a la configuració urbana, que permeti repensar la ciutat des de l'habitatge.

S'introduiran ajustos en els habitatges desenvolupats fins ara per potenciar la mixtura d'usos residencials, la diversitat tipològica i la sostenibilitat energètica del parc. Per fer-ho possible caldrà desenvolupar projectes pilot a diversos solars i barris de la ciutat, que a la vegada haurà de garantir una important qualitat arquitectònica per esdevenir un nou model residencial de referència. Aquestes noves tipologies hauran de prendre les persones en el centre dels projectes per a generar major cohesió social i intercanvi



en els barris. Així, els projectes hauran d'atendre les diferents necessitats de les persones i les diferents unitats de convivència.

En primer lloc, sembla necessari optimitzar el nombre d'habitatges de les noves promocions i les volumetries regulades per afavorir la integració dels nous residents al teixit social dels barris. Pel que fa als usuaris es considerarà idoni establir reserves d'habitatges per a emergències socials, inclosió i persones sense llar distribuïts pels teixits dels barris per tal de potenciar-ne una major integració i evitar la segregació.

En segon lloc, serà necessari avançar cap a tipologies més flexibles i diverses en cada promoció per promoure una major diversitat de l'hàbitat en els edificis. En totes les noves promocions s'optimitzaran els espais comunitaris com a elements d'intercanvi social i, sempre que sigui possible, es promourà l'ús col·lectiu de les cobertes. La flexibilitat de les tipologies residencials ha de garantir l'adaptació al llarg de la vida i l'adaptació als diferents perfils dels sol·licitants. S'utilitzaran criteris d'equitat de gènere en el disseny de tots els projectes.

En tercer lloc, caldrà incidir especialment en l'eficiència energètica i en la generació energètica de les edificacions, tant en el cas de noves promocions, com per a l'adaptació d'habitatges ja existents, així com garantir un nou model ecològic i durable de les edificacions.

També es desenvoluparà la idea d'un habitatge perfectible, és a dir, d'un projecte evolutiu que contempli les característiques anteriors i totes aquelles que puguin ser incorporades en la seva vida útil. Un repte serà la posada en valor dels habitatges socials a cada barri com a elements d'intervenció socioresidencial. El PMHB promourà amb aquesta finalitat, sempre que sigui possible i d'acord amb els residents de cada barri, projectes que garanteixin una nova qualitat arquitectònica i amb aquesta finalitat es convocaran concursos d'arquitectura on s'inclouran i desenvoluparan els aspectes mencionats.

Els agents i el finançament

També es fomentarà la col·laboració amb organitzacions sense ànim de lucre, o amb ànim de lucre limitat, vinculades a l'economia social i solidària que permetin ampliar la capacitat d'actuació de l'Administració. En aquest sentit, es preveu actuar en l'ampliació del parc assequible (sigui de lloguer o de cessió d'ús) a través dels següents instruments:

- Promoció directe per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.
- Col·laboració amb altres ens públics, com INCASOL i REGESA, per a la promoció dels habitatges i gestió posterior per part del PMHB.
- Promoció d'habitatge de protecció oficial per part de privats.
- Promoció i gestió posterior d'habitatges de protecció oficial per part de cooperatives de promoció.
- Concessions (o altra figura similar) a entitats sense ànim de lucre o amb beneficis limitats per a la construcció i explotació d'edificis d'habitatges de lloguer protegit.
- Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible per construir i gestionar lloguer assequible.



- Suport a la creació de cooperatives de cessió d'ús que construeixin o rehabilitin i gestionin edificis d'habitatges en cessió d'ús.

D'altra banda, es buscaran nous mecanismes que permetin disposar de més capital per ampliar i millorar el parc actual. En aquest sentit, caldrà avançar en la captació de capitals privats que potenciïn la capacitat pública d'actuació, com la banca ètica o altres entitats financeres que acordin uns criteris de responsabilitat.

Els adjudicataris dels habitatges

Es potenciarà el manteniment de la població en els seus barris. Per facilitar l'arrelament de la població als nous habitatges i reforçar les xarxes socials existents es fixaran criteris pel que fa a l'adjudicació territorialitzada dels habitatges adjudicats, tant a través del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona com per a la Mesa d'Emergències Socials.

Pel que fa al RSHPOB es manté la preferència en els barris inclosos dins d'un radi de 500 metres al voltant del punt on s'ubica la promoció i la reserva d'un mínim del 25% per als habitatges d'obra nova. Alhora es fixa una reserva d'un 10% en posteriors adjudicacions.

Pel que fa a la Mesa d'Emergències Socials, no es fixa un percentatge obligatori, ja que la mateixa urgència de les situacions no ho fa recomanable. En qualsevol cas s'intentarà assignar a les diferents unitats de convivència un habitatge tan proper com sigui possible al seu punt anterior de residència.

Aquest Pla planteja quatre línies d'actuació bàsiques per ampliar el parc d'habitatge assequible a la ciutat: l'ampliació del parc públic, tant d'habitatges com d'allotjaments; la interacció amb el mercat privat, a través de dos mecanismes bàsics, els ajuts al pagament del lloguer i la captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible; i la creació d'un mercat social.

Línies estratègiques:

- **C1 Augment del parc públic actual**
- **C2 Extensió i millora dels ajuts al lloguer del mercat privat**
- **C3 Mobilització del parc privat cap a l'habitatge assequible**
- **C4 Impuls del mercat social de l'habitatge**



C1 AUGMENT DEL PARC PÚBLIC ACTUAL

És imprescindible augmentar el parc públic actual a la ciutat ja que és insuficient per donar resposta a les necessitats de la població amb majors necessitats i que requereix una major estabilitat en l'ús dels habitatges. En aquest sentit, es plantegen dues grans línies d'actuació: la construcció de nou habitatge i l'adquisició d'habitatges al mercat privat.

La construcció de nous habitatges

Barcelona necessita augmentar el ritme de construcció d'habitatge públic. Per fer-ho possible cal desenvolupar dos tipus d'actuacions: aquelles vinculades a la disponibilitat de sòl per ser destinat a habitatge amb protecció oficial, i aquelles vinculades a la promoció dels habitatges.

- *Política de sòl i habitatge*

El potencial d'habitatge de protecció oficial i d'habitatge dotacional amb el que compta la ciutat ascendeix a les 20.000 unitats²⁹. No obstant això, aquest potencial presenta dues limitacions bàsiques. D'una banda, únicament un 34,5% està disponible (o pràcticament disponible) per ser edificat, a l'estar en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament, el que representaria 6.919 noves unitats residencials. D'altra banda, aquest potencial es concentra als districtes de Sants-Montjuïc (7.315 habitatges, dels quals 24,9% es troba disponible), Sant Andreu (4.339 habitatges, un 43% disponible), Sant Martí (4.139 habitatges, un 19% disponible) i Nou Barris (1.349 habitatges, un 67% disponible).

Per disposar del sòl al ritme necessari i, alhora, millorar la seva distribució al conjunt de la ciutat serà necessari: impulsar una sèrie de planejaments urbanístics ja previstos, però que actualment no estan desenvolupats, així com l'execució de la gestió urbanística en els casos en què el planejament ja ha estat aprovat definitivament; incrementar les reserves per a habitatge amb protecció oficial en les operacions en sòl urbà consolidat que es realitzin, especialment als districtes amb més mancances; i impulsar estratègies que permetin generar nou habitatge protegit mitjançant la compleció i optimització del teixit urbà existent.

D'altra banda, el sòl que es desenvolupi amb destí a habitatge amb protecció oficials posarà a disposició tant de la mateixa administració com d'entitats sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat, però sempre mantenint la titularitat pública del sòl.

Finalment, caldrà impulsar la redacció d'un nou Pla d'Ordenació Urbanística Metropolità³⁰ amb coherència i en paral·lel al Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM), ja que és l'instrument que ha de permetre endreçar el sòl urbà de Barcelona i, d'acord amb el nou marc legislatiu en elaboració, és el que pot donar

²⁹Aquesta dada i les altres dades d'aquest capítol relatives al potencial de sòl per a nou habitatge de protecció oficial s'han extret de les anàlisis de planejament desenvolupades per BAGURSA.

³⁰regulat als articles 21 i 27 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

més possibilitats d'actuació efectives relacionades amb les actuacions previstes en aquest Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona, especialment pel que fa a la qualificació de nou habitatge amb protecció oficial sense generar indemnitzacions.

- *Promoció dels habitatges*

Per augmentar la capacitat de generar nou habitatge públic amb protecció oficial a la ciutat, la promoció d'habitatge es durà a terme mitjançant dues vies: la promoció de manera directa per l'Administració a través del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i mitjançant la col·laboració amb organitzacions socials de la ciutat, per impulsar un mercat social de l'habitatge. En aquest cas, l'Administració facilitarà el sòl, sense perdre'n la titularitat, perquè aquests operadors construeixin i, fins i tot, gestionin nou habitatge assequible.

Aquest Pla preveu que l'Administració, a través principalment del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, edifiqui promocions en diferents règims de tinença i destinades a diferents col·lectius. La major part del parc promogut per l'Administració serà en règim de lloguer (80%), ja sigui social (amb ajuda pública en el pagament de la quota) o assequible (a un preu limitat d'acord als mòduls de l'habitatge amb protecció oficial). Aquest habitatge es destinarà a habitatge de protecció oficial per a contingents especials (44%) i a habitatge dotacional, amb especial atenció a aquell destinat als col·lectius de gent gran i de joves. Caldrà repensar el model d'habitatge per a joves tant pel que fa als requisits d'accés com a la tipologia residencial, perquè esdevingui una veritable alternativa per a l'emancipació domiciliar. D'altra banda, es mantindrà una petita part de la producció en dret de superfície (20%) i la promoció per a afectats urbanístics, que s'estima que pot arribar a un 10% del total.

Per facilitar l'increment de producció d'habitatge per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, caldrà estudiar mecanismes per accelerar el ritme de construcció d'habitatge, ja que actualment els terminis d'execució d'una promoció pública són força superiors als de la promoció privada donada la complexitat més gran dels tràmits a realitzar. Finalment, es potenciarà, en la mesura del possible, la intervenció d'altres agents en la promoció d'habitatges destinats a la població amb ingressos mitjans i mitjans baixos que no poden accedir a un habitatge lliure.

- *La millora del tipus d'habitatge*

A partir de l'expertesa que proporciona la promoció de l'habitatge públic que s'ha construït fins ara i la gestió de més de 6.000 habitatges en lloguer o dret d'ús, es treballarà per a l'adequació dels models residencials a les necessitats de la població sol·licitant i a les diferents formes de convivència, tenint en compte que els habitatges que es generin seran bàsicament de lloguer i s'hauran d'adequar als diferents perfils de demandants. Per tant, aspectes descrits anteriorment com la flexibilitat i la disminució de les jerarquies en els habitatges, la perfectibilitat o la introducció de criteris d'eficiència energètica en el disseny de l'habitatge seran elements clau. En aquest sentit, serà important la tasca del Comitè d'Experts per a la Innovació en l'Habitatge, impulsat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i de recent creació.



Aquest comitè afronta el repte d'explorar, estudiar i valorar aquelles accions que aportin un nou punt de vista en la gestió, la construcció, la implementació i la promoció de l'habitatge, així com en els sistemes de rehabilitació, o la introducció de polítiques d'igualtat, accessibilitat o eficiència energètica, entre d'altres.

L'adquisició d'habitatges al mercat privat

L'ampliació del parc públic no pot donar-se únicament a través de la construcció de nous habitatges, ja que com s'ha vist això generaria dos problemes bàsics: no es podria disposar de les unitats que es necessiten en el curt i mitjà termini, encara que s'ampliïn les possibilitats de desenvolupament a tots els districtes de la ciutat, la seva distribució sempre serà molt desequilibrada. Davant d'aquesta situació el Pla proposa l'adquisició d'habitatges privats per integrar-los al parc públic de lloguer.

En l'adquisició d'aquests nous habitatges es tindrà especialment en compte la demanda identificada als diferents barris i la capacitat per donar-hi resposta amb altres mecanismes com la promoció, la captació d'habitatge privat o els ajuts al lloguer. Així doncs, la seva ubicació territorial ha de tendir a equilibrar, en la mesura possible, el parc públic entre districtes i la demanda existent. Amb aquesta lògica es prioritzarà la compra en aquelles zones amb menor potencial d'habitatge protegit, mentre que en els districtes on ja estigui prevista una major dotació es prioritzaran les cessions. En qualsevol cas, serà necessari adquirir a tots els districtes els habitatges necessaris per ubicar els col·lectius amb major necessitat de seguiment. Durant el 2016 s'està portant a terme un important esforç de compra que es reduirà als anys vinents.

Es preveuen dos mecanismes bàsics per a l'adquisició de la propietat d'habitatges: la compra directa al mercat i l'exercici del dret de tanteig i retracte, ja sigui en àrees específiques delimitades a la ciutat o a través del Decret Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execució hipotecària, que afecta els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Actuacions:

- **C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional. PRESTAR SERVEI**
- **C1.2 Implementació de nous models d'habitatge de protecció oficial. PRESTAR SERVEI**
- **C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional. PRESTAR SERVEI**
- **C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social. PRESTAR SERVEI**
- **C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat. REGULAR I SANCIONAR**

C2 EXTENSIÓ I MILLORA DELS AJUTS AL LLOGUER EN EL MERCAT PRIVAT

El lloguer és actualment el règim de tinença que permet un accés més assequible a l'habitatge i ha esdevingut la primera forma d'accés a l'habitatge a la ciutat. El nombre de contractes per any ha augmentat en un 87% entre 2006 i 2013, i la quota del mercat de lloguer respecte a la compra a passat de significar el 52% dels contractes el 2006, al 82% el 2013. En aquest context, els ajuts al lloguer són una eina bàsica per evitar la pèrdua de l'habitatge i poden esdevenir una eina fonamental per facilitar l'accés a l'habitatge.

El manteniment de l'habitatge

Actualment, els ajuts al lloguer estan destinats únicament al manteniment de l'habitatge i estan integrats per una gran diversitat de tipologies, cadascuna amb els seus requisits i especificitats. Aquesta diversitat dificulta la sol·licitud per part de la ciutadania que no acaba d'entendre què pot demanar, a qui, en quin moment o per quina quantitat. A la vegada, també dificulta la mateixa gestió per part de l'Administració, ja que tot i que tots els ajuts són tramitats de cara al ciutadà a les Oficines de l'Habitatge, en funció del tipus d'ajut el paper de les oficines varia.

D'altra banda, la població i el mercat de l'habitatge a la ciutat de Barcelona tenen importants diferències amb la resta de poblacions catalanes. D'una banda, la quantia dels ajuts que en altres municipis poden tenir una alta incidència en el cost del lloguer, poden a Barcelona representar percentatges petits del seu cost. A més a més, a Barcelona existeix una forta pressió sobre el mercat de l'habitatge que pot dificultar l'accés o el manteniment del lloguer si no s'estableixen mecanismes complementaris de suport.

En aquest context, es fa necessari plantejar una millora de la gestió que permeti concentrar el disseny i la gestió dels ajuts en el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, de manera que se sumin els fons destinats per part de la Generalitat i l'Ajuntament i es dissenyin unes línies d'ajut específiques per a la ciutat.

Així doncs, d'una banda es proposa centralitzar els recursos econòmics disponibles i el disseny de les línies d'ajuts en el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, amb l'objectiu d'establir menys línies o tipologies d'ajuts i concentrar la gestió a les Oficines de l'Habitatge. D'altra banda, simplificar la gestió documental i facilitar la gestió i informació al ciutadà, amb l'objectiu de facilitar la tramitació i la comprensió dels ajuts de cara a la ciutadania.

La implementació d'una eina de gestió dels serveis d'habitatge que inclogui també els demandants d'ajuts al lloguer facilitarà el disseny d'unies línies d'ajut adequades a la realitat dels demandants. Aquesta eina haurà d'incorporar informació relativa a les unitats de convivència que sol·liciten un ajut al lloguer i la seva relació amb l'habitatge que ocupen. Això permetria tenir un coneixement molt més ampli que l'actual en relació a les característiques de la demanda d'habitatge a la ciutat, així com una valuosa informació del parc d'habitatges de lloguer privat de la ciutat.



L'accés a l'habitatge

Actualment, els ajuts al lloguer no estan concebuts, en general, com una eina per facilitar l'accés a l'habitatge, sinó com un mecanisme de suport davant la situació de sobre esforç en el pagament del lloguer i, per tant, de suport al manteniment de la l'habitatge i de prevenció de possibles situacions d'impagament i pèrdua d'habitatge.

Així doncs, no permeten facilitar l'accés a l'habitatge a unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge del mercat privat, en tenir ingressos reduïts i/o amb escasses garanties d'estabilitat laboral, encara que la seva situació sigui molt similar a la d'altres unitats de convivència que estan rebent ajuts al pagament del lloguer. Davant d'aquesta situació, es fa necessari dissenyar un ajut (o una altra eina) que minimitzi les reticències de les persones propietàries a llogar un habitatge a aquestes persones. Caldrà establir mesures que incentivin a les persones propietàries a vincular el seu habitatge a programes socials. Per fer-ho, caldrà crear un mecanisme que permeti assegurar a la propietat que cobrarà el lloguer, a més d'un compromís de seguiment en cas de conflicte o problemes i altres mesures que incentivin com ara subvencions en les obres i l'IBI, entre d'altres. D'altra banda, caldrà definir els perfils de població a qui s'adreça aquesta eina per fer-ne un bon disseny. La implementació d'una eina d'aquest tipus a escala global de ciutat planteja un elevat risc econòmic. Així doncs, caldrà estudiar la viabilitat de la seva vinculació als programes de captació d'habitatge privat.

Actuacions:

- **C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge. FOMENTAR**
- **C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer. FOMENTAR**

C3 MOBILITZACIÓ D'HABITATGE PRIVAT CAP A L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge social i assequible a través de la incorporació d'habitatges privats que actualment formen part del mercat lliure. Es vol ampliar el parc destinat a polítiques socials i alhora millorar el repartiment al conjunt de la ciutat de l'habitatge social i assequible a través dels diferents mecanismes de captació d'habitatge privat.

Caldrà desenvolupar programes que permetin mobilitzar cap a l'habitatge assequible habitatges amb diferents característiques i destinats a col·lectius diversos. D'altra banda, es vincularà la política de rehabilitació a la captació d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible per potenciar les sinergies entre dues polítiques municipals clau. En aquest sentit, en els ajuts i convenis a la rehabilitació es potenciaran les actuacions que permetin recuperar sostre habitable existent per destinar-lo a lloguer assequible, que podrà ser incorporat als programes que es descriuen a continuació.

Captació d'habitatge privat

La captació d'habitatge privat permet disposar d'habitatge assequible de manera ràpida, facilita eines als propietaris d'habitatges buits per a poder-lo llogar amb majors garanties que a través del mercat privat, i pot estar diversificat per la ciutat i, per tant, atendre a demandants dels diferents districtes.

Actualment, a la ciutat existeixen dos programes per captar habitatge privat, cadascun amb unes potencialitats que caldrà aprofitar. Caldrà redefinir aquests programes i avaluar la necessitat d'unir-los o diferenciar-los. En qualsevol cas sembla necessari que la captació es faci a través d'un missatge unitari i siguin els gestors dels programes els que defineixin a quin programa, en cas que n'existeixi més d'un, s'integra cada habitatge captat. Per potenciar els sistemes de captació serà important la col·laboració dels agents del mercat immobiliari, que han de veure en els programes de captació un mecanisme per posar en lloguer el parc residencial de la ciutat.

A banda de la captació d'habitatge de petits tenidors, al qual s'adrecen bàsicament aquests programes, la ciutat també té interès en disposar d'habitatges de grans tenidors. Amb aquest objectiu s'estan establint convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges en usdefruit.

- *Borsa de lloguer assequible*

L'objectiu és captar habitatge privat de petits tenidors. En aquest cas, l'Ajuntament fa d'intermediari entre la propietat i els futurs llogaters i llogateres. Alhora, s'ofereixen avantatges complementaris com reduccions de l'IBI, assegurança de l'habitatge o avals, entre d'altres. Aquest programa permet oferir habitatge per sota del preu de mercat i, així, facilitar l'accés a l'habitatge a unes persones que disposen d'ingressos reduïts però que no poden acreditar l'estabilitat necessària dels mateixos que els permetin accedir a un habitatge del mercat lliure. En aquest sentit, serà necessari dotar la gestió municipal d'un instrument que ofereixi més garanties a la propietat.

- *Cessió d'habitatge privat a l'Ajuntament*

L'objectiu d'aquest programa és captar habitatge privat, tant de petits com de grans tenidors, que el cedeixen a l'Ajuntament perquè el gestioni. L'Ajuntament, al seu torn, el lloga a unitats de convivència provinents de la Mesa d'Emergències Socials. El fet que sigui l'Ajuntament qui assumeix la cessió, garanteix el pagament mensual a la propietat i el retorn de l'habitatge en perfectes condicions. Aquest model ja ha estat aplicat amb èxit a través del programa *Habitatge Buit*, destinat a petits tenidors i a la gestió per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona d'habitatges provinents d'entitats financeres.

Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació

Les polítiques de rehabilitació han d'esdevenir un instrument més per generar habitatge assequible. Per fer-ho possible es potenciaran aquelles línies d'actuació de rehabilitació que permetin recuperar sostre edificable existent per a destinar-lo al lloguer assequible.

1. S'establiran ajuts específics a les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació per captar habitatges de propietaris privats que vulguin cedir-los a l'Ajuntament.



2. S'impulsaran convenis amb propietaris d'edificis on hi ha habitatges buits que no poden fer front a la rehabilitació, de manera que l'Ajuntament rehabiliti l'edifici a canvi de destinar part dels habitatges de la finca a lloguer social.
3. S'establiran línies d'ajuts específiques per reconvertir immobles amb ús no residencial en habitatges de lloguer assequible, sempre que sigui compatible amb el planejament.
4. S'incorporarà als ajuts a la rehabilitació, el requisit de destinar al lloguer social els habitatges buits dels edificis que s'acullin al programa d'ajuts, que s'integraran als programes de captació d'habitatge privat municipals per destinar-los a lloguer assequible.
5. S'estudiarà la possibilitat de realitzar remuntes o subdivisions de grans habitatges per generar habitatge assequible.

D'altra banda, els convenis de rehabilitació hauran d'establir mecanismes per evitar que, una vegada un habitatge o edifici hagi estat rehabilitat amb fons públics, es produeixi un increment del seu preu de lloguer que pugui comportar l'expulsió o un sobre esforç per part del llogater.

Actuacions:

- **C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants. CONÈIXER**
- **C3.2 Captació d'habitatge privat per a destinar-lo a lloguer assequible. FOMENTAR**
- **C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació. FOMENTAR**
- **C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge. FOMENTAR**

C4 IMPULS DEL MERCAT SOCIAL

Actualment, a Barcelona es dóna un context d'oportunitat que fa possible i necessari generar un mercat social de l'habitatge amb un paper important en la generació d'habitatge assequible i la recerca de nous models residencials que potenciïn, per sobre de tot, la concepció de l'habitatge com a bé d'ús enfront de la concepció de l'habitatge com a bé de canvi.

La situació de manca d'habitatge assequible que pateix actualment la ciutat no és possible abordar-la únicament a través de l'actuació directa de l'Administració, sinó que és necessari establir complicitats amb altres agents de la ciutat interessats a fer de l'habitatge un dret bàsic. En aquest sentit existeix una societat civil organitzada a través d'entitats del sector social (cooperatives, fundacions, entitats sense ànim de lucre...) que vol seguir intervenint en la generació i la gestió d'habitatge social des dels paràmetres d'un habitatge de lloguer que garanteix l'accés a la població de baixos ingressos. D'altra banda, la dificultat d'accedir i mantenir un habitatge dels darrers anys ha portat a moltes persones i col·lectius a buscar nous models de tinença de l'habitatge i noves formes de convivència, com el model de cessió d'ús en règim cooperatiu, consolidat a països com Dinamarca o Uruguai, o la masoveria urbana, alineats amb els principis

del cooperativisme i l'economia social i solidària³¹. Aquesta recerca s'ha transformat en la voluntat de generar els seus propis projectes residencials, tant en edificis existents com en noves construccions i a la voluntat dialogar i establir acords amb l'Ajuntament per fer realitat aquestes propostes col·lectives, no especulatives, d'accés a l'habitatge, basades en el suport mutu i el fet de construir comunitat.

Aquests nous agents, que volen intervenir en el mercat de l'habitatge o canviar la manera com ho han fet fins ara, fan possible plantejar nous models de tinença, noves tipologies residencials i nous models de convivència. En definitiva, iniciar un camí cap a una major relació entre la població i el seu habitatge que en preservi el valor d'ús i permeti adaptar l'habitatge que es genera a la ciutat a les necessitats i aspiracions de la ciutadania, més enllà dels models residencials predominants.

Així doncs, es treballarà per generar sinergies entre les diferents iniciatives que permetin ampliar de manera significativa el parc d'habitatge assequible de la ciutat i diversificar-ne les característiques, alhora que es promou la consolidació del mercat social de l'habitatge. Amb aquesta finalitat s'impulsarà el model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús, la masoveria urbana, i s'implementarà una Associació d'Habitatge Assequible, basada en les *Housing Associations* plenament consolidades a països com Holanda o el Regne Unit.

Nous règims de tinença

La propietat és, actualment, el règim de tinença dominant a la ciutat (64%³² dels habitatges), però el 35% dels habitatges de propietat estan pendents de completar el pagament. Aquesta no ha estat la realitat històrica de la ciutat, ja que a mitjans del segle XX al voltant del 95% del parc d'habitatge principal de la ciutat era de lloguer. Per la seva banda, durant els darrers anys la propietat ha deixat de ser el model predominant d'accés a l'habitatge i l'any 2014 el lloguer va representar el 80,9% dels contractes que es van signar a la ciutat, mentre entre la població jove (25 a 34 anys) és el règim de tinença dominant des de l'any 2008.

En aquest sentit, hi ha una recerca de nous models d'accés i tinença de l'habitatge que permetin la reducció dels costos en relació a la compra, una major estabilitat i coresponsabilitat en relació al lloguer i una major dimensió col·lectiva de l'habitatge. Sota aquests principis han arrelat amb força a la ciutat dos grans models bàsics amb una gran capacitat d'interacció entre ells, com són les cooperatives de cessió d'ús i la masoveria urbana. Aquests models compten cada vegada amb un major suport social i ja compten amb projectes actius o en procés d'activació a la ciutat. El valor essencial d'aquests models és que desplacen l'habitatge del seu valor com a bé d'inversió per un valor centrat en l'ús.

³¹L'economia social i solidària està present a la ciutat de Barcelona a través de més de 4.500 iniciatives socioeconòmiques que ocupen més de 50.000 persones a la ciutat, tal com radiografia el darrer estudi de l'Ajuntament de Barcelona *L'economia social i solidària a Barcelona*, elaborat per la cooperativa La Ciutat Invisible, per encàrrec del Comissionat d'Economia Cooperativa, Social i Solidària.

³²D'acord amb les dades del Cens de població i habitatges de 2011.



Les cooperatives de cessió d'ús s'estableixen sobre la base del dret a l'ús d'un habitatge davant el dret a la possessió. Mentre en la masoveria urbana l'ús d'habitatge s'estableix a partir d'un acord per a la seva millora i no pas a través d'un pagament econòmic. Actualment a la ciutat existeixen incipients experiències de cooperatives de cessió d'ús i per part de l'Ajuntament s'està donant suport al desenvolupament de dos casos pilots, un de construcció d'obra nova i un de rehabilitació d'un edifici residencial existent. Pel que fa a la masoveria urbana existeixen diferents experiències totes elles desenvolupades a través de la iniciativa privada.

Aquest Pla preveu incentivar tant l'extensió i consolidació del model de cooperatives de cessió d'ús com el desenvolupament de contractes de masoveria, ja que aquests models permeten canviar la dimensió de l'habitatge per esdevenir a un bé essencial per a la vida individual i de la comunitat i no un bé d'inversió. Amb aquesta finalitat aquest Pla estableix mecanismes per incentivar-ne la creació i constitució que van de la cessió de sòls, a l'establiment d'ajuts específics i al suport tècnic.

El paper de les entitats socials

Hi ha una gran diversitat d'entitats socials, sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat, que han intervingut en la creació d'habitatge de protecció oficial a la ciutat. Les necessitats d'habitatge assequible que actualment pateix la ciutat fan necessari buscar mecanismes per facilitar que aquestes entitats, fundacions i cooperatives mantinguin un paper actiu en la creació d'habitatge assequible. Aquestes noves actuacions hauran de permetre generar habitatge de lloguer i de dret de superfície que, per tant, garanteixi que l'esforç realitzat es manté com a habitatge assequible de manera permanent en el temps. D'altra banda, caldrà buscar entitats amb capacitat de gestionar el parc de lloguer que produeixen i permetre així diversificar els agents que intervenen en aquest mercat.

Aquest model permetrà ampliar la capacitat de la intervenció de l'administració i implicar entitats socials que aportaran la seva experiència en la generació i gestió d'habitatge assequible i que poden aportar noves perspectives per millorar tant els models residencials de les noves promocions com mecanismes de gestió que facilitin la intervenció de les persones residents en la gestió de la comunitat. Amb aquesta finalitat, aquest Pla estableix mecanismes per incentivar-ne la participació en la construcció d'habitatge protegit de lloguer i de dret de superfície, que van des de la cessió de sòls a l'establiment d'ajuts específics. Paral·lelament, s'impulsarà la seva participació en el model de cooperatives de cessió d'ús.

Creació d'una Associació d'habitatge assequible

La creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, la implementació de projectes de masoveria i l'impuls a la intervenció d'entitats socials en la generació i gestió d'habitatge de lloguer són elements estratègics per generar un canvi de model en el camp de l'habitatge a la ciutat. No obstant això, durant l'escenari temporal d'aquest Pla no es preveu que puguin assolir la potència necessària per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat. Per garantir una major capacitat d'actuació i poder executar els habitatges previstos, i per als quals es podrà disposar de solars edificables, es treballarà en la creació



d'una societat mixta, amb una participació publico-privada, que amplii la capacitat actual d'inversió i producció de l'Administració.

Actuacions:

- **C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús. FOMENTAR**
- **C4.2 Impuls a la masoveria urbana. FOMENTAR**
- **C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió de l'habitatge. FOMENTAR**
- **C4.4 Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials. FOMENTA**



D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

Disposar d'un parc residencial en bon estat és essencial per garantir la qualitat de vida de tots els residents de la ciutat. A Barcelona, la rehabilitació, la millora i l'actualització del parc residencial és el camí per aconseguir-ho, alhora que permetrà assolir tota una sèrie d'objectius vinculats. En primer lloc, permetrà garantir la qualitat i seguretat del patrimoni arquitectònic. En segon lloc, permetrà iniciar la transició energètica, afavorint l'eficiència, l'estalvi i la generació d'energies renovables. En tercer lloc, ha de permetre revertir les desigualtats, a través de la millora de l'habitabilitat i de l'accés als serveis bàsics.

D'altra banda, caldrà impulsar el paper de la rehabilitació com a motor econòmic que permeti generar ocupació digna i crear economia local. També es vincularà la política de rehabilitació a l'ampliació del parc de lloguer assequible, perquè dues polítiques municipals bàsiques puguin establir sinergies. Finalment, serà imprescindible abordar estratègies per evitar que la millora d'un entorn, edifici o habitatge, comporti l'expulsió dels seus residents, ja sigui per la pujada de les rendes dels lloguers o per la venda del mateix immoble per un valor superior. En aquest sentit, caldrà ponderar la possibilitat de, en determinats casos, recuperar els ajuts donats en cas de transmissió de la propietat.

Per garantir el bon estat del parc d'habitatges caldrà evitar-ne la degradació i revertir-la en cas necessari. Així doncs, per millorar el parc actual caldrà desenvolupar actuacions en tres línies bàsiques. En primer lloc, caldrà estendre la cultura del manteniment de l'habitatge per evitar la degradació del parc. En segon lloc, caldrà facilitar ajuts i sistemes de finançament per a la seva millora i rehabilitació, arribant a finançar la totalitat de les obres en cas que la propietat no tingui capacitat de tirar endavant la intervenció. Finalment, en el cas que la propietat no assumeixi els seus deures de conservació, caldrà aplicar la disciplina en relació a la manca de conservació.

La política de rehabilitació de la ciutat s'ha centrat, des de l'any 1985, en els ajuts a la rehabilitació concedits per diferents administracions. Sota el lema *Barcelona posa't guapa*, els ajuts a la rehabilitació s'han enfocat, bàsicament a la millora del paisatge urbà de la ciutat, configurat per l'espai públic, però també pels elements exteriors dels edificis les façanes dels habitatges, teló de fons de l'activitat ciutadana. Aquest objectiu de millora del paisatge urbà ha portat implícita la universalització dels ajuts i, per tant, la no discriminació en funció de la renda dels residents o de les necessitats d'intervenció dels habitatges. Hi ha hagut una important atenció a allò construït, que s'ha centrat en els elements comuns dels edificis, especialment façanes, accessibilitat i la seguretat estructural, però s'ha atès en menor mesura a les necessitats de les persones que residien als habitatges i les dificultats d'intervenció derivades de la seva situació socioeconòmica.

Aquest punt de partida ha permès, juntament amb la intervenció en l'espai públic, una millora important de la imatge de la ciutat i de l'estat del parc edificat, ja que mentre el cens de l'any 1991 detectava un 21,9% del parc en estat ruïnós, dolent o deficient, al cens de l'any 2011 aquest percentatge s'ha reduït fins al 10%.



Tot i això, certs entorns de la ciutat segueixen concentrant les principals problemàtiques vinculades a l'estat dels habitatges i cal desenvolupar nous mecanismes d'actuació per poder-hi donar resposta. Així doncs, sembla necessari abordar mecanismes actius de rehabilitació que es plantegin la intervenció amb uns paràmetres diferents dels utilitzats fins ara i que caldrà fer compatibles amb el sistema d'ajuts actual.

En aquest sentit, caldrà avançar cap a una rehabilitació que permeti diferents escales d'intervenció, des de l'escala de l'edifici a l'escala de l'illa, la *superilla* i el barri, i que permeti plantejar nous objectius. Caldrà pensar en una planificació de la rehabilitació que permeti passar d'unes intervencions de manteniment a intervencions que progressivament permetin millorar la salut i el confort dels residents i reduir la despesa energètica. També caldrà connectar les xarxes veïnals i les comunitats per poder abordar estratègies de canvi d'habitatge en funció de les necessitats, iniciatives per compartir habitatge o dotar de serveis a persones grans que viuen aïllades. D'altra banda, permetrà desenvolupar altres estratègies com la identificació d'habitatges buits per destinar-los a habitatge assequible o identificar potencialitats en els augments de sostre per a l'ús d'habitatge per facilitar tant la creació d'habitatge assequible com l'obtenció de fons per portar a terme la mateixa rehabilitació.

Per avançar cap a una rehabilitació d'aquest tipus seran essencials projectes com el Pla de Barris, la intervenció en conjunts urbans i mecanismes com els polígons d'actuació de rehabilitació. Un element essencial en aquests projectes serà l'acompanyament en el procés de rehabilitació i la potenciació de les xarxes locals. En aquest sentit, s'estudiarà la implementació de mecanismes que facilitin la intervenció dels mateixos veïns i veïnes en la rehabilitació dels habitatges, la contractació a petita escala que reverteixi al barri, i el suport tècnic que permeti l'acompanyament en tot el procés.

A Barcelona, les deficiències en el parc edificat es vinculen a quatre aspectes bàsics: l'antiguitat dels habitatges, les deficiències constructives, les afectacions urbanístiques i la precarietat econòmica.

L'antiguitat dels habitatges

Pel que fa a l'antiguitat, Barcelona compta amb un parc edificat envellit que, d'acord amb el cadastre, té una antiguitat mitjana de 65 anys, tot i que cal destacar les importants diferències entre districtes. Aquesta antiguitat requereix un esforç de manteniment i actualització dels habitatges que moltes vegades no es porta a terme. Alhora, l'antiguitat porta associats una sèrie d'aspectes que dificulten la rehabilitació com un parcel·lari petit que fa que les actuacions de millora siguin molt puntuals, una major presència de propietat vertical i més habitatges de lloguer, en alguns casos encara de renda antiga.

D'altra banda, l'antiguitat del parc fa que l'eficiència energètica de les edificacions sigui, en conjunt, molt baixa, ja que únicament un 4,3% del parc residencial de la ciutat era posterior a 2002 (segons cens des2011) i no va ser fins a l'any 2007 que es va establir la primera norma d'edificació que obligava a tenir en compte criteris d'eficiència energètica en la construcció de nous habitatges.

Finalment, l'antiguitat del parc residencial també està vinculada a la manca d'accessibilitat. Tot i l'esforç per millorar l'accessibilitat i la col·locació d'ascensors, l'any 2011 el 27,1% del parc de la ciutat no comptava

amb ascensors, amb importants diferències entre barris vinculades al tipus d'edificació, la qualitat del parc i la capacitat econòmica de la població.

Les deficiències constructives

En diferents barris de la ciutat s'han detectat patologies constructives que han fet necessària una important intervenció de rehabilitació. Aquestes problemàtiques s'han donat en molts casos en barris on viu població amb pocs recursos, fet que fa necessària una important actuació de l'Administració. Actualment encara resten alguns barris, especialment polígons de promoció pública, afectats per patologies constructives com l'aluminosi i la carbonatosi on és necessària la intervenció. D'altra banda, actualment s'entenen com a deficiències constructives la manca d'accessibilitat dels habitatges i la no adequació dels habitatges a les necessitats energètiques, dues problemàtiques molt presents a la ciutat.

Les afectacions urbanístiques

Barcelona compta amb un planejament urbanístic des de l'any 1953, el Pla Comarcal de Barcelona, que va ser revisat l'any 1976 i va preveure importants actuacions de reforma a molts barris de la ciutat. Tot i el pas dels anys encara hi ha barris on la intervenció no s'ha realitzat o no ha finalitzat i, per tant, s'hi mantenen unes afectacions urbanístiques que estan ocasionant el deteriorament dels habitatges i de l'entorn, tot i que la propietat té el deure de conservació de les seves finques.

La precarietat econòmica

A banda dels habitatges afectats per patologies constructives concretes, a la ciutat hi ha habitatges que han patit i estan patint processos de degradació per la incapacitat econòmica dels residents i els propietaris de fer front a les actuacions de manteniment necessàries, o per la manca de voluntat dels propietaris d'intervenir-hi, sigui en casos de lloguers baixos o per la voluntat que els llogaters actuals abandonin l'immoble.

Caldrà disposar d'un major coneixement de l'estat real de conservació del parc privat per establir actuacions específiques per a la millora del parc residencial en més mal estat que permeti passar d'una política universal a una política activa de prioritització de les situacions més greus. També serà necessari donar a conèixer les obligacions de manteniment per part de la propietat i els avantatges del manteniment per aconseguir que els habitatges no es degradin i evitar costoses intervencions posteriors. En aquest sentit, es crearan serveis amb vocació de mediació, assessorament i servei a la ciutadania per preservar els drets i deure de les persones en relació a la propietat, el lloguer i l'habitabilitat, entre d'altres.

Finalment, el volum d'intervencions necessari i la necessària coresponsabilitat de la propietat en la rehabilitació fan necessari buscar nous mecanismes de finançament que permetin un major volum d'intervencions a través de la intervenció directa de l'Administració i facilitar el finançament de les actuacions que porta a terme la propietat.

Per donar resposta a aquestes problemàtiques caldrà actuar en tres línies bàsiques: la millora del coneixement del parc residencial que permeti definir propostes específiques de millora i adequar les



polítiques generals a la situació real del parc construït; establir una política de rehabilitació amb major retorn social (atenció als entorns amb més dèficits, on els residents disposen de menys recursos i facilitant la generació d'habitatge assequible) i compromesa ambientalment; i millorar la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació a través de la potenciació d'un sector de l'econòmic clau, l'establiment de nous mecanismes de finançament i la cooperació amb la propietat.

Per fer-ho possible serà necessari disposar d'equips tècnics especialitzats, del necessari consens social i la capacitat de teixir complicitats en els entorns a intervenir, del finançament necessari, de la utilització de tècniques urbanístiques com els polígons d'actuació de rehabilitació i la introducció de modificacions de planejament en cas necessari.

Línies estratègiques:

- **D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat**
- **D2 Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a l'habitatge**
- **D3 Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació**

D1 AMPLIACIÓ DEL CONEIXEMENT DEL L'ESTAT DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT

Barcelona ha de millorar el coneixement en relació al parc residencial construït perquè les actuacions que es desenvolupin aconseguixin els millors resultats. Els principals aspectes en relació amb els que caldria disposar de més informació són: les característiques bàsiques dels habitatges, el seu estat de conservació, l'estat de les xarxes de subministraments bàsics, l'accessibilitat o l'eficiència energètica. La manca de coneixement, tot i l'existència d'informació que caldria sistematitzar, fa que les actuacions de millora que es desenvolupen no puguin actuar sobre els habitatges amb majors problemàtiques, sinó que en la majoria de casos es plantegin actuacions d'abast universal a través de convocatòries obertes.

Així doncs, per aconseguir una política amb un major retorn social, que prioritzi les situacions més greus i la millora dels barris amb majors problemàtiques, és necessari un coneixement previ més exhaustiu que permeti adequar les actuacions a la realitat de la ciutat.

Per aconseguir aquest coneixement es plantegen actuacions en dues línies. D'una banda, caldrà abordar la recollida i sistematització de la informació existent per part de l'Administració, d'entitats socials, col·legis professionals, etc. D'altra banda, caldrà generar nova informació en aquells casos en què no sigui possible utilitzar informació ja existent.

En aquest sentit serà necessari fer ús d'un instrument previst a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge com és el *Llibre de l'Edifici*, que és l'instrument d'informació de la vida dels edificis. Aquest llibre haurà de ser públic i explotable per facilitar l'ús de la informació que contingui i ens permetrà conèixer:



- Les característiques de l'edifici, de les instal·lacions i els serveis comuns i dels altres elements i materials, i també les qualitats i les garanties.
- Els agents responsables del procés d'edificació i de la qualitat de l'edifici.
- Les autoritzacions administratives d'ús o ocupació i les condicions dels subministraments i les instal·lacions permesos.
- Les instruccions de conservació o manteniment i les exigències tècniques, ajustades a la normativa.
- Les limitacions de l'ús, els riscos, les necessitats d'assegurança i les responsabilitats.
- Les obres de millora que es facin per adaptar els habitatges a les exigències tecnològiques i de confort.
- Les actuacions arquitectòniques per garantir la cohesió social, la sostenibilitat, l'ecoeficiència i la innovació.

Recollida i sistematització de la informació existent

Ciutat Vella ha desenvolupat, des de l'any 2012, un interessant pla de rehabilitació, conegut com a pla *Dintres*, que ha partit de la inspecció de finques amb expedients d'inspecció en tràmit per manca de conservació i dels quals no hi havia constància del seu compliment. Així doncs, per resoldre problemes greus d'habitabilitat al districte s'ha partit d'informació ja disponible per part de l'Administració i ha estat utilitzada per assegurar que els residents a les finques amb expedients oberts podien gaudir de les condicions d'habitabilitat i seguretat necessàries. El resultat del programa ha estat la inspecció de 153 finques i la millora de 13 d'elles.

Existeixen moltes fonts que ofereixen informació de l'estat d'habitatges i edificis puntuals que poden ajudar a determinar aquells entorns on serà necessari passar a una actuació de generació de nova informació. D'una banda, serà convenient una explotació i *mapificació* de dades generals disponibles com cadastre, padró, consums d'aigua, dades del cens de població i habitatges i de l'atles de vulnerabilitat urbana que permetin avaluar la situació actual. D'altra banda, aquest Pla realitzarà diverses proves pilot que permetin establir protocols per a la sistematització de la informació disponible i la seva posterior traducció en actuacions de millora dels habitatges o en necessitats de recollida de dades específiques. Com a punt de partida es considera essencial la informació relativa a expedients d'inspecció per manca de conservació, expedients de denegació de cèdules d'habitabilitat, estudis específics d'entorns de planejament, informació del Servei d'Atenció Domiciliària i de serveis socials, entre d'altres. Serà necessari creuar aquesta informació amb els ajuts a la rehabilitació concedits per avaluar-ne els resultats.

D'altra banda, existeixen diversitat d'agents socials que poden facilitar informació de l'estat dels habitatges, com entitats del Tercer Sector que treballen amb població en risc d'exclusió. Finalment, hi ha tota una sèrie d'informació que permetria generar un banc de dades obert de l'estat del parc més enllà d'aquelles situacions de manca d'habitabilitat que caldria recollir per poder fer un seguiment de l'estat del parc com són les inspeccions tècniques d'edificis, els ajuts a la rehabilitació, les obres de rehabilitació realitzades, etc.

Anàlisi específica del parc construït



Alguns entorns de la ciutat aglutinen problemàtiques específiques de conservació que fan necessària una anàlisi específica per determinar el nivell de problemàtica i el tipus d'actuacions necessàries. L'anàlisi a partir de la informació existent, juntament amb la identificació d'entorns amb problemàtiques específiques per part dels serveis municipals als districtes, permetran identificar aquells entorns que requereixen una actuació d'identificació de problemàtiques específica. D'altra banda, aquest Pla també preveurà el seguiment de les actuacions de millora del parc realitzades per l'Administració, ja sigui a través d'ajuts a la rehabilitació o d'actuacions directes sobre el parc públic o parc d'origen públic, per garantir que aquestes actuacions compleixen els criteris de qualitat exigibles i establir mesures correctores en cas que sigui necessari.

Actuacions:

- **D1.1 Sistematització de la informació en relació a l'estat del parc. CONÈIXER**
- **D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge. CONÈIXER**
- **D1.3 Identificació d'infrahabitatge a entorns de renda mitjana i alta. CONÈIXER**
- **D1.4 Espai virtual open data de l'estat del parc residencial(OBRA). CONÈIXER**
- **D1.5 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic. CONÈIXER**

D2 ESTABLIMENT D'UNA POLÍTICA DE REHABILITACIÓ ENFOCADA AL DRET A L'HABITATGE

La política de rehabilitació ha d'esdevenir una política redistributiva que intervingui de manera proactiva per garantir les condicions d'habitabilitat, els serveis mínims i la millora de la salut pública. Alhora cal entendre la rehabilitació i la reducció de la despesa energètica com una inversió per garantir les condicions de confort i la qualitat de l'aire interior que permeti pal·liar la pobresa energètica reduint la factura energètica de les llars i de la ciutat en general. Finalment, caldrà avançar cap a una política d'incentivació del manteniment preventiu i, per tant, cap a una cultura del manteniment i la millora constant dels habitatges amb l'objectiu que progressivament s'adeqüin a les necessitats d'accessibilitat i eficiència energètica.

El manteniment deficient dels habitatges comporta un problema doble. D'una banda, afecta negativament la salut dels veïns i veïnes, tal com ha posat de manifest l'informe elaborat per l'Agència de Salut Pública de Barcelona sobre salut als diferents barris de la ciutat³³. D'altra banda, es produeix el deteriorament dels edificis, fet que provoca la pèrdua de qualitat de l'espai públic i, per tant, de qualitat de vida de la comunitat.

Així doncs, la rehabilitació dels habitatges existents haurà de facilitar el dret a un habitatge digne. Per fer-ho cal que els habitatges siguin segurs, compleixin les condicions d'habitabilitat, siguin accessibles, tinguin condicions adequades de confortabilitat tèrmica i aïllament acústic, i disposin d'instal·lacions adients i

³³Segons es constata a l'informe *La salut a Barcelona 2014*, elaborat per l'Agència de Salut Pública de Barcelona.

lliures de materials contaminants. D'altra banda, cal iniciar el camí cap a la transició energètica que permeti reduir els consums d'aigua i energia i facilitar la introducció d'energies renovables.

Aquests importants reptes fan necessari desenvolupar tant mesures actives de foment, mesures fiscals d'incentivació i actuacions de disciplina urbanística orientades a què la propietat compleixi el seu deure de conservació.

Prioritzar la rehabilitació dels habitatges i els entorns amb majors dificultats

La rehabilitació ha d'augmentar la seva incidència allà on és més necessària, com els entorns degradats on no es poden garantir la seguretat i l'habitabilitat i els entorns on la població no pot fer front al manteniment i la millora dels seus habitatges. És a dir, les situacions de major precarietat, com poden ser els entorns sense comunitats de persones propietàries constituïdes que no són capaces d'accedir als ajuts a la rehabilitació. Per fer-ho possible cal reorientar els ajuts a la rehabilitació cap a una actitud proactiva d'identificació i resolució de problemàtiques segons tres línies bàsiques.

En primer lloc, els ajuts també s'adreçaran als habitatges, no únicament als espais comuns, com ja es preveu a la convocatòria de l'any 2016, per garantir-ne la seguretat estructural, l'accessibilitat, la millora energètica i unes condicions d'habitabilitat que permetin als veïns i veïnes viure dignament. Aquests ajuts es vehicularan a través d'intervencions directes de l'Administració als habitatges, que concedirà ajuts al 100% de la intervenció i s'encarregarà del seu desenvolupament. Aquest mecanisme evitarà les penalitzacions fiscals que, per a una família de molt baixos recursos, significa la percepció d'un ajut públic especialment copiós, ja que pot fer front a importants obres de millora de l'habitatge. Alhora que facilitarà la intervenció d'empreses de reinserció o que compleixin una sèrie de requisits socials.

En segon lloc, s'atendrà de manera específica els entorns sense condicions d'habitabilitat, garantint uns ajuts específics per a la resolució de les problemàtiques més greus. En aquests casos serà necessari un major esforç de finançament públic, ja que habitualment es troben vinculats a població sense capacitat de fer front a les millores i, per tant, serà necessari impulsar els ajuts a la cohesió social i preveure el finançament necessari per fer-hi front.

En tercer lloc, s'identificaran els conjunts urbans d'actuació preferents on calgui una actuació més proactiva o integral per a la millora de l'entorn urbà tant en l'àmbit arquitectònic com social. Amb aquesta finalitat, es delimitaran àrees de conservació i rehabilitació on es farà una aplicació intensa de la llei del Dret a l'Habitatge que obliga a les administracions a vetllar per la dignitat de l'habitatge, combatre totes les situacions anòmales dels habitatges, i garantir el compliment de les condicions d'habitabilitat, alhora que permet aplicar al seu àmbit el dret de tanteig i retracte. En aquests àmbits també es promouran acords entre les comunitats de veïns i l'administració per rehabilitar els habitatges complint determinats objectius socials i ambientals.



Finalment, es promouran els convenis de rehabilitació com a eina municipal per a l'impuls de l'activitat rehabilitadora que faciliti el finançament de les actuacions i el seguiment de les actuacions per evitar que es produeixi especulació, situacions d'assetjament immobiliari, la proliferació d'usos residencials no permesos i la substitució de la població.

Millorar l'accessibilitat

La rehabilitació ha de permetre la instal·lació d'ascensors i garantir l'accessibilitat, tant a l'edifici com a l'interior dels habitatges, ja que la instal·lació d'un ascensor sempre millorarà l'accessibilitat però pot no ser una mesura suficient. Per permetre la millora de la situació es portaran a terme actuacions físiques de millora i actuacions de real·lotjament en els casos en què no és possible l'actuació física. D'altra banda, és necessari que les millores físiques no es bloquegin per la manca d'acord a la comunitat i, per tant, caldrà reforçar els mecanismes de mediació actuals.

Pel que fa a l'actuació física caldrà mantenir els ajuts a la instal·lació d'ascensors i potenciar els ajuts a la cohesió, perquè la dificultat econòmica no sigui el principal problema. Però també caldrà desenvolupar els ajustos al planejament necessaris, a través de la iniciativa pública, per possibilitar la instal·lació d'ascensors exteriors.

En els casos en què no sigui possible la instal·lació d'ascensors caldrà establir programes de canvi a un habitatge públic de les persones afectades amb problemes de mobilitat i facilitar l'intercanvi d'habitatges entre privats. En aquest sentit, el Pla planteja un paper més actiu de les Oficines de l'Habitatge com a punts de trobada de la mateixa ciutadania per buscar mecanismes de resolució de necessitats mútues, que en aquest cas es traduiria en uns mecanismes d'intercanvi d'habitatge entre privats amb necessitats diferents pel que fa a l'accessibilitat.

Iniciar la transició energètica i prevenir la pobresa energètica

Cal reduir el consum energètic dels habitatges de la ciutat per aconseguir reduir la factura energètica i ambiental de la ciutat i dels seus veïns i veïnes. Barcelona ha assumit diferents compromisos internacionals en la lluita contra el canvi climàtic, entre els que cal destacar el pacte d'Alcaldes per l'Energia i el Clima, que engloba la mitigació del consum, l'adaptació al canvi climàtic i la garantia a l'accés a l'energia.

Els habitatges de la ciutat tenen un gran potencial d'estalvi energètic i un important camí per recórrer en la introducció d'energies renovables. La millora del parc residencial permetrà alhora reduir el risc de pobresa energètica dels residents i millorar-ne la salut, ja que el mal estat dels habitatges, vinculat a la pobresa, genera problemes de salut i redueix l'esperança de vida³⁴. Per fer-ho possible es potenciarà el paper de les Oficines de l'Habitatge com a punt d'informació i assessorament a la ciutadania en relació amb les polítiques que promouen l'habitatge digne i una millora de l'eficiència i l'estalvi energètic, i s'aprofundiran els requisits de millora energètica vinculats als ajuts a la rehabilitació i l'exigència de resultats a les

³⁴Idem



intervencions que reben ajuts públics. Finalment s'afavorirà l'ús de materials d'origen local procedents de la valorització de residus en les obres de rehabilitació.

Intervenir als polígons de promoció pública

L'Administració ha tingut un paper clau en l'edificació d'amplis sectors de la ciutat, especialment als polígons residencials edificats entre els anys 1950 i 1975. La qualitat constructiva d'alguns d'aquests polígons, juntament amb l'aparició de tota una sèrie de patologies com l'aluminosi i la carbonatosi, han fet necessària una intervenció destacada per part de l'Administració en la rehabilitació d'aquests polígons. L'alt nivell d'intervenció es manté actualment, amb importants rehabilitacions en polígons com els de Canyelles i sud-oest del Besòs i amb substitucions de l'edificació com al polígon de Trinitat Nova³⁵.

Per garantir la millora de les condicions d'aquests habitatges i dels barris serà essencial el desenvolupament en molts d'aquests polígons de Plans de Barris, que permetin una intervenció integral, tant en els habitatges com en l'entorn, així com l'aportació de fons per part de les administracions responsables de la seva edificació i de la seva rehabilitació, en els casos en què les rehabilitacions no han garantit la millora necessària dels habitatges i l'entorn urbà.

Intervenir als entorns amb afectacions urbanístiques

A Barcelona existeixen diferents entorns subjectes a afectacions urbanístiques que no s'han desenvolupat i que, en molts casos, no es preveu que es desenvolupin a curt o mitjà termini. Les afectacions urbanístiques sobre habitatges es donen en dos tipus bàsics de casos. D'una banda, en teixits on es planteja dur a terme una remodelació urbana per facilitar l'obertura de carrers o altres actuacions d'estructura bàsica (com les afectacions del Carmel, per exemple). D'altra banda, trobem afectacions vinculades a entorns on la proposta del planejament entra en contradicció amb la realitat construïda (com les afectacions en entorns amb edificacions on el planejament preveu l'extensió d'un entorn natural, com podria ser el cas de les Planes o de Torre Baró).

Cal evitar i revertir els processos de degradació de l'entorn urbà i els habitatges, vinculats a les afectacions urbanístiques. Tot i l'obligació de conservació de la finca per part de la propietat fins al moment de la seva expropiació, en molts casos aquest requeriment no es compleix. Això produeix una degradació progressiva dels immobles amb la substitució de la població original per nous residents amb menys recursos. Així doncs, en primer lloc caldrà fer complir a la propietat amb el seu deure de conservació per evitar o aturar els processos de degradació del parc residencial.

D'altra banda, la lentitud dels processos de transformació urbana fa que es produeixin decalcatges importants entre el moment en què es fa efectiva l'expropiació de l'edifici i el moment en què s'executa el

³⁵Cal destacar que en els polígons de promoció pública els ajuts públics, a través de convenis, han arribat fins al 85% de la intervenció. Mentre als polígons de promoció privada els ajuts han arribat al 50% de la intervenció. Aquests ajuts han estat finançats pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (25%), la Generalitat de Catalunya (60%) i l'Estat (15%).



nou planejament, de manera que la propietat i els llogaters originals abandonen els habitatges, que posteriorment poden ser ocupats per persones amb necessitats d'habitatge.

En alguns casos, la situació actual no permet la tornada enrere, ja que el procés de degradació es troba massa avançat i no és possible la recuperació dels habitatges afectats. Tot i això, en altres casos és possible replantejar les afectacions i recuperar els habitatges afectats.

Per abordar la problemàtica de les afectacions serà necessari desenvolupar tres tipus d'accions. En primer lloc, caldrà analitzar els entorns amb afectacions urbanístiques de la ciutat. En segon lloc, caldrà establir un protocol d'actuació en casos d'afectació urbanística per evitar que la necessària concurrència de diferents agents, sumat als llargs terminis del procés, generi una degradació innecessària del teixit. En qualsevol cas, caldrà minimitzar les afectacions urbanístiques sobre habitatges en futurs processos de transformació. Finalment, caldrà valorar la viabilitat d'utilitzar aquests habitatges com a allotjaments temporals a precari per part de l'Administració, donant un ús temporal i d'emergència a un espai vacant.

Intervenir als barris amb més dificultats

L'important esforç fet per la ciutat en la millora del parc construït a través dels ajuts a la rehabilitació no ha tingut els mateixos efectes a tota la ciutat. Els prescriptors de rehabilitacions han fomentat la rehabilitació entre comunitats amb capacitat econòmica o que ja tenien iniciativa per rehabilitar i han quedat al marge les zones més degradades i socialment més vulnerables on manca proactivitat per portar a terme les millores. A aquesta realitat s'afegeix la dificultat d'abordar la millora dels edificis per part de comunitats no constituïdes.

Així doncs, es fa necessària una actuació proactiva en aquests entorns, una actuació que faciliti la millora de les condicions de seguretat, habitabilitat, accessibilitat i eficiència energètica dels edificis i els habitatges. Per fer-ho possible està en desenvolupament el *Pla de Barris* que busca una implicació activa de la comunitat en la millora dels seus habitatges i l'acompanyament en aquest procés.

Promoció de la cultura del manteniment dels habitatges

Perquè totes les línies d'intervenció assenyalades aconseguixin una millora duradora del parc residencial construït serà necessari implementar una política d'incentivació del manteniment preventiu. Per fer-ho possible, es preveu, entre altres mesures, la implantació del *Llibre de l'Edifici* en tots aquells edificis on s'hagin desenvolupat intervencions de rehabilitació a partir de fons públics, per garantir que aquests edificis incorporin un programa de manteniment i/o millores. Aquest llibre anirà acompanyat de la implantació de la figura del Tècnic de Capçalera, una figura tècnica que coneixerà l'edifici i assessorarà la comunitat en les intervencions que periòdicament s'hagin de realitzar, tant per la seva millora, com per evitar-ne la degradació. Es donarà suport a les comunitats per a la introducció de la figura de l'equip tècnic de capçalera en una primera fase, perquè posteriorment decideixin la idoneïtat del manteniment d'aquesta figura.



La disciplina en la conservació de l'habitatge

Aquestes mesures de foment hauran d'anar acompanyades de mesures sancionadores amb l'objectiu d'aconseguir la millora del parc construït. El pla *Dintres*, desenvolupat a Ciutat Vella, ha partit d'una aplicació intensiva de la legislació relativa a l'obligació de conservació dels immobles per part de la propietat per aconseguir, a través de la imposició de sancions, la millora dels habitatges sense condicions d'habitabilitat. Aquesta pràctica s'haurà d'estendre al conjunt de la ciutat per garantir la millora dels habitatges sense condicions mínimes i aconseguir que la propietat, en els casos que disposi dels recursos necessaris, o l'administració en la resta de casos³⁶, intervinguin per millorar l'estat dels habitatges.

Actuacions:

- **D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges. FOMENTAR**
- **D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges. REGULAR I SANCIONAR**
- **D2.3 Ajuts a la rehabilitació. FOMENTAR**
- **D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació. FOMENTAR**
- **D2.5 Rehabilitació dels polígons residencials. FOMENTAR**
- **D2.6 Pla de Barris. FOMENTAR**
- **D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques. REGULAR I SANCIONAR**
- **D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges. FOMENTAR**

D3 MILLORA DE LA CAPACITAT D'INTERVENCIÓ DE LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓ

Per fer front als reptes de la ciutat en matèria de rehabilitació, manteniment i millora del parc construït és necessari un lideratge públic que permeti posar en marxa nous mecanismes d'actuació i finançament. Aquests mecanismes han de permetre donar un impuls a la rehabilitació i promoure un sector econòmic amb una important capacitat per generar llocs de treball dignes i promoure l'economia local.

L'actuació de l'Ajuntament de Barcelona ha de promoure la implicació d'altres agents, tant públics com privats, per desenvolupar programes de major escala i reforçar el sector de la rehabilitació. En aquest sentit, serà necessari ampliar les sinergies i mecanismes de col·laboració amb l'Estat, la Generalitat, el sistema financer, les entitats del Tercer Sector i els gremis professionals, entre d'altres. Per aconseguir-ho s'ha donat un nou impuls a l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) i cal incorporar-hi nous agents del Tercer Sector, dels món de l'ocupació i de les finances, entre d'altres.

³⁶En el cas que l'Administració desenvolupi l'actuació s'establiran mesures compensatòries com la cessió d'habitatges per al lloguer assequible o la inscripció registral del finançament atorgat, entre altres mecanismes que s'estudiïn.



Foment de l'ocupació

Un dels objectius bàsics de la política de rehabilitació serà la formació de treballadors i treballadores, especialment joves i aturades de llarga durada, amb l'objectiu que adquireixin els coneixements necessaris per ser ocupats en aquest sector i s'incorporin al mercat de treball. D'una banda, s'impulsaran convenis de col·laboració amb Barcelona Activa i entitats del Tercer Sector i l'economia social i cooperativa que treballin en els àmbits de la rehabilitació i l'eficiència energètica per fomentar l'ocupació de qualitat, la creació de plans d'ocupació de rehabilitació i la contractació d'aturats de llarga durada. Igualment, s'impulsaran plans de formació dual.

D'altra banda, en aquells entorns on sigui necessària una actuació més intensiva, com plans de barris o àrees de conservació i rehabilitació, es promourà la vinculació de les actuacions de rehabilitació al desenvolupament de part de la intervenció a través d'escoles-taller i plans ocupacionals locals, que puguin facilitar que els mateixos residents s'ocupin i es formin en la millora dels seus habitatges i l'entorn.

Nous mecanismes de finançament

Les intervencions de rehabilitació en moltes ocasions tenen un cost difícil d'assumir per part de les comunitats. Aquestes disposen de tres mecanismes bàsics per fer front a aquest cost: els fons propis (que la comunitat ha de reservar anualment en cas d'haver de portar a terme una intervenció), els ajuts a la rehabilitació que concedeix l'Administració, i el finançament per part d'entitats bancàries o d'altres sistemes alternatius com el finançament col·lectiu.

Per fer viables les intervencions, de vegades és més important disposar de finançament que l'obtenció d'una subvenció, ja que la liquidació de la subvenció habitualment es percep posteriorment a l'execució de tota l'obra. Per fer front a aquesta dificultat caldrà establir acords amb entitats financeres i constructores per fer possibles les actuacions de rehabilitació, evitant el sobreendeutament de la ciutadania. Amb aquesta col·laboració es vol aconseguir, entre altres coses, que les comunitats no hagin d'avançar els imports de les subvencions, de manera que aquests costos siguin assumits per les empreses prestadores o les entitats financeres que seran les que posteriorment rebran la subvenció. Aquest mecanisme, que ja ha estat assajat amb èxit al pla *Dintres* desenvolupat a Ciutat Vella per a la instal·lació d'ascensors, és especialment necessari en aquelles comunitats amb persones amb menors ingressos i que reben un major percentatge de subvenció per al desenvolupament de l'actuació.

Així doncs, caldrà la col·laboració amb la banca ètica i cooperativa i el sector financer tradicional en el desenvolupament de programes de finançament a comunitats de veïns que hagin de rehabilitar els seus edificis i habitatges. En aquest sentit es promourà un suport no econòmic, basat en aspectes tècnics que faci possible que les subvencions públiques i el finançament bancari puguin sumar-se a l'estalvi de les comunitats per disposar d'un capital suficient per emprendre actuacions de rehabilitació. D'altra banda, caldrà avançar per aconseguir que les entitats financeres facilitin crèdits a baix interès i per un llarg període de temps que permeti l'accés a comunitats amb menys recursos.



També caldrà buscar mecanismes de col·laboració amb les empreses de serveis energètics per fer viable la seva participació en el camp de la rehabilitació i la recerca d'acords amb diferents gremis com instal·ladors i empreses de rehabilitació, entre d'altres, per reduir la càrrega econòmica que han d'assumir les persones que fan la rehabilitació.

Actuacions:

- **D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions. FOMENTAR**
- **D3.2 Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació. FOMENTAR**



3. LÍNIES D'ACTUACIÓ

Les actuacions previstes en aquest Pla es poden organitzar també a partir del tipus d'acció que porta a terme l'administració pública. D'acord amb aquesta lògica es poden agrupar en quatre grans blocs:

- Conèixer
- Prestar un servei
- Fomentar
- Regular i sancionar

A continuació es descriu quina és la voluntat municipal en cadascun d'aquests camps i quines són les principals línies que traça aquest pla en cadascuna d'aquestes línies d'actuació.

3.1 CONÈIXER

Definició:

CONÈIXER: *Tenir una idea més o menys completa de la manera d'ésser (d'algú), de les característiques (d'alguna cosa)³⁷.*

Per millorar la diagnosi, el disseny i la planificació de les polítiques d'habitatge a Barcelona és imprescindible ampliar el coneixement a disposició, avui dia, a través del màxim número i diversitat de canals possible.

Aquesta realitat fa que una de les línies d'actuació que aquest Pla contempla sigui precisament la millora d'aquest coneixement. Per fer-ho possible es plantegen diferents actuacions que han de permetre ampliar la informació disponible fonamentalment en cinc camps:

- Les situacions de llançaments, tant degudes a impagament d'hipoteques, com de lloguers i ocupacions.
- La situació de les persones amb necessitats d'habitatge assequible.
- El mercat de l'habitatge, amb especial atenció al preu dels habitatges de lloguer lliure de la ciutat.
- L'ús que es fa del parc residencial, així com la presència d'habitatges buits, tant pel que fa al seu volum, com a la ubicació i causes.
- L'estat del parc d'habitatges existent.

L'Ajuntament disposa, o pot disposar, de molta informació relativa a aquests camps que, adequadament recollida i relacionada, pot ajudar a resoldre part d'aquestes mancances. Així doncs, es partirà de l'anàlisi de la millor manera de recollir i classificar la informació de la qual el mateix ajuntament disposa o pot obtenir a partir del seu funcionament ordinari.

³⁷Diccionari de l'Institut d'Estudi Catalans



En aquest sentit, el Pla ja recull mecanismes que poden facilitar aquesta recollida d'informació, com la vinculació de la referència cadastral dels immobles en els quals la població es troba empadronada (que permetria fer una aproximació al parc buit de la ciutat) o l'estructuració de la informació disponible en relació a l'estat del parc com són les inspeccions tècniques d'edificis, les cèdules d'habitabilitat emeses i denegades, les obres de rehabilitació i reforma desenvolupades o els expedients relatius a la manca de conservació del parc, entre d'altres.

Finalment, aquest Pla també recull la creació de l'Observatori de l'Habitatge de Barcelona, que tindrà com a principal missió la recopilació d'informació i la realització de diagnòstics acurades en matèria d'habitatge.

Actuacions:

- **B1.1 Realització de censos d'habitatges buits a la ciutat**
- **B2.4 Establiment d'un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure**
- **B3.1 Inspecció, regularització i sanció del parc públic de lloguer**
- **B3.8 Implementació d'una eina per a la gestió de la demanda d'habitatge assequible**
- **C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants**
- **D1.1 Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges**
- **D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge**
- **D1.3 Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitjana i alta**
- **D1.4 Espai virtual open data de l'estat del parc residencial**
- **D1.5 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic**



3.2 PRESTAR UN SERVEI

Definició:

PRESTAR: Posar a la disposició d'algú³⁸.

SERVEI

Avantatge que hom procura a algú intervenint personalment.

Servei públic: *Servei prestat d'una manera regular i contínua per l'Administració, directament o mitjançant concessionari, per a satisfer les necessitats generals públiques³⁹.*

L'Administració ha de procurar facilitar a la ciutadania l'accés i el manteniment d'un habitatge digne que respongui a les seves necessitats i a la seva capacitat econòmica. Per fer-ho possible, desenvolupa tot un seguit de polítiques públiques. La manera més directa a través de la qual l'Administració pot assolir aquest objectiu és oferint serveis que ho facilitin.

L'Ajuntament de Barcelona ofereix serveis en el camp de l'habitatge a través de molt diversos agents, però l'accés de la ciutadania a aquests serveis es dona, bàsicament, a partir de dues portes d'entrada:

- *Serveis socials*, que ofereixen tots aquells serveis que requereixen un seguiment personalitzat de les unitats de convivència.
- *Les Oficines de l'Habitatge*, que ofereixen un ampli ventall de serveis que es poden classificar en cinc grans blocs: accés a l'habitatge amb protecció oficial; serveis vinculats al lloguer d'habitatge (inclou els habitatges captats de privats per a destinar-los al lloguer); serveis vinculats a l'ús digne de l'habitatge; serveis vinculats a la rehabilitació del parc; i serveis vinculats als desnonaments i a la disciplina d'habitatge (centralitzats a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial, UCER).

Per millorar el servei que l'Ajuntament de Barcelona presta en matèria d'habitatge aquest Pla defineix actuacions en tres línies fonamentals:

- **Promoció d'habitatge assequible.** Per ampliar el parc assequible disponible a la ciutat de titularitat pública el Pla preveu un important esforç per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona en l'augment de la producció d'habitatge amb protecció oficial, prioritàriament de lloguer, que es construirà a la ciutat. Aquesta producció anirà acompanyada de la compra d'habitatge al mercat privat que ajudarà a ampliar el parc públic disponible. La promoció de nou habitatge anirà acompanyada de la posada a disposició dels solars necessaris, així com dels processos d'adjudicació dels habitatges construïts.
- **Atenció als col·lectius vulnerables.** La situació de crisi habitacional actual fa necessari destinar un important esforç a la prestació de serveis als col·lectius més vulnerables de la ciutat.
- **Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge.** El Pla ha de permetre millorar l'atenció a la ciutadania (a través d'una major coordinació amb serveis socials, la implantació de la tramitació

³⁸Idem

³⁹Idem



electrònica o la posada en funcionament d'un web específic d'habitatge) i desenvolupar una actuació més preventiva i impulsora de noves iniciatives que faciliti l'apropament de col·lectius que normalment no accedeixen a les oficines.

Actuacions:

- **A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge**
- **A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població**
- **A1.5 Mesures per a l'acollida de persones refugiades**
- **A2.1 Servei de mediació per a casos d'impagament i de dificultats de pagament de lloguer i hipoteca**
- **A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments**
- **A3.1 Atenció a la situació habitacional als assentaments**
- **A3.2 Atenció a les persones sense llar**
- **A3.7 Ampliar la dotació d'allotjaments**
- **B3.2 Reformulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona**
- **B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants**
- **B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'Emergències Socials**
- **B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'Accés a Habitatge Públic d'Inclusió**
- **B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics**
- **C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional**
- **C1.2 Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial**
- **C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**
- **C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social**



3.3 FOMENTAR

Definició:

FOMENTAR: Promoure la creixença (d'alguna cosa)⁴⁰.

Per millorar les condicions de vida de la població, l'administració pot desenvolupar actuacions de foment i impuls de l'activitat privada que potenciïn aspectes que es considera prioritaris per a la millora de la ciutat i el benestar de la ciutadania.

Amb l'objectiu que les actuacions de foment tinguin la resposta esperada, aquest Pla preveu accions de difusió, de crida i de recerca de les mateixes persones que poden estar interessades. Així doncs, es planteja una actitud proactiva per identificar els col·lectius a qui cal adreçar les actuacions previstes perquè s'obtinguin els millors resultats possibles.

El Pla preveu desenvolupar actuacions de foment en tres camps bàsics:

- **Els ajuts al lloguer de l'habitatge privat.** En aquest camp es preveuen ajuts d'emergència per al manteniment de l'habitatge, ajuts estables al pagament, suport per a l'accés a habitatges de lloguer (a través de mecanismes de garantia) i el suport i atenció a la pobresa energètica.
- **L'impuls a la promoció d'habitatge assequible.** En aquest Pla es materialitza en el suport a la diversificació dels agents amb capacitat per generar habitatge assequible a la ciutat, ja sigui a través de cooperatives, entitats socials o altres fórmules legals que facilitin i potenciïn la intervenció d'agents diferents de l'administració en la promoció i gestió de nou habitatge. Aquests nous agents facilitaran l'augment del parc assequible construït, el desenvolupament de nous tipus de tinença (com les cooperatives de cessió d'ús o la masoveria urbana), el desenvolupament de nous models de convivència i l'agilització dels processos de promoció.
- **L'impuls a la rehabilitació,** ja sigui mitjançant subvencions, convenis, intervencions subsidiàries o altres fórmules com la masoveria urbana. En aquest Pla pren especial rellevància una major proactivitat en la millora del parc construït, per centrar els esforços públics en els entorns més degradats i on les persones residents tenen una major dificultat d'intervenció.

Actuacions:

- **A1.1 Ajuts socials, relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials**
- **A1.3 Atenció a la pobresa energètica**
- **A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge**
- **C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge**
- **C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer**
- **C3.2 Captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible**

⁴⁰Idem



- **C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació**
- **C3.4 Convenis amb entitats financeres per la cessió d'habitatges**
- **C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús**
- **C4.2 Impuls a la masoveria urbana**
- **C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió d'habitatge**
- **C4.4 Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials**
- **D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges**
- **D2.3 Ajuts a la rehabilitació**
- **D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació**
- **D2.5 Rehabilitació de polígons**
- **D2.6 Pla de Barris**
- **D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges**
- **D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions**
- **D3.2 Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació**

3.4 REGULAR I SANCIONAR

Definició:

REGULAR: Sotmetre a una regla. Fer que (alguna cosa) es mantingui en un grau o una condició volguts⁴¹.

SANCIONAR: Imposar una sanció (a algú) per l'incompliment d'una llei⁴².

El conjunt d'actuacions que s'inclouen en el Pla suposa que, en alguns casos, l'Administració haurà d'impulsar nous marcs reguladors que permetin donar resposta a les necessitats i reptes del present i futur. Un exemple clar seria el d'aquells casos en què una determinada intervenció requereixi una modificació o adaptació del planejament urbanístic i, per tant, una adequació de les normes vigents. Per aquest motiu el Pla preveu determinades mesures que suposen regulació normativa.

D'altra banda, per complir amb l'establert per la legislació vigent és necessari dur a terme mesures d'inspecció, intervenció, penalització i sanció (en cas que no es compleixi amb la regulació establerta) per evitar que hi hagi conductes contràries als interessos públics. Per tant, el Pla incorpora també mesures de detecció, instrucció i eventual sanció d'aquestes conductes.

En aquest sentit, el Pla preveu blocs d'intervenció concrets referits a:

- **L'habitatge buit.** Quan les mesures de foment de l'ocupació efectiva dels habitatges no té un resultat favorable, cal completar l'acció pública amb una declaració d'utilització anòmla de l'habitatge per aconseguir que la propietat actuï. Això significa posar en marxa les ordres d'execució i mesures coercitives previstes en la legislació vigent i posar també en marxa les mesures sancionadores que determina la mateixa llei.
- **L'incompliment de l'oferta de lloguer social.** La llei 24/2015, actualment amb alguns articles suspesos, fixava l'obligatorietat que els grans tenidors d'habitatge formulessin ofertes explícites de lloguer social a les persones que es troben en situació de vulnerabilitat i es veien sotmeses a un procediment d'execució hipotecària o un desnonament. L'incompliment d'aquesta previsió constituïa una infracció i, per tant, donava lloc a expedients sancionadors. En funció de la legislació que finalment s'estableixi, aquest Pla haurà d'incloure o no la sanció als grans tenidors que compleixin el requisit d'oferir lloguer social.
- **La manca de conservació de l'habitatge.** La legislació tipifica també com a infracció l'incompliment del deure de conservació de l'habitatge, fins i tot habilitant l'expropiació si es genera un risc per a la seguretat de les persones (incompliment de la funció social).
- **L'infrahabitatge i la sobreocupació.** La llei 18/2007 estableix com a usos anòmls de l'habitatge l'infrahabitatge i la sobreocupació. En cas que les situacions es mantinguin una vegada iniciada

⁴¹Idem

⁴²Idem



l'aplicació dels protocols municipals establerts, es portaran a terme els procediments de declaració anòmala i la imposició de multes coercitives corresponents.

Les previsions anteriors del Pla poden ser completades amb altres supòsits de menor rellevància que la legislació regula de forma específica. En aquest punt, val a dir que són les normes amb rang de llei les habilitades per tipificar conductes que mereixen sanció, de manera que en cap cas l'Administració podrà dur a terme actuacions sancionadores si no es troben prèviament regulades en un text legislatiu.

Actuacions:

- **A2.3 Sancions als grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social**
- **A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari**
- **A3.4 Actuació en casos d'infrahabitatges**
- **A3.5 Actuació en casos d' habitatges sobreocupats**
- **B1.2 Sancions als habitatges buits**
- **B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari**
- **B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial**
- **B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic**
- **B3.6 Coresponsabilitat dels llogaters del fons social d'habitatge**
- **C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat**
- **D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges**
- **D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques**



4. EXECUCIÓ DEL PLA

4.1 AGENTS DE L'HABITATGE A LA CIUTAT

El desenvolupament de les polítiques d'habitatge necessita un alt grau de transversalitat, ja que és necessària la concurrència dels serveis d'habitatge, urbanisme i atenció a les persones.

Actualment, a la ciutat de Barcelona hi ha una gran diversitat d'agents públics que tenen competències en habitatge, siguin de caràcter barceloní o supramunicipal. Per al desenvolupament del Pla, tal com ja s'apunta a cadascuna de les actuacions previstes, caldrà la intervenció de diferents agents que hauran de garantir que es desenvolupin les actuacions que li són assignades.

Els agents que intervindran els podem classificar en quatre grans blocs:

- **Agents vinculats als serveis d'Habitatge:** dins d'aquest bloc s'inclouen bàsicament la regidoria d'habitatge, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, les Oficines de l'Habitatge, el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) i la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER).
- **Agents municipals vinculats als serveis d'Urbanisme:** dins d'aquest bloc s'inclouen bàsicament l'àrea d'Urbanisme, Barcelona Gestió Urbanístics SA (BAGURSA), Foment de Ciutat SA, l'Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida (IMPUiQV) i l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA).
- **Agents municipals vinculats als serveis de Drets Socials:** dins d'aquest bloc s'inclouen bàsicament l'àrea d'atenció a les persones, les Oficines de l'Habitatge, els Centres de Serveis Socials i l'Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars.
- **Agents supramunicipals:** dins d'aquest bloc s'inclouen bàsicament l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i l'Observatori Metropolità de l'Habitatge.

Per millorar la gestió de les polítiques d'habitatge, actualment molt repartides en diferents agents, es planteja l'oportunitat de crear l'**Agència de l'Habitatge de Barcelona**.

D'altra banda, es detecta la necessitat de comptar amb una font de dades més extensa i actualitzada que facilitin una diagnosi acurada de la situació de l'habitatge a la ciutat. Alhora es detecta la necessitat de facilitar l'accés d'aquestes dades a la ciutadania i de millorar els sistemes on-line d'aportació d'aquesta informació i d'accés als serveis. Amb aquesta finalitat es planteja la creació de l'Observatori de l'Habitatge de Barcelona.

- **L'Agència de l'Habitatge de Barcelona**

Per a la creació de l'Agència de l'Habitatge de Barcelona es parteix de la següent anàlisi de la situació:



- Les Oficines de l'Habitatge permeten oferir una imatge unificada davant de la ciutadania usuària dels serveis municipals. Això facilita l'accés als recursos municipals.
- La diversitat de promotors i sigles de les polítiques d'habitatge municipals fa que aquesta quedi molt disgregada davant la població (Oficines de l'Habitatge, Ajuntament, Districtes, Patronat Municipal de l'Habitatge, BAGURSA, Consorci de l'Habitatge...
- La dispersió d'organismes pot crear certs encavalcaments en tasques i funcions i la creació de diversitat d'equips de treball. Tot i aquest risc, actualment no es detecten grans ineficiències.
- La dispersió d'organismes genera manca de treball col·laboratiu entre els equips de diferents organismes en processos compartits.
- Es detecta dificultat per reforçar les estratègies d'habitatge a escala de ciutat, més enllà de l'organisme que les promou.
- Es detecta la necessitat de modernitzar algunes funcions i rols del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

Així doncs, l'Agència de l'Habitatge de Barcelona hauria d'incloure:

- Les Oficines de l'Habitatge.
- El Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona.
- La Unitat Contra l'Exclusió Residencial.
- Els ajuts al lloguer.
- La captació i compra d'habitatge privat.
- Les polítiques de rehabilitació.

Per fer-ho possible, es proposa la unificació de Barcelona Gestió Urbanística SA (BAGURSA) i l'Àrea de Rehabilitació de l'Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida (IMPUiQV) en una nova Agència de l'Habitatge de Barcelona. El Consorci de l'Habitatge de Barcelona hauria de redefinir la seva encomanda de gestió cap a l'Agència. Això tindria un clar avantatge fiscal, ja que s'evitaria facturar l'IVA.

Per la seva banda, es proposa mantenir com a organisme independent el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB), ja que la seva configuració com a entitat pública empresarial permet gaudir d'independència econòmica i, per tant, de capacitat d'endeutament amb caràcter patrimonial. Aquesta integració permetria portar a terme sis processos clau a través de l'Agència de l'Habitatge de Barcelona:

- Creixement del parc d'habitatges de lloguer social.
- Suport a les situacions de risc d'exclusió social.
- Gestió del parc d'habitatge públic.
- Disciplina pública en matèria d'habitatge privat.
- Suport a la rehabilitació del parc d'habitatges privats.
- Ampliació del parc privat de lloguer assequible.



- **Observatori de l'Habitatge de Barcelona**

Es planteja la creació de l'Observatori de l'Habitatge de Barcelona, com a primer pas cap a la creació d'un Observatori Metropolita de l'Habitatge. Les principals tasques dels observatoris són recopilar informació i fer una diagnosi acurada en matèria d'habitatge. Aquest Observatori ha de tenir tres funcions principals:

- **La mediació ciutadana.** Gràcies a la creació d'un canal de comunicació i participació amb la ciutadania molt clar que doni suport en els dubtes i que inclogui les aportacions que es facin. Aquest Observatori ha de poder donar resposta a tots els perfils d'usuaris existents.
- **La síntesi i elaboració d'informació.** Aquesta eina ha de nodrir-se de la informació més sintètica, filtrada i treballada sobre el panorama existent relatiu a l'habitatge mitjançant la realització d'un exercici de diagnosi de dades permanent provinent de tots els canals existents i del propi, i d'un treball d'avaluació i balanç que, alhora, també sigui útil per a les administracions. L'Observatori ha de permetre aglutinar i filtrar de forma clara la informació que s'exposa als múltiples canals on-line existents i ha de permetre adreçar de forma clara als diferents serveis i funcions que s'ofereixen.
- **El suport a la investigació.** Ha d'ajudar a perfilar una estratègia metropolitana que ajudi a resoldre els principals problemes de l'habitatge en l'àmbit metropolità, unint variables com la mobilitat, l'economia i el medi ambient.

Es preveu el desenvolupament de l'Observatori en dues fases, una primera de bàsica que ja permetrà disposar de les dades més comunes i de web, i una segona d'ampliada que permetrà completar les dades i el web i afegir un bloc de laboratori.

1a Fase: paquet bàsic

Es planteja treballar sobre una explotació estadística comuna, però amb un enfoc als temes essencials de la política d'habitatge municipal, com és el cas dels preus de lloguer. L'objectiu serà obtenir informació actualitzada per a l'aplicació de les línies estratègiques previstes en aquest Pla, que inclourà dades de l'explotació estadística comuna i preus de referència de lloguer.

2a Fase: paquet ampliat

Es planteja ampliar la informació del paquet bàsic amb altres temes segons necessitats de les polítiques d'habitatge de la ciutat, aplicables a zones concretes de la ciutat o al servei d'estudis que es puguin desenvolupar des del laboratori del mateix Observatori.

Constarà dels següents blocs:

- **Observatori:** inclourà dades de l'explotació estadística completa, preus de referència de lloguer i treball de camp per a l'obtenció de dades no disponibles.
- **Laboratori:** Permetrà el desenvolupament de projectes concrets.



4.2 ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ

- **Consell de l'Habitatge Social de Barcelona**

La participació vinculada a l'habitatge que es desenvolupa des de l'Ajuntament de Barcelona es canalitza a través del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB), que es va constituir l'any 2007 i vol ser un instrument de generació d'opinió, propostes i de promoció de la seva anàlisi.

Entre les funcions del CHSB s'inclou el seguiment i l'avaluació dels plans de l'habitatge de Barcelona. Així doncs, serà l'òrgan de participació que vetllarà pel compliment del Pla i el seu ajust en cas que sigui necessari. Alhora té per funció generar debat al voltant dels principals instruments de la política d'habitatge municipal i formular propostes d'actuació mitjançant l'elaboració d'informes propis, adreçats al Consorci de l'Habitatge, i a les administracions que el conformen. Per tant, serà l'òrgan que haurà d'incidir en la revisió de les actuacions desenvolupades i la generació de noves propostes.

El CHSB funciona a través d'un plenari, una comissió permanent i una sèrie de grups de treball. Al llarg del desenvolupament d'aquest Pla caldrà avaluar els grups de treball necessaris per al seguiment i avaluació de les actuacions que s'implementin.

- **Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA)**

L'associació Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica es va crear l'any 2013, a partir de diverses entitats encapçalades per l'Ajuntament de Barcelona. Tot i no tractar-se d'un òrgan de participació municipal com a tal, s'ha constituït com un punt de trobada i d'intercanvi de totes les entitats i persones físiques que treballen o tenen interès professional o cultural en el camp de la rehabilitació de la ciutat. Les conclusions i propostes fetes en el si d'OBRA en relació als ajuts a la rehabilitació es traslladen a grup de treball de rehabilitació constituït al Consell Social de l'Habitatge de Barcelona.

L'ajust cap a la proactivitat de l'Administració en les polítiques de rehabilitació que s'estan duent a terme a la ciutat de Barcelona, i que aquest Pla recull, faran necessari impulsar l'actuació de l'associació per avaluar-ne els resultats i les millores a introduir. Alhora serà necessari ampliar el traspàs d'informació al grup de treball de Rehabilitació del CHSB.

Per evitar la duplictat d'espais de reflexió i anàlisi de les polítiques i necessitats en matèria de rehabilitació caldrà estudiar la possibilitat que el mateix Consell de l'Habitatge Social de Barcelona delegui les seves funcions en relació a la rehabilitació arquitectònica al mateix Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica.



4.3 OBJECTIUS QUANTITATIUS GLOBALS

Aquest Pla estableix una sèrie d'objectius quantitatius que es classifiquen en els quatre grans eixos estratègics que fixa el mateix document.

- ***A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial***

En aquest bloc es fixen objectius de millora de l'atenció a la ciutadania i d'atenció a l'emergència. Pel que fa a l'atenció destaca l'objectiu de creació d'un web específic d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, que es preveu que estigui enllestit l'any 2017 i la implantació de la tramitació electrònica que està prevista, en una primera fase, per a l'any 2019.

Pel que fa a l'atenció a persones en situació d'emergència habitacional i exclusió residencial es fixa l'objectiu d'incrementar de manera progressiva, al llarg dels 10 anys de vigència d'aquest Pla, el servei ofert per part de l'Ajuntament.

- Es preveu augmentar els ajuts al pagament del lloguer d'habitatges del fons social. Aquest augment estarà directament relacionat amb l'augment dels habitatges inclosos al Fons de lloguer social, gràcies a la promoció i captació d'habitatges previstos. Es preveu un augment del 15% anual entre 2016 i 2020, que després s'anirà reduint, ja que s'estima que millorarà la situació de les llars. Es preveu destinar un total de 22 milions d'euros, distribuïts amb 12 milions entre 2016 - 2020 i 10 milions entre 2021 - 2025.
- Es preveu augmentar el percentatge de seguiment dels casos de desnonament d'habitatge habitual de persones vulnerables. Es preveu assolir un 60% de seguiment l'any 2020 i un 90% de seguiment l'any 2025. En qualsevol cas, serà essencial assolir un coneixement més ampli dels casos de desnonaments que es donen a la ciutat i establir un criteri clar, juntament amb els jutjats, d'allò que s'entén per persones vulnerables.
- Pel que fa als assentaments, es proposa que l'any 2019 s'assoleixi l'eradicació dels grans assentaments (aquells on hi resideixen més de 30 persones). Aquests assentaments tenen unes dimensions i característiques que fan viable preveure que l'actuació municipal els podrà eradicar.
- Pel que fa a l'atenció de les persones sense sostre, s'impulsarà el programa primer la Llar, amb la dotació de 100 nous habitatges, entre els anys 2016 i 2020. Una vegada finalitzada aquesta fase s'avaluaran els resultats, però es preveu la captació de 200 nous habitatges.
- Implantació d'un programa experimental públic de lloguer d'habitacions. Es preveu la seva implantació per a l'any 2017. La novetat d'aquest programa no permet fixar objectius pel que fa al nombre d'habitatges o habitacions incloses en aquest programa.
- Pel que fa a la dotació d'allotjaments es preveu el seu ràpid creixement a partir de la inclusió en promocions d'habitatges de protecció oficials i d'habitatge dotacional, tal com s'està fent en dues promocions en curs. Es preveu la finalització de 100 allotjaments en el període 2016 - 2020 i la duplicació fins a 200 allotjaments entre 2021 i 2025.



A. PREVENIR I ATENDRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA	
Ajuts al pagament del lloguer i del deute dels habitatges del fons social	4.540.000	12.130.000	10.000.000	22.130.003		
Seguiment municipal, desnonaments residència habitual i pers. vulnerables		60% (2020)	90% (2025)			%
Erradicació dels grans assentaments (a partir de 30 residents)					2019	data assoliment
Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar		150	200	350		
Creació d'un programa experimental públic de lloguer d'habitacions					2017	data assoliment
Allotjaments acabats		100	200	300		allotjaments
Implantació de la tramitació electrònica					2018	data assoliment
Creació d'un web específic d'habitatge					2016	data assoliment

- **B- Garantir el bon ús de l'habitatge**

En aquest bloc es fixen els objectius pel que fa a la reversió de l'ús anòmal de l'habitatge, a la regulació del mercat de lloguer i a la gestió del parc públic d'habitatge.

Pel que fa als usos anòmals es preveu una actuació decidida sobre els habitatges buits, amb el desenvolupament del cens d'habitatge de tots els barris de la ciutat en els pròxims 10 anys. També es preveu la implementació dels diferents procediments sancionadors previstos per la legislació vigent en relació als habitatges permanentment desocupats, l'infrahabitatge, la sobreocupació, la manca de condicions d'habitabilitat i la cessió d'habitatges de lloguer social per part de grans tenidors. La implementació d'aquests programes permetran incoar 40.000 expedients al llarg dels 10 anys de vigència del Pla. En aquest cas es preveu un major volum d'expedients incoats durant els primers 5 anys (25.000 expedients) gràcies al perfeccionament dels procediments i la pràctica dels diferents agents implicats i una reducció durant el segon quinquenni a 15.000 expedients gràcies a la posada al dia de les situacions d'incompliment actuals.

Pel que fa a la regulació del mercat del lloguer, es fixa com a objectiu quantificable la creació de l'Observatori de l'habitatge, prevista per l'any 2016, i la publicació dels preus mitjans de lloguer a la ciutat, que es preveu per a l'any 2017. Aquestes són eines de competència municipal que permetran avançar en el control de preus, i es desenvoluparan de manera paral·lela a la demanda de regulació per part de les administracions competents o del traspàs de la capacitat reguladora.

En relació a la gestió del parc públic, s'estableixen els percentatges d'adjudicació per als diferents perfils de demandants. El percentatge d'adjudicació variarà entre les adjudicacions d'obra nova (primeres adjudicacions) i la resta d'adjudicacions (segones i posteriors adjudicacions dels habitatges recuperats de protecció oficial de lloguer o dotacionals, habitatges del mercat privat captats per la Borsa de lloguer, habitatges comprats a privats, habitatges cedits per entitats financeres, entre d'altres). Aquestes diferències es deuen a la necessitat de donar resposta a les unitats de convivència en situació de major vulnerabilitat, atès que són aquelles que han d'accedir a habitatges amb major rapidesa i de manera més distribuïda per la ciutat.

En general, es preveu que la millora de la situació socioeconòmica durant els propers anys permeti ampliar l'atenció als col·lectius en situació de menor vulnerabilitat. Així en el primer quinquenni del Pla es donarà un important augment dels habitatges adjudicats a unitats de convivència que



necessiten un acompanyament socio-educatiu més o menys intensiu, afegit a la subvenció de part del lloguer protegit, mentre durant el segon quinquenni, es preveu augmentar el percentatge d'habitatges que s'adjudiquin als col·lectius amb majors ingressos.

Durant el primer quinquenni, es preveu destinar a lloguer social un 50% de les primeres adjudicacions i un 62% de la resta. Alhora es destinarà a lloguer assequible un 31% de les primeres adjudicacions, de manera que un 81% de l'obra nova serà de lloguer i un 19% en dret de superfície. Pel que fa a les segones adjudicacions, cap d'elles serà en dret de superfície.

A continuació es detallen pel primer quinquenni els tipus de col·lectius a qui s'adreçaran els habitatges adjudicats. Cal destacar que com a mínim un 30% dels habitatges de lloguer assequible i dret de superfície es destinaran a persones de menys de 35 anys.

Percentatges d'adjudicació previstos per al primer quinquenni del Pla

	Obra nova	Altres adjudicacions
Lloguer social	50%	62%
Mesa d'emergència	23%	28%
Contingents especials	23%	28%
Altres situacions d'especial necessitat (refugiats, assentaments, sense sostre, entitats socials,...)	4%	6%
Lloguer assequible*	31%	38%
Lloguer entre 4 i 5 euros	16%	19%
Lloguer entre 6 i 7 euros	15%	19%
Dret de superfície*	19%	-
* Com a mínim un 30% es destinarà a menors de 35 anys i el 10% a dones i famílies monomarentals		
<i>Lloguer social: habitatges les persones usuàries dels quals reben una subvenció per al pagament del lloguer (inclou els habitatges dotacionals per a gent gran i persones vulnerables, però no els adreçats a joves)</i>		
<i>Lloguer assequible: habitatges a preu protegit, inclou els habitatges dotacionals per a joves.</i>		

Durant el segon quinquenni, pel que fa a l'obra nova, es reduirà fins al 40% el percentatge d'habitatges de lloguer social i augmentarà el lloguer assequible fins al 39%, de manera que els habitatges de lloguer representaran un 79%. Es preveu adjudicar un 21% dels habitatges en dret de superfície. Pel que fa a les segones adjudicacions, al segon quinquenni es preveu un 50% destinat a lloguer social i un altre 50% per lloguer assequible. No es desglossen per tipus de col·lectiu, ja que aquesta definició es farà en anys posteriors segons l'evolució de la situació.

Finalment es preveu, per a l'any 2017, la creació d'un Servei d'Atenció Integral a l'Habitatge, que haurà d'integrar els serveis que actualment ofereixen el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMHP), el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) i



les lletrades del servei de mediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca.

B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE		2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA / %	
Barris amb cens d'habitatges buits			73		73	100%	barris
Actuacions d'inspecció i sanció			25.000	15.000	40.000		expedients
Creació de l'Observatori de l'Habitatge						2016	data assoliment
Publicació dels preus mitjos de lloguer de referència a la ciutat						2017	data assoliment
% d'adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatge amb protecció pública	Lloguer social ¹	10%	50%	40%	44%		%
	Lloguer assequible ²	34%	31%	39%	36%		%
	Dret de superfície ³	21%	19%	21%	20%		%
	Lloguer total	44%	81%	79%	80%		%
	Venda (inclou reallotjats)	35%	-	-	-		%
% d'adjudicacions en readjudicació d'habitatge protegit i habitatges provinents de borsa de lloguer, compra i cessions, segons tipus d'habitatge amb protecció pública	Lloguer social ¹	84%	62%	50%	55%		%
	Lloguer assequible ²	16%	38%	50%	45%		%
	Dret de superfície ³	-	-	-	-		%
	Lloguer total	100%	100%	100%	100%		%
	Venda (inclou reallotjats)	-	0%	0%	0%		%
Creació d'un Servei d'acompanyament integral a l'habitatge						2017	data assoliment

¹ habitatges les persones usuàries dels quals reben subvenció per al pagament lloguer (inclou habitatges dotacionals per a gent gran i persones vulnerables, però no joves)

² inclou habitatges dotacionals per a joves. Com a mínim el 30% es destinaran a menors de 35 anys i el 10% a dones i famílies monomarentals.

³ com a mínim el 30% dels habitatges de dret de superfície es destinaran a menors de 35 anys i el 10% a dones i famílies monomarentals.

- **C- Ampliar el parc assequible**

En aquest bloc es fixen els objectius de disponibilitat de sòl, de producció d'habitatge assequible, d'habitatges privats captats i d'ajuts al lloguer, que serà la fórmula que facilitarà l'accés a la majoria d'unitats de convivència.

Pel que fa a disponibilitat de sòl es preveu que l'any 2025, quan finalitzi aquest Pla s'hagi desenvolupat el planejament per poder disposar, a falta del de la gestió, de sòl per a 12.000 nous habitatges entre habitatges dotacionals i habitatges de protecció oficial. Alhora es preveu que s'hagi desenvolupat el planejament i la gestió per a l'execució de 8.000 habitatges dotacionals o de protecció oficial més.

Pel que fa a la promoció es preveu que aquesta la desenvolupin diferents agents, tant públics com privats. La producció principal la desenvoluparà el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) que preveu construir 8.854 habitatges. D'aquests, un 43% seran habitatges de lloguer (3.814 habitatges), un 27% habitatges dotacionals (2.365 habitatges), un 20% habitatges en dret de superfície (1.760 habitatges) i un 10% es destinaran a afectats urbanístics⁴³ (915 habitatges). Per tal d'arribar a aquest volum de producció es preveu augmentar la capacitat actual del PMHB, que podrà comptar amb el suport de l'INCASOL i REGESA, aquest augment de producció es produirà de manera progressiva, de manera que durant el primer quinquenni, 2016 - 2020 es preveu promoure 3.550 habitatges, mentre durant el segon quinquenni es preveu una producció anual de 1.000 habitatges.

⁴³Seràn de compra o de lloguer, en funció de la voluntat i capacitat econòmica de les persones afectades.



L'ampliació del parc públic d'habitatge assequible es complementarà amb la compra d'habitatges al mercat privat. Es preveu que aquesta compra es desenvolupi, de manera majoritària durant el primer any del Pla (al voltant de 500 habitatges) i es mantingui durant el primer quinquenni amb adquisicions d'uns 100 habitatges l'any. Per la seva banda, es preveu que aquesta política tingui molt poca incidència durant el segon quinquenni, de manera que el Pla no preveu una partida econòmica específica per a adquisicions durant aquest període.

La producció del PMHB es complementarà amb la que es realitzarà a través de cooperatives de cessió d'ús, promotores socials i l'Associació d'Habitatge Assequible. L'actuació d'aquests agents també es preveu que tingui un important increment amb el temps, amb uns valors de producció força superiors durant el període 2020 - 2025.

Així, durant els primers cinc anys s'executaran 155 habitatges a través de cooperatives de cessió d'ús i masoveria, ja que durant els primers anys de vigència del Pla s'hauran de fer els passos per facilitar la implantació d'aquest model a la ciutat. Durant el segon quinquenni es preveu augmentar la producció fins als 380 habitatges, una vegada assentats els mecanismes de finançament i gestió.

Pel que fa a les promotores socials, també es preveu que la seva activitat, per a la producció d'habitatge en dret de superfície, augmenti durant el segon quinquenni del Pla, amb la producció de 700 nous habitatges, durant el primer quinquenni i 1.150 durant el segon. En aquest sentit es vol promoure que les promotores socials ajudin a impulsar les cooperatives de cessió d'ús durant el primer quinquenni.

Pel que fa a l'Associació d'Habitatge Assequible es preveu la seva constitució l'any 2017 i, que ràpidament aconseguixi entrar en règim de producció per tal de promoure 400 habitatges entre 2017 i 2020 i 600 habitatges durant el segon quinquenni del Pla.

En relació a l'habitatge privat captat, es preveu que aquest se situï al voltant dels 200 habitatges l'any, que permetrà anar ampliant els habitatges inclosos en programes municipals. Aquests habitatges provindran tant de la captació directa, com derivats de convenis de rehabilitació amb cessió d'habitatges a programes socials.

Finalment, es preveu un important esforç en la concessió d'ajuts al pagament del lloguer (d'emergència i permanents). Aquest Pla preveu l'augment progressiu del nombre d'ajuts concedits, que passarà dels 10.000 ajuts previstos per a l'any 2016, als 15.000 previstos per a l'any 2025. Alhora es preveu un augment en la despesa mitjana anual per ajut que augmentarà dels 2.111 €/any del període 2008 - 2016 als 2.400 €/any, el que representarà una despesa acumulada pels 10 anys de desenvolupament del Pla de 318 milions d'euros.



Així doncs, aquest Pla preveu un augment del parc d'habitatge assequible de la ciutat en 18.389 nous habitatges assequibles (si no tenim en compte els habitatges que reben ajuts al lloguer, ja que són habitatges amb preu de mercat).

Aquesta promoció d'habitatge tindrà una important repercussió pel que fa a la generació de llocs de treball. D'acord amb la tesi doctoral "*Efectos del stock de capital en la producción y el empleo de la economía española*", l'obra nova genera 10,6 llocs de treball per cada milió d'euros d'inversió, el que significarà que la promoció d'habitatges nous prevista generarà 14.000 nous llocs de treball.

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	%	
Total HPO i dotacionals previstos en planejaments en curs	6.697			12.000		sòl per habitatges
Total HPO i dotacionals en reparcel·lacions aprovades	6.969			8.000		sòl per habitatges
Total SOL disponible	13.666			20.000		sòl per habitatges
PMHB: Habitatges dotacionals acabats	359	902	1463	2.368	27%	habitatges
PMHB: Habitatges de lloguer protegit acabats	36	1464	2350	3.855	44%	habitatges
PMHB: Habitatges per a afectats urbanístics acabats		442	473	915	10%	habitatges
PMHB: Habitatges en dret de superfície acabats	573	733	1027	1.761	20%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats PMHB	968	3.541	5.313	8.854	100%	habitatges
HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		700	1150	1850	40%	habitatges
HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		155	380	535	11,5%	habitatges
Constitució d'una Associació d'Habitatge Assequible					2017	data assoliment
HPO i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge Assequible		750	1500	2.250	48,5%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats (COOP i similars)	2.052	1.605	3.030	4.635	100%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats (TOT TIPUS)	3.020	5.146	8.343	13.489		habitatges
Habitatges comprats destinats a lloguer assequible	158	900	500	1.400	28%	habitatges
Mobilització d'habitatges privats cap al lloguer assequible	799	2050 *	3550 *	3550 *	72%	habitatges
Total d'habitatges MOBILITZATS	957	2.950	4.050	4.950	100%	habitatges
Total PREUS INFERIORS A MERCAT	3.977	8.096	12.393	18.439		habitatges
Ajuts al pagament del lloguer aprovats	61.397	67.500	65.000	132.501		número ajuts
Inversió en ajuts al pagament del lloguer	108.750.000	162.000.000	156.000.000	318.000.001		€

*s'inclouen els habitatges que actualment ja han estat captats per reflectir el resultat final d'habitatges disponibles a 2025

- **D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual**

Pel que fa a la millora del parc construït, aquest Pla preveu la diversificació dels mecanismes d'intervenció municipal, així com la inclusió dels ajuts a la millora de l'interior dels habitatges.

Aquesta diversificació en els mecanismes d'intervenció i en el tipus d'actuació, fa que el pressupost per a la millora del parc construït es distribueixi entre ajuts a la rehabilitació, les intervencions vinculades a convenis de rehabilitació i la intervenció directa de l'administració en la millora de l'interior dels habitatges. Durant l'escenari del Pla es preveu que els fons disponibles es vagin desplaçant des dels ajuts a la rehabilitació, cap a la intervenció proactiva de l'administració vinculada als convenis, i als ajuts a l'interior dels habitatges, que s'atorguen a les persones que resideixen en habitatges que no disposen de les condicions adequades d'ús ni de la capacitat per a millorar-los.

El pressupost global destinat a la rehabilitació del parc construït es preveu que es mantingui estable en els 20 milions d'euros anuals per part de l'Ajuntament de Barcelona i 10 milions anuals per part d'altres administracions (300 milions d'euros en el conjunt del Pla). Aquest pressupost s'anirà traslladant dels ajuts a la rehabilitació, que l'any 2016 representaran el 90% de la inversió, als convenis i la intervenció a l'interior dels habitatges. Així, mentre l'any 2016, tant els convenis de



rehabilitació com els ajuts a l'interior dels habitatges representaran el 5% del total de la inversió pública, el 2025 la inversió pública en convenis representarà un 35% i la inversió en ajuts a l'interior d'habitatges representarà un 30%. Així doncs, la inversió en ajuts a la rehabilitació passarà del 90% al 35%.

Aquests canvis implicaran una reducció del nombre d'habitatges i edificis amb millores vinculades a la inversió pública, ja que la inversió mitjana per habitatge, en els casos d'intervenció als interiors s'estima que ascendeix a 9.000 euros/habitatge, i en els casos de convenis a 4.000 euros/habitatge, mentre la inversió mitjana en els ajuts a la rehabilitació se situa al voltant dels 2.500 euros/habitatge. Aquestes importants diferències es deuen, tant al tipus d'intervenció, com al percentatge d'aportació de l'administració. En el cas dels convenis es preveuen actuacions similars a les que es realitzen a través dels ajuts a la rehabilitació (principalment intervencions estructurals, millores de l'eficiència, introducció d'ascensors i resolució de patologies constructives), però amb una major aportació per part de l'administració, ja que s'atendrà a entorns amb majors problemàtiques físiques i major vulnerabilitat social. En canvi, en el cas de la intervenció a l'interior dels habitatges, l'augment del cost per habitatge es deu al fet que la intervenció és més costosa i a què l'administració aporta el 100% de la inversió.

Finalment, la inversió en ajuts per a la millora de l'accessibilitat es mantindrà estable en el 30% de la inversió total. No obstant això, es reduirà pel que fa als habitatges i edificis als quals s'actua per la major despesa en cas de conveni i d'ajut a l'interior de l'habitatge.

Aquest esforç en rehabilitació tindrà una important repercussió pel que fa a la generació de llocs de treball. D'acord amb l'informe *Impacto económico y social de la rehabilitación de vivienda*, elaborat pel Construmat, la rehabilitació d'habitatges permet generar un lloc de treball (tant directe com indirecte) per cada 41.916 euros d'inversió, el que significarà que les intervencions de rehabilitació realitzades amb el suport de l'administració permetran generar a l'entorn de 14.800 llocs de treball.

D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA / %	
Edificis amb ajuts a la rehabilitació	3.162	3.887	2.360	6.248		edificis
Habitatges beneficiats per ajuts a la rehabilitació	51.234	46.642	28.324	74.967		habitatges
Recursos totals mobilitzats en ajuts rehabilitació	263.730.000	291.515.000	177.025.000	468.540.003	75%	€
Subvenció pública en ajuts a la rehabilitació (EDIFICIS)	85.100.000	116.606.000	70.810.000	187.416.001	62%	€
Edificis inclosos en convenis de rehabilitació		365	885	1.250		edificis
Habitatges inclosos en convenis de rehabilitació		4.375	10.625	15.000		habitatges
Recursos totals mobilitzats en convenis rehabilitació		29.166.667	70.833.333	100.000.000	16%	€
Inversió pública als habitatges inclosos en convenis (COMUNITATS)		17.500.000	42.500.000	60.000.000	20%	€
Habitatges beneficiats per ajuts a l'interior		1.766	4.077	5.843		habitatges
Recursos totals mobilitzats en ajuts a l'interior dels habitatges		15.894.000	36.690.000	52.584.000	8%	€
Subvenció pública en ajuts a l'INTERIORS DELS HABITATGES		15.894.000	36.690.000	52.584.000	18%	€
Recursos TOTALS mobilitzats	263.730.000	336.575.667	284.548.333	621.124.003	100%	€
Inversió pública TOTAL	85.100.000	150.000.000	150.000.000	300.000.001	100%	€
Edificis amb ajuts per accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		1.275	974	2.249	30%	edificis
Habitatges amb ajuts accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		15.835	12.908	28.743	30%	habitatges
Subvenció pública a l'accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		45.000.000	45.000.000	90.000.000	30%	€
Habitatges rehabilitats amb suport públic en entorns amb Pla de barris		1.500		1.500		habitatges
Inversió pública en millores als habitatges en entorns amb Pla de barris		8.000.000		8.000.000		€
Implantació plans d'ocupació de la rehabilitació per Barcelona activa					2017	data assoliment

Nota: Inclou tota la inversió pública prevista, municipal i d'altres administracions.



4.4 GESTIÓ I SEGUIMENT DEL PLA

Barcelona disposa d'un ampli sistema d'indicadors que permeten el seguiment de l'actuació municipal. Entre aquests indicadors s'inclouen un important número relatiu a la política d'habitatge. Actualment aquest sistema global està en reformulació. Un vegada es disposi del nou model s'adequaran els indicadors d'habitatge per tal que permetin mantenir la sèrie històrica desenvolupada fins ara i a la vegada permetin introduir nous indicadors per avaluar els elements essencials del nou Pla.

Per altra banda, per tal d'avaluar el compliment del pla i fer-ne seguiment es farà un informe anual d'execució, que es presentarà entre d'altres al Consell de l'Habitatge social de Barcelona, on s'inclourà l'estat de desenvolupament de cadascuna de les actuacions previstes i les necessitats de reformulació d'aquelles que es consideri necessari. Finalment, s'elaborarà un Pla de treball anual que recollirà les accions que es desenvoluparan anualment i els seus objectius.



5. MEMÒRIA JURÍDICA

El document que segueix ha estat redactat pel professor Dr. Juli Ponce Solé i el professor Domènec Sibina Tomàs, del Departament de Dret Administratiu i Dret Processal de la Facultat de Dret de la Universitat de Barcelona (UB).

5.2 NATURALES A JURÍDICA I VINCULACIÓ DEL PLA D'HABITATGE

D'acord amb la llei catalana del Dret a l'Habitatge, el Pla d'Habitatge 2016-2026 de la Ciutat de Barcelona és un dels instruments de planificació i programació previstos en aquesta llei (art. 11.2). La seva regulació es troba a l'art. 14, modificat l'any 2011. Es tracta d'un instrument no obligatori però que, un cop aprovat, fa que la Generalitat de Catalunya hagi de tenir tracte preferent amb l'Ajuntament que l'aprovi (en aquest cas Barcelona) a l'hora de concertar polítiques d'habitatge que comportin aportacions de recursos econòmics.

El seu contingut obligatori és previst a l'art. 14.3 LDHC i ha de ser coherent amb la memòria social dels plans d'urbanisme que regula la legislació urbanística, si aquesta existeix. La seva aprovació es produeix en el marc d'un procediment administratiu bifàsic, amb una primera fase d'aprovació municipal que correspon al Ple de l'Ajuntament i una segona fase en la que aquest, si vol concertar polítiques d'habitatge amb el Govern de la Generalitat que impliquin aportacions econòmiques d'aquest, hi haurà d'enviar un exemplar del Pla al departament corresponent en matèria d'habitatge, que pot requerir modificacions pel compliment de la legalitat, la protecció dels interessos generals i les disponibilitats pressupostàries, que no justificarien, però, una decisió arbitrària autonòmica.

En el cas del Pla d'Habitatge 2016-2026 de la Ciutat de Barcelona és determinant en la tramitació de l'aprovació del Pla que la planificació, la programació i la gestió de l'habitatge públic en el terme municipal de Barcelona corresponen exclusivament al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, creat per Llei 22/1998, de 30 de desembre, articles 85.1 i 61.7, respectivament. El Pla de l'Habitatge de Barcelona, que és com hem assenyalat un instrument d'ordenació general i programació, abasta també altres aspectes substantius essencials que van més enllà de l'estricta concepte d'habitatge públic i que són necessaris per donar-li virtualitat plena, com ara la concertació amb les polítiques urbanístiques d'ordenació urbana que estableix l'Ajuntament de Barcelona.

Per aquesta raó, concretament a Barcelona s'articula la tramitació i aprovació del Pla de l'Habitatge de Barcelona seguint el procediment previst per a l'aprovació dels instruments de planejament derivat. És a dir, cal una aprovació inicial per l'òrgan competent (Comissió corresponent de Plenari, article 12.2 b de la Carta Municipal), informació pública durant el termini d'un mes mitjançant inserció d'anuncis a un diari de gran circulació i al Butlletí Oficial de la Província i, un cop transcorregut aquest termini i resoltes les al·legacions, de ser-ne el cas, procedeix l'aprovació definitiva per part del Plenari del Consell Municipal.



Per iniciar el tràmit assenyalat caldrà incorporar a l'expedient informe del Plenari del Consell d'Habitatge Social, òrgan consultiu i de participació del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. D'altra banda, una vegada aprovat inicialment el Pla per l'òrgan competent de l'Ajuntament de Barcelona, caldrà sotmetre'l a aprovació de la Junta General del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Pel que fa a la concertació de polítiques d'habitatges amb el nivell autonòmic a la que es refereix el paràgraf següent, cal incidir en el fet que a Barcelona aquesta concertació s'articula mitjançant el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Un cop aprovat vincula a l'Ajuntament al seu compliment (que podrà ser exigít jurídicament mitjançant l'acció pública prevista a l'art. 6 de la Llei del Dret a l'Habitatge, si s'escau) i no podrà deixar d'aplicar-lo en el futur, en virtut del principi jurídic d'inderogabilitat singular.

5.2 LA BONA GOVERNANÇA, EL BON GOVERN I LA BONA ADMINISTRACIÓ EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

Les diferents mesures que s'incorporen a aquest Pla d'Habitatge es troben en sintonia amb les directrius, principis i obligacions jurídiques que es deriven de la bona governança, el bon govern i el dret a una bona administració en l'àmbit urbà i d'habitatge. Els tres conceptes, que tenen significats similars però no idèntics, es troben incorporats a la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern (LTBGCat) que haurà de presidir l'aprovació i aplicació del Pla.

La concreció de la bona governança i el bon govern es troba en el dret a una bona administració, previst a la legislació catalana, en línia amb l'europea, i en la jurisprudència del Tribunal Suprem espanyol. Aquest dret genera una sèrie d'obligacions jurídiques de *duecareo* *duedilligence* que s'articulen mitjançant una sèrie d'instruments jurídics, també aplicables en l'àmbit de l'habitatge, com ara el bon govern regulador, les cartes de serveis, els codis d'ètica i de conducta, l'avaluació de les polítiques públiques i els serveis públics i altres mecanismes. La vulneració de les obligacions de bona administració podrà donar lloc a reaccions jurídiques, incloent-hi la imposició de sancions per infraccions comeses i tipificades a la Llei estatal 19/2013 o a la LTBGCat.

5.2.1 PARTICIPACIÓ I TRANSPARÈNCIA: EL GOVERN OBERT EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE

En l'aprovació i aplicació del Pla en el futur caldrà tenir en compte les previsions de la LTBGCat sobre govern obert (Títol VI de la Llei). Entre elles, els principis del govern obert (art. 65), de participació cívica (arts. 66 i 67) incloent la participació en l'àmbit d'elaboració de les normes jurídiques relatives a l'habitatge (art. 69), amb la possibilitat de proposar iniciatives normatives de caràcter reglamentari (art. 70). La LTBGCat tipifica una sèrie d'infraccions i sancions en matèria d'incompliment de les prescripcions de Govern Obert.



5.2.2 PRESSUPOSTOS MUNICIPALS I EFECTIVITAT DELS DRETS HUMANS: EL CAS DEL DRET A L'HABITATGE

L'anàlisi de les dades sobre l'impacte de la reversió de drets en l'àmbit de l'habitatge són eloqüents respecte a la retallada de recursos destinats en els pressupostos estatals i autonòmics en els darrers anys. La interpretació tradicional liberal de la Constitució Espanyola continua en la jurisprudència del Tribunal Constitucional, la qual no es troba en sintonia amb les decisions de diversos tribunals internacionals que protegeixen els tractats que reconeixen implícitament o explícitament el dret a l'habitatge ni tampoc amb la jurisprudència del TS i les decisions dels Tribunals Superiors de Justícia, incloent-hi el català, ni dels jutjats unipersonals del contenciós administratiu, que consideren l'habitatge com un dret subjectiu al·legable i protegible a la jurisdicció contenciosa i civil.

Pel que fa a la despesa pública, caldrà avançar en l'establiment de límits a les decisions pressupostàries anuals, mitjançant la introducció en les lleis i reglaments, inclosos els locals, de clàusules de progressivitat i regressivitat limitada i, fins i tot, explorar la possibilitat de preassignacions pressupostàries, com ja s'han establert en altres països. L'enfocament pressupostari de drets humans ha de guanyar pes en el futur per evitar que l'habitatge quedi vulnerat per l'albor de decisions polítiques puntuals.

5.2.3 ORGANITZACIÓ I GESTIÓ EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE: ORGANITZACIÓ MUNICIPAL PELS NOUS REPTES I PERSPECTIVA METROPOLITANA.

En el marc de la tramitació actual del Pla Director Urbanístic Metropolità i del seu futur desenvolupament pel Pla d'Ordenació Urbanística Metropolità, s'obre una finestra d'oportunitat que l'Ajuntament no pot desaproveitar per incloure en aquests instruments d'ordenació consideracions sobre habitatge assequible. Caldrà reflexionar sobre l'eficàcia de la gestió a escala metropolitana en matèria d'habitatge i sobre la necessitat de canvis legals per impulsar un Pla d'Habitatge a escala metropolitana. Es suggereix explorar la possibilitat d'impulsar en el futur actuacions urbanístiques coordinades entre l'Ajuntament de Barcelona i altres ajuntaments fronterers en matèria d'habitatge assequible i renovació urbana, utilitzant mecanismes flexibles de cooperació interadministrativa que existeixen ja en el nostre ordenament jurídic (com ara convenis de col·laboració).

5.2.4 BIG DATA I PREDICTIVE DATA ANALYTICS PER A DISPOSAR D'INFORMACIÓ RELLEVANT PER A LA BONA PRESA DE DECISIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE.

És en mans de la competència organitzativa de l'Ajuntament de Barcelona establir unitats internes que impulsin *Predictive Data Analytics* gràcies al *Big Data* existent. Hi ha experiències d'altres ciutats en aquesta línia i en l'àmbit de l'habitatge que caldria considerar com a referents.



5.2.5 BETTER/SMARTREGULATION EN L'EXERCICI DE POTESTATS NORMATIVES EN L'ÀMBIT DE L'HABITATGE.

El desenvolupament d'una bona administració en l'aplicació del Pla podrà suposar la necessitat d'aprovar noves regulacions en el futur per part de l'Ajuntament. Com demostren les dades disponibles, la bona regulació té un impacte fonamental en el desenvolupament econòmic de les ciutats i en el bon funcionament de les institucions. En aquest sentit, les tècniques d'avaluació normativa *ex ante* i *ex post* són cabdals. La llei estatal 39/2015, que entra en vigor l'octubre del 2016, estableix una sèrie de previsions que li són d'aplicació a l'Ajuntament de Barcelona quan desenvolupi normes en l'àmbit de l'habitatge.

En concret, l'avaluació *ex post* s'hauria d'estendre també al mateix Pla, per conèixer el grau de compliment i efectivitat durant la seva vigència, com exigeix l'art. 14 de la Llei del Dret a l'Habitatge. Aquesta avaluació un cop aprovat el pla és obligatòria, no optativa. Ho és en virtut dels de la LTGBCat i de la llei estatal 39/2015 i, encara més específicament, en virtut de l'art. 14.6 de la LDHC que estableix que el mateix Pla ha d'establir els mecanismes: "de seguiment i avaluació del desplegament del pla i els d'establiment d'indicadors de qualitat de la gestió".

5.3 ANÀLISI DE LES ORDENANCES QUE PODEN SER AFECTADES PEL PLA D'HABITATGE I POSSIBLES FUTURS DESENVOLUPAMENTS NORMATIUS

En aquest apartat, cal començar per recordar la naturalesa reglamentària del PLH, que ha de ser aprovat pel Ple de l'Ajuntament. Això fa que, d'acord amb els principis jurídics que regeixen les relacions entre normes, es produeixin una sèrie de conseqüències a partir de la seva aprovació i publicació. En virtut del principi de què la norma posterior deroga a l'anterior, un cop aprovat el PLH, qualsevol pla, norma o ordenança local que el contravingui quedi derogada.

D'altra banda, de conformitat amb el principi d'especialitat, cap pla, norma ni ordenança pot afectar el pla, que només podrà ser canviat seguint el procediment descrit a l'art. 14 LDHC. Qualsevol intent per part d'un altre instrument de naturalesa normativa de desconèixer o contravenir el PLH portaria a la seva il·legalitat, per vulnerar la llei del Dret a l'Habitatge. Igualment, un cop aprovat el pla i en vigor, dictar actes administratius contraris al mateix portaria a la seva il·legalitat també, en aquest cas per vulneració del principi legal d'inderogabilitat singular.

D'altra banda, el Pla haurà de ser desenvolupat mitjançant les normes posteriors necessàries per a fer-lo realitat i caldrà avaluar *ex ante* aquestes regulacions futures, incloent-hi una avaluació del compliment del PLH, així com una avaluació *ex post* del mateix PLH, com exigeix l'art. 14 de la llei del Dret a l'Habitatge. El mateix PLH ha de ser objecte d'avaluació *ex post* al llarg de la seva vigència, a fi i efecte de conèixer els seus impactes i procedir a la seva modificació, si s'escau.



5.4 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A L'EIX ESTRATÈGIC: "PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL"

5.4.1 ACCIONS DEL LEGISLADOR ESTATAL I CATALÀ EN MATÈRIA D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA PER PROTEGIR ALS DEUTORS HIPOTECARIS VULNERABLES I PER ATENDRE LA POBRESA ENERGÈTICA.

L'allau de desnonaments i la situació d'emergència habitacional i de pobresa energètica ha tingut resposta del legislador estatal i català, en l'àmbit del dret privat i processal i del dret de consum, i també de l'activisme judicial. De manera paral·lela en l'àmbit del dret públic s'han realitzat reformes legislatives en la legislació estatal i catalana orientades a lluitar contra la pobresa energètica.

El resum de tot plegat és que l'emergència habitacional només té resposta des de la perspectiva processal i de la legislació hipotecària en les mesures adoptades pel legislador estatal que s'han mostrat incapaces d'apaivagar la magnitud del problema. La legislació catalana alternativa i complementària ha estat recorreguda i anul·lada o suspesa pel Tribunal Constitucional bàsicament per motius competencials. D'altra banda, la que no està recorreguda o no està suspesa, llevat la mediació obligatòria abans d'interposar qualsevol reclamació administrativa o demanda judicial, preveuen mesures de foment que obliguen a mitigar l'allau de desnonaments i la situació d'emergència habitacional i de pobresa energètica, amb càrrec als pressupostos públics o utilitzant els instruments establerts ja el 2007 a la LDHC.

En aquest àmbit, en el marc de la LDHC, es continuarà aprofundint en el denominat eix social dels plans d'habitatges: la xarxa de mediació per al lloguer social; la xarxa d'habitatges d'inserció social (XHIS); els ajuts pel pagament de l'habitatge; les actuacions socials en àrees de risc d'exclusió residencial o amb degradació urbana i l'atribució d'habitatge o ajuts, prèvia intervenció de les meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques.

- ***Emergència habitacional i desocupació permanent, sobreocupació i infrahabitatge***

No es fa un esment exprés a la LDHC a l'emergència habitacional, encara que en el nostre ordenament han existit normes que s'han referit a l'*emergència* o *emergència social* en relació als habitatges (la primera expressió, en l'art. 92.2 LDHC; la segona ha estat inclosa de vegades en plans d'habitatge estatals i catalans). Després de la LDHC, ho fa la Llei 24/2015.

L'articulat de la LDHC pren en consideració moltes situacions de protecció a favor dels desfavorits, oferint un complet panorama de la realitat social afectada pel problema de la renda: col·lectius vulnerables (article 2.1); col·lectius que pateixen exclusió o risc d'exclusió [article 2.1.g)]; joves majors d'edat empadronats amb els seus pares, dones víctimes de la violència de gènere, immigrants, població discapacitada [article 12.2.f)]; persones sense llar



[articles 3.m), 70.2 i 95.l)], bona part dels quals no tenen habitatge i sense domicili, viuen al carrer o en un espai no apte i pateixen exclusió social efectiva a causa de barreres socials o a dificultats personals per viure de forma autònoma, així com els que han estat objecte d'un procés de desnonament –per impossibilitat de satisfer el lloguer–; persones de mobilitat reduïda (article 22.3); tercera edat (article 69.5); dones en situació de violència o que estan sent objecte de la mateixa (article 99.5); rols de gènere (articles 23 i 24.4); mobilitat laboral [article 95.c)]; conductes discriminatòries en l'accés a l'habitatge (article 2.1); evitació d'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius (article 15); no patir assetjament immobiliari (article 45.1), o discriminació directa o indirecta o assetjament (article 45.1), etc.

L'article 41 de la LDHC delimita tres utilitzacions anòmales d'un habitatge o d'un edifici d'habitatges, per les quals la Llei estableix conseqüències molt diverses i que, per acreditar la seva concurrència, habilita concrets mitjans. Les utilitzacions anòmales contemplades en l'article 41 són la desocupació permanent, definida per l'article 3.d); la sobreocupació, definida per l'article 3.i), i l'infrahabitatge, definit per l'article 3.f).

En els tres casos els articles 42, 43 i 44 estableixen que s'han d'aprovar programes d'inspecció per evitar les situacions de desocupació permanent i de sobreocupació, i que immobles en situació d'infrahabitatge siguin venuts, llogats o cedits com a habitatges. Així mateix, estableixen un ampli ventall de mesures per impedir, intervenir o sancionar quan es produeixen aquestes situacions anòmales i per donar solució a les persones que en resulten afectades.

- ***Els plantejaments socials de la política d'habitatge a la LDHC***

Els tres conceptes vertebradors dels plantejaments socials de la política d'habitatge, que informen la filosofia de la LDHC i que directament o indirectament estan presents en la major part de l'articulat, són els de cohesió social [articles 2.c), 3.n i 16.d)], solidaritat urbana (articles 73- 75) i mixtura social (articles 86, 100.3 i 101.5.a)].

La cohesió social respon a la idea d'assegurar valors com la diversitat social sobre el territori per evitar la segregació espacial o la mescla de l'ús residencial amb altres usos urbanístics i la mescla dels habitatges protegits amb els altres habitatges, tant en els nous desenvolupaments urbanístics com en els processos de renovació urbana (articles 3.n i 17.2).

La mixtura social pretén garantir el mateix principi des del punt de vista dels adjudicataris dels habitatges protegits a fi que *“la composició final dels adjudicataris sigui la més semblant a la de l'estructura social del municipi, districte o zona, tant pel que fa al nivell d'ingressos com al lloc de naixement, i que evitin la concentració excessiva de col·lectius que puguin posar la promoció en reg d'aïllament social”* (article 100.3), criteri que deurà anàlogament observar-se para quan s'acudeixi al sistema excepcional del sorteig en l'adjudicació d'aquest tipus d'habitatges [article 101.5.a)].



La solidaritat urbana (article 73) constitueix l'expressió programàtica per a l'efectivitat del dret a l'habitatge en tot el territori de Catalunya.

Des del punt de vista de la personalització de les prestacions que integren el dret a l'habitatge, la lluita contra l'exclusió social residencial s'erigeix en el paradigma de les diferents mesures positives dissenyades per evitar aquesta pràctica, fins al punt que és el terme sociològic més reiterat al llarg de l'articulat (articles 14.3, 68.2, 72.1 i 86.1).

- ***La perspectiva de la mediació en relació a prevenir i atendre l'emergència habitacional***

La mediació no és alternativa al procediment administratiu i a les regles de competència i funcionament dels òrgans administratius en el si de la legislació de règim jurídic del sector públic i del procediment administratiu. Una altra cosa és:

- a) La possibilitat que es creï un servei públic de mediació en l'àmbit del dret privat alternatiu o complementari al servei públic que presta l'Administració de Justícia en la resolució dels conflictes (que no només exerceix un dels poders que estructura l'estat, sinó que també presta un servei públic). Un servei públic de resolució de conflictes en forma extrajudicial. De fet aquesta seria la voluntat última de la creació del Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya, un òrgan adscrit al departament competent en matèria de dret civil mitjançant el centre directiu que en té atribuïda la competència, i que té per objecte promoure i administrar la mediació regulada per la Llei 15/2009 i facilitar-hi l'accés.
- b) La possibilitat de *prestar serveis de mediació* en l'àmbit de les competències de cada Administració Pública o realitzar *activitats de mediació* en aquests àmbits competencials. L'article 23 de la Llei 15/2009 ja habilita expressament a "*les administracions locals i d'altres entitats públiques per a establir, en l'àmbit de llurs competències, activitats i serveis de mediació*".

Els serveis públics locals, creats sota la denominació única de mediació, es refereixen a activitats no uniformes que engloben l'activitat de mediació en sentit estricte i les activitats de mediació *preventiva* que s'aproximen a les activitats desplegades en impulsar les polítiques de civisme, convivència ciutadana i cohesió social. D'alguna manera la realitat explica la redacció de l'article 23 de la 15/ 2009: "*(...) establir, en l'àmbit de llurs competències, activitats i serveis de mediació*".

La Llei 20/2014, de 29 de desembre, que modifica la Llei 22/2010, de 10 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya, implanta a Catalunya la mediació hipotecària obligatòria amb l'objectiu d'incrementar les garanties dels consumidors en la contractació de préstecs o crèdits hipotecaris (nou article 132.4 del Codi de Consum). Interessa especialment que el precepte imposa a les parts el deure d'*"acudir a la mediació"* (art. 132-4.1) i insta a les administracions



públiques catalanes a garantir que pugui portar-se a terme un procediment de mediació destinat a la resolució del conflicte que es genera davant l'incompliment del deutor del pagament de la quota del seu préstec hipotecari, i previ a qualsevol altre procediment judicial o la intervenció notarial. Hi ha no només una habilitació legal sinó una obligació legal de crear el servei públic de mediació residencial amb l'objecte previst l'article de referència.

Els serveis de mediació o intermediació públics o institucionals (cas de OFIDEUTE, a Catalunya, els dels serveis d'intermediació hipotecària de diferents municipis, en col·laboració o no amb els col·legis d'advocats i, també, els gestionats per les entitats socials, per exemple Càritas Diocesana) analitzen la situació econòmica-financera del prestatari, elaboren una proposta de solució ajustada a les necessitats concretes de la unitat familiar, que ha de reunir uns requisits subjectius i objectius específics, i la presenten en nom del prestatari, a l'entitat financera.

En desenvolupament del Pla d'Habitatge de la Ciutat de Barcelona 2016-2016, l'Ajuntament impulsa i establirà un servei de mediació, no només d'intermediació, en relació a la resolució extrajudicial de conflictes en matèria d'habitatge.

5.5 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A : "GARANTIR EL DRET D'HABITATGE I LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE EN EL MARC DEL SERVEI D'INTERÈS GENERAL DE PROVISIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

5.5.1 MOBILITZAR L'HABITATGE BUIT (ACTUAR DAVANT DELS INCOMPLIMENTS DE LA FUNCIO DEL DRET DE PROPIETAT D'HABITATGES)

- ***Dret de l'habitatge i funció social: la resposta de l'ordenament jurídic a la utilització de l'habitatge incomplint la funció social.***

Històricament el Dret d'Habitatge ha estat desatès pel legislador i el Tribunal Constitucional (TC) i ha tingut fins al moment a Espanya uns molt discrets desenvolupaments normatius i la jurisprudència del TC (a diferència de la del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH) i la del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) encara no ha aconseguit establir les imprescindibles connexions del dret de l'art 47 CE amb altres drets constitucionals. Això ha motivat que el que els espanyols i catalans no han pogut obtenir del TC com a ciutadans ho hagin hagut d'anar a buscar a Europa com a consumidors, gràcies a la tasca del TJUE.

A hores d'ara del segle XXI, encara que afortunadament cada vegada amb menys intensitat, encara persisteix un corrent doctrinal que continua considerant que l'habitatge no és un dret subjectiu.

Els avenços en diversos països europeus (com ara Anglaterra, Escòcia, amb la llei *Homelessness Act* del 2003 o França, amb la llei DALO del 2007), alguna comunitat autònoma (País Basc) i ciutats (com ara París, amb l'ús del tanteig i retracte i el control de preus de lloguer, també establert a Berlín o Vitòria, amb un parc rellevant d'habitatge social), del nostre entorn ens mostren com una altra manera de pensar l'habitatge, també jurídicament, és possible. Una



altra manera de pensar l'habitatge que parteixi de la constatació que el dret a l'habitatge ha de caminar progressivament cap a la seva possible exigibilitat davant les autoritats administratives, que han de desenvolupar, en tot cas, una activitat amb la deguda diligència i cura per proveir de solucions, en el marc urbanístic de la ciutat, a les necessitats habitacionals de les persones.

En aquesta tasca d'exigibilitat del dret, les ordenances locals poden tenir un rellevant paper, inexplorat fins ara, desenvolupant les previsions legals i fent-les més concretes i exigibles administrativament i judicialment, ni que sigui respecte a les persones sense llar, en situacions d'emergència social.

Les obligacions legals o deures de rehabilitar, millorar i ocupar efectivament el patrimoni immobiliari residencial resulten de la funció social de la propietat tal com l'ha configurat a Catalunya la LDHC, que ha fet que les normes legals vigents amb un concret abast i per als supòsits que preveu (sense haver-se interposat mai cap recurs d'inconstitucionalitat ni qüestió d'inconstitucionalitat), obliguen als propietaris, els titulars de drets reals i en el seu cas als ocupants, a realitzar les actuacions necessàries per què els edificis d'habitatges i els habitatges compleixin els requisits bàsics de funcionalitat, seguretat i habitabilitat; i per tal que estiguin efectivament ocupats quan es trobin en àrees amb forta demanda residencial.

- ***La contextualització del problema dels habitatges desocupats i en situació anòmala.***

La ciutat consolidada, i no la promoció de nou habitatge en nous àmbits urbanitzats, és la protagonista de les polítiques d'habitatge i l'incompliment de la funció social del dret de propietat d'habitatges i les situacions anòmales dels habitatges (terminologia de la LDHC), és un tema molt rellevant, quan aquest incompliment de la funció social i aquesta situació anòmala es produeix en habitatges propietat de les entitats financeres o la SAREB o dels fons que els hi han comprat grans paquets d'immobles residencials. Habitatges buits, infrahabitatges o habitatges que incompleixen les condicions d'habitabilitat propietat d'aquestes entitats que els han adquirit indirectament, o directament, amb diners públics són un fet inacceptable socialment quan hi ha persones que necessiten allotjament assequible o social. En aquest sentit, s'ha produït una tensió forta tensió entre la força dels mercats financers i la força de les demandes ciutadanes.

- ***La interposició sistemàtica pel President del Govern de l'Estat de recursos d'inconstitucionalitat contra les lleis autonòmiques que preveuen actuacions de policia administrativa contra els pisos buits (i mesures per lluitar contra l'emergència habitacional).***

El President del Govern de l'Estat ha impugnat sistemàticament totes les lleis autonòmiques (Canàries, Andalusia, Navarra, País Basc i Catalunya) que preveuen actuacions de policia administrativa contra els pisos buits (i mesures per lluitar contra l'emergència habitacional).



De l'anàlisi feta en aquesta memòria resta acreditat que, presumiblement, la qüestió que es dirimirà en les sentències del TC que finalment es dictin serà l'abast de la competència estatal de bases i coordinació de la planificació general de l'activitat econòmica i l'impacte de les mesures sobre les entitats de crèdit i sobre el mercat hipotecari.

És significatiu, però, que no es qüestioni la inconstitucionalitat per vulneració de l'article 33 CE. També ho és que la Presidència del Govern no ha qüestionat la constitucionalitat del Decret Llei català 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per la mobilització dels habitatges provinents de procediments d'execució hipotecària, que promou la rehabilitació dels habitatges propietat de les entitats financeres i, si no ho fan, permet l'expropiació temporal de l'ús.

La Llei 8/2013, de 26 de juny, de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes, ara incorporada a la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana aprovada per Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, impulsada pel partit del Govern que ha formulat els recursos d'inconstitucionalitat, imposa obligacions molt importants als propietaris (siguin pobres o rics) de pisos en mal estat o que l'Administració creu necessari que es millorin les exigències bàsiques establertes en el Codi Tècnic de l'Edificació. Aquestes obligacions comporten un sacrifici econòmic molt més gran que el fet d'obligar a ocupar l'habitatge buit amb la corresponent contraprestació econòmica (llogar, constituir drets reals d'ús o transmetre la propietat). Per tant, sembla que qui presenta els recursos no considera que es vulneri el contingut essencial del dret de propietat protegit constitucionalment quan s'obliga a ocupar efectivament els habitatges en concretes zones de forta demanda residencial. Es qüestiona la competència i, per tant, s'imposà el criteri de qui la té, no que la solució sigui inconstitucional.

- ***Polítiques d'habitatge – legislatives i de gestió- per fer front a l'habitatge deshabitat, buit o desocupat: normes i actuacions consolidades i noves mesures legislatives.***

La LDHC preveu tres possibles procediments administratius: *d'incompliment de la funció social de la propietat* (per declarar-se formalment, això amb independència de la possibilitat d'utilitzar les clàssiques ordres administratives de recordatori del deure d'ocupació d'acord amb l'art. 98 del ROAS); *d'utilització anòmala de l'habitatge* (art. 41); i *sancionador* (en cas de comissió de la infracció molt greu tipificada en l'art. 123.h); en aquest últim cas, sempre que hi hagi prèviament les mesures de foment previstes en els paràgrafs 2 a 4 de l'art. 42 (el 5 és merament optatiu per a l'administració). Aquestes reaccions administratives són competència municipal d'acord amb l'Estatut de Catalunya (art. 84, 2, lletres a, b), la LMRLC (així, art. 66.3 d) i la LDHC (arts. 7 i ss., 113, o 130.1 i 131).

De manera paral·lela la LDHC preveu la possibilitat d'imposar multes coercitives per al compliment dels deures incomplets i el compliment de les ordres del que ja ha estat requerit. Els punts forts de la LDHC són que és una norma que no ha estat objecte de recurs d'inconstitucionalitat i el fet que utilitza tècniques de policia administrativa conegudes: inici d'expedient per incompliment de la funció social de la propietat i per utilització anòmala de l'habitatge, ordre d'execució, multa coercitiva i sanció. També el fet que impulsa els convenis



amb els gran tenidors d'habitatge. Els punts dèbils són la complexitat procedimental i la complexitat de prova. En tot cas cal integrar aquestes actuacions en un pla global: adquisició d'immobles, exigència del deure de conservació, convenis de rehabilitació i àrees de conservació i rehabilitació (article 36 LDHC).

Les noves mesures legislatives establertes a la Llei 14/2015 reguladora de l'impost d'habitatges buits i a la Llei 24/2015, estan fortament limitades pels preceptes suspesos per la interposició dels corresponents recursos d'inconstitucionalitat.

5.5.2 MANTENIMENT DE L'ÚS RESIDENCIAL I ELS RESIDENTS

- ***La tensió entre habitatge i dret a la ciutat i els habitatges d'ús turístic i l'economia col·laborativa (sharingeconomy), tenint en compte la legislació turística i la urbanística.***

Els habitatges d'ús turístic han estat regulats en diverses parts del món i, fins i tot, prohibits en diverses ciutats europees i nord-americanes. En el cas espanyol, l'Ajuntament de Barcelona ha de respectar la normativa estatal i autonòmica sobre aquests habitatges, però té un marge de maniobra en la seva regulació, encara que la versió de l'art. 9.8 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat el 2015, obliga a fonamentar i justificar la regulació que es faci de conformitat amb les exigències de la Directiva de serveis, d'acord amb les obligacions de bona administració, els principis jurídics de bona regulació i, sobretot, els límits del principi de proporcionalitat.

- ***La prevenció i l'atenció a l'assetjament immobiliari***

L'Ajuntament pot exigir el compliment del deure de conservació, rehabilitació i millora urbana (article LS 2015), d'acord amb el que disposa la LS 2015 i la Llei d'Urbanisme de Catalunya, amb la qual cosa pot resoldre algunes actuacions d'assetjament en les relacions arrendatàries i en alguns dels supòsits en què es produeixen en el si de propietat horitzontal o compartida. Pot instar a la Generalitat per tal que exigeixi a la propietat el compliment de les condicions d'habitabilitat.

Pot intruir expedients sancionadors a l'empara de l'article 123 2 a) de la LDHC, que estableix com infracció molt greu portar a terme accions o omissions que comportin assetjament o discriminació, segons el que estableix aquesta llei i pot instruir també procediments sancionadors d'acord amb la Llei d'Urbanisme de Catalunya per incompliment del deure de conservació, a l'empara de l'article 214 d), que tipifica com a infracció greu l'incompliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions, edificacions, rètols i instal·lacions en general, en condicions de seguretat i l'article 215 d), que estableix com a infracció urbanística lleu l'incompliment del deure de conservació dels terrenys, les urbanitzacions, les edificacions, els rètols i les instal·lacions en general en condicions de salubritat i decòrum públic. La LDHC és pionera en la definició d'assetjament immobiliari i en la determinació de les conseqüències jurídiques administratives que la seva comissió comporta.



- **Mecanismes per regular el mercat**

Diversos països del món estan establint regulacions que fixen límits en les rendes a pagar pels arrendataris en les seves ciutats. En el cas espanyol i català, encara que històricament van existir (amb una mala regulació des d'un punt de vista de la qualitat normativa), avui en dia no existeixen aquests límits.

L'Ajuntament de Barcelona no pot establir-los mitjançant ordenança, a causa de la reserva de llei existent a la Constitució. Pot, d'una banda, impulsar accions polítiques per tal que el parlament estatal modifiqui la legislació vigent. D'altra banda, se suggereix que, des de la gestió quotidiana, s'aprofitin els programes ja existents per a compartir habitatge i d'altres nous que es puguin generar per promoure la fixació de rendes no abusives, desenvolupant una metodologia tècnica per a mesurar aquestes, aprofitant l'experiència ja existent a d'altres països, com ara Suïssa. Caldria també explorar amb més detall les competències del Parlament de Catalunya, des de la perspectiva dels drets dels consumidors catalans per a precisar aquest concepte de *renda abusiva*, vinculada a institucions clàssiques jurídiques (art. 7 del Codi Civil).

5.6 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A L'EIX ESTRATÈGIC: "AMPLIAR EL PARC"

5.6.1 L'HABITATGE PROTEGIT

L'àmbit dels habitatges amb protecció oficial és un dels determinants per definir la política d'habitatge social com a instrument de foment per facilitar l'accés a l'habitatge als sectors més desafavorits, a àmplies capes de la població en les diferents formes de tinença possibles, o per facilitar una política dirigida a tota la població amb una concepció d'habitatge social que entra automàticament en fricció amb el sector privat de promoció immobiliària residencial.

El sistema espanyol i català d'habitatge protegit, fonamentat en els plans estatals d'habitatge (que no s'han aplicat ni al País Basc ni a Navarra), va pretendre oferir en l'origen del sistema habitatge assequible preferentment de propietat a àmplies capes de la població, fet que es va aconseguir mentre el problema d'accés a l'habitatge va ser el preu del crèdit i no ja definitivament quan el problema d'accés ha estat el preu del sòl, que va obligar a establir les reserves de sòl urbanístiques per disposar de sòl per fer promocions d'habitatge protegit.

Tot aquest sistema ha estat posat en qüestió en el pla d'habitatge estatal 2013-2016 aprovat per Reial decret 233/2013, que no regula ja altra modalitat d'habitatge protegit que el lloguer protegit d'immobles de titularitat pública. D'altra banda, aquest pla manté la línia d'ajuts al lloguer però amb dotacions pressupostàries en declivi; preveu un règim jurídic pels canvis de qualificació dels habitatges ja qualificats a l'empara de plans estatals anteriors; i orienta la política de foment del sector de la construcció preferentment a la rehabilitació. A partir



d'aquest moment depèn només dels plans d'habitatge de la Generalitat la definició de la resta de modalitats d'habitatge protegit.

L'habitatge protegit té un règim jurídic molt complex mentre es manté la qualificació, que vincula al propietari privat dels habitatges protegits que l'ha adquirit a preu taxat –no de mercat– en promocions que també han rebuts ajuts públics. Tot plegat és la conseqüència, entre altres aspectes que no són estrictament polítiques d'habitatge, d'haver optat preferentment per promocions d'habitatge protegit en règim de tinença de propietat i no haver-se instrumentat de manera conjunta amb els ajuts per adquirir habitatge en propietat, un sistema d'ajuts generalitzats per pagar el lloguer, i un parc públic o privat d'habitatges protegits de lloguer o la constitució de drets de superfície en sòls públics per a habitatge social de gestió privada.

5.6.2 DURADA DE LA QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES PROTEGITS I LÍMITS A LA SEVA VENDA

Pel que fa a la durada de les qualificacions dels habitatges protegits, cal valorar la possibilitat d'impulsar límits a la seva desqualificació. Pel que fa als d'iniciativa privada, la via segura seria la modificació de la LDHC i/o del Pla vigent del Dret a l'Habitatge, per allargar els terminis de qualificació. Es considera difícil sostenir jurídicament que una ordenança municipal pugui allargar períodes de qualificació d'habitatges protegits d'iniciativa privada, a causa del joc del principi de legalitat en aquest àmbit.

En els habitatges protegits públics (dotacionals o d'iniciativa pública) la situació és diferent. En el primer cas, la seva consideració com domini públic fa que siguin inalienables indefinidament. En el segon cas, béns que tinguin la consideració de patrimonials o que formin part del patrimoni públic de sòl i habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, caldria promoure una interpretació que es podria plasmar en una ordenança i que apliqués la jurisprudència constitucional sobre els béns de titularitat pública no demanials vinculats a un servei públic, en aquest cas d'habitatge, per a considerar-los inalienables. I, alternativament, es podria utilitzar la inscripció en el Registre de la Propietat de la condició de destí del bé que es vengui com a habitatge assequible, amb règim jurídic similar al dels protegits.

5.6.3 ELS HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS COM A SISTEMES URBANÍSTICS

Cal subratllar la consideració dels habitatges dotacionals públics (en endavant HDP) com a sistema urbanístic (article 34.3 LUC), diferenciat del d'equipament comunitari (article 33.4 RULC), mitjançant el qual es presta en el territori el servei d'interès general d'habitatge assequible, sigui per l'Administració directament o mitjançant fórmules de gestió indirecta, a les quals després ens referirem.



Estem, per tant, davant d'un sistema urbanístic que articula una acció positiva (article 9.2 CE, article 30 Llei 62/2003, article 47 EAC) sobre determinats col·lectius de persones, definits en virtut de necessitats específiques: assistència o emancipació.

Els HDP són de titularitat pública (municipal o autonòmica, a través de l'Institut Català del Sòl) per a la prestació d'un servei d'interès general. És a dir, es tracta de domini públic (article 33.4 RLUC, exigint "*sempre la titularitat pública del sòl*", en el mateix sentit ara article 18.2 de la Llei del Dret a l'Habitatge), afectat a un servei públic (article 5.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre). La seva adquisició s'efectuarà mitjançant expropiació o cessió gratuïta i obligatòria (article 34.7 LUC, article 33.4 RLUC, precepte que afegeix una remissió a "*formes previstes per la legislació sectorial d'habitatge*"). L'article 18.3 de la Llei del Dret a l'Habitatge es refereix a la cessió onerosa per acord amb la propietat, assenyalant en aquest cas que, com a contraprestació de la cessió, s'ha de constituir un dret de superfície o de concessió administrativa a favor del cedent per construir i explotar els habitatges dotacionals per un termini de 50 anys.

5.6.4 DRETS DE TANTEIG I RETRACTE I HABITATGE ASSEQUIBLE

En l'actualitat existeixen tres regulacions de drets de tanteig i retracte a Catalunya: urbanística, d'habitatge general i d'habitatge buit amb unes especials característiques. A la complexitat reguladora se li uneix el principal problema d'aquesta tècnica: la manca d'inversió pública. La vinculació de les tècniques de tanteig i retracte amb els convenis de rehabilitació per considerar les inversions públiques com a pagament a compte del futur exercici d'aquest dret, seria una fórmula d'actuació eficient en els àmbits de renovació i rehabilitació urbana.

5.6.5 FLEXIBILITZACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT PER PERMETRE DESPLEGAR POLÍTIQUES D'HABITATGE I AMB LA FINALITAT D'INCREMENTAR L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Per reequilibrar la força del mercat en el sòl urbà consolidat (*gentrificació* i intensificació dels usos terciaris i turístics) i garantir un desenvolupament urbanístic sostenible, és molt important inserir en el teixit urbà consolidat un ús residencial assequible i utilitzar totes les possibilitats que la modificació del planejament ofereixi per fer-ho possible.

Es pot afirmar que en l'execució del Pla d'Habitatge és possible promoure modificacions puntuals del planejament general o habilitar a instruments de planejament que concretin determinacions per a unitats d'actuació determinades (concepte extraordinàriament obert a la LS 2015 quan es projecta sobre actuacions edificatòries i en general actuacions de rehabilitació i millora urbana), per establir entre d'altres, l'ús com a habitatge dels locals, l'ocupació del domini públic per instal·lar ascensors o activitats que impulsin l'activitat econòmica, el tancament de terrasses per millorar l'eficiència energètica, permetre la divisió d'habitatges, incrementar l'edificabilitat i establir qualificacions d'habitatge protegit. Totes aquestes noves



determinacions es podran establir en el sòl urbà consolidat sense que calgui necessàriament cedir aprofitament o cedir immobles per a sistemes i dotacions (no caldrà qualificar-les necessàriament com actuacions de transformació urbanística).

5.6.6 REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ URBANA I POLÍTIQUES D'HABITATGE I D'INCREMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

En matèria de rehabilitació l'Ajuntament té la possibilitat d'obtenir una molt més alta rendibilitat social als recursos que destina a fomentar la rehabilitació. En aquesta línia:

- a) Pot projectar les actuacions per àmbits o àrees que conformaran unitats d'actuació contínues o discontinues amb característiques homogènies, sense excloure que un únic immoble pugui constituir una unitat d'actuació.
- b) Els recursos públics que es destinin a fomentar la rehabilitació no necessàriament han de ser lliurats a fons perdut, sinó que poden servir també per obtenir drets de propietat o d'ús sobre habitatges que s'inclouin en la unitat d'actuació (per exemple que resultin de l'increment de densitat o d'edificabilitat).
- c) En cada unitat caldrà ponderar la possibilitat de modificar el planejament des d'una doble perspectiva: fer possible i el més ambiciosa possible la rehabilitació i, en el seu cas, incrementar l'edificabilitat o la densitat amb l'objectiu de generar habitatge assequible, principalment de propietat pública, que permeti finançar l'operació, podent-se establir reserves de sòl per a habitatge protegit.
- d) Amb independència de modificar-se o no el planejament cal aplicar simultàniament tècniques i habilitacions legals diverses: l'aprovació d'unitats d'actuació contínues o discontinues de rehabilitació; delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació, i/o d'àrees de tanteig i retracte, convenis de rehabilitació que incloguin els acords calgui; i emprar les habilitacions legals específics per actuar en els pisos desocupats de manera permanent i no justificada. La potencialitat d'aquestes tècniques i habilitacions es pot afirmar que, a banda de garantir els objectius propis de la rehabilitació, permeten generar habitatge assequible.

Les actuacions en matèria de rehabilitació per la complexitat de les actuacions edificatòries de rehabilitació i millora urbana i la diversitat de tècniques i habilitats que exigeixen, aconsellen que l'Ajuntament tingui un rol actiu en l'impuls de totes aquestes actuacions i que hi doni una resposta organitzativa, que podria consistir en la creació d'unitats orgàniques específiques o oficines com s'ha fet en altres àmbits.



5.6.7 RESERVES DE SÒL I CESSIONS D'APROFITAMENT COM A EINES PER L'HABITATGE ASSEQUIBLE

L'ordenament urbanístic vigent des de 1998 permet patrimonialitzar en el sòl urbà consolidat l'aprofitament establert pel planejament sense haver d'assumir cap altra càrrega que completar la urbanització. L'ordenament en el sòl urbà consolidat no preveu expressament i de manera general reserves de sòl per a habitatge protegit (tot i que són possibles a Catalunya), i prohibeix les cessions de sòl per a sistemes i dotacions i les cessions d'aprofitament.

- a) Les reserves obligatòries de sòl per habitatge protegit, la cessió d'aprofitament i la cessió de sòl per a sistemes i dotacions només estan previstes expressament i de manera general en l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, en el marc de les actuacions de transformació urbanística en el sòl urbà no consolidat i en el sòl no urbanitzable. L'establiment de reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat no està exclòs per l'ordenament jurídic vigent (el que no hi ha és una habilitació legal expressa i general que obligui que el planejament general prevegi reserves de sòl per a habitatge protegit en el sòl urbà consolidat). L'article 17.4 de la LDHC permet en qualsevol classe de sòl la possibilitat d'establir la qualificació urbanística d'ús residencial que es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del Pla.

De fet, la constitucionalitat de l'establiment obligatori de reserves de sòl per habitatge protegit ja es va plantejar durant la tramitació de l'actual LDHC, singularment pel que fa a la constitucionalitat de l'article 17 que, en l'apartat 4 (ara no vigent) estableixia: *"El Pla territorial sectorial d'habitatge, d'acord amb les necessitats detectades, i atès l'escàs potencial de creixement en sòl urbanitzable o en sòl urbà no consolidat, ha d'establir àmbits territorials concrets, municipals o supramunicipals, en els quals s'hagi de qualificar sòl urbà consolidat amb destinació total o parcial de l'edificació a habitatge amb protecció oficial, i ha d'establir els criteris quantitius per a determinar la reserva sobre el sostre destinada a habitatges amb protecció oficial, per a qualsevol règim de sòl"*. El dictamen 282, emès pel Consell Consultiu de la Generalitat, descarta la inconstitucionalitat des de la perspectiva material i competencial.

La legislació vigent permet (o fins i tot exigeix) que el planejament estableixi reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat (qualificacions d'habitatge de protecció pública), quan en actuacions edificatòries de rehabilitació s'incrementa la densitat o l'edificabilitat per tal que es puguin dur a terme i satisfer els objectius de la rehabilitació i millora urbana que persegueix la legislació vigent.

- b) La cessió d'aprofitament urbanístic i de sòl per a sistemes i dotacions i les reserves d'habitatge protegit en el sòl urbà només estan expressament previstes en



l'ordenament vigent en el marc d'actuacions de transformació urbanística i, en aquest punt, les normes legals aplicables no poden ser substituïdes ni pel planejament ni per les ordenances municipals. En aquest àmbit, en el Pla d'Habitatge Municipal s'hauria de valorar com aconseguir millor els seus objectius en les operacions previstes en les modificacions del planejament general i en els plans de millora urbana, que estableixen actuacions de transformació urbanística de dotació o de reforma i renovació urbana.

En aquest sentit, és determinant que les modificacions del planejament general i els plans de millora urbana estableixin de manera expressa que una part substantiva de la reserva d'habitatge protegit ho serà en règims de qualificacions d'habitatge protegit de lloguer i que en els sòls de cessió gratuïta de propietat municipal no només serà preferent el lloguer protegit sinó que s'instrumentarà jurídicament que també sigui desqualificable.

5.7 PART DE LA MEMÒRIA JURÍDICA RELATIVA A L'EIX ESTRATÈGIC: "MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL"

5.7.1 LA REHABILITACIÓ DE LA QUAL S'OCUPA EL PLA D'HABITATGE DE LA CIUTAT DE BARCELONA ES PROJECTA SOBRE ELS EDIFICIS I ÀMBITS DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT

La rehabilitació és examinada, des de la triple perspectiva de:

- a) La política de foment que es concreta en els ajuts a la rehabilitació d'edificis i a les àrees degradades, que les AAPP han atorgat en el si de les polítiques d'habitatge. Aquests ajuts no sempre han estat vinculats amb la renda de les persones i el dret a l'habitatge, ja que, tot i establir-se a vegades límits de renda, no tenen sempre un tracte més favorable les més baixes. En aquest sentit, és destacable la convocatòria d'ajuts del 2016 de l'Ajuntament de Barcelona, que discrimina positivament en les obres en l'interior dels habitatges les rendes més baixes i preveu ajuts especials per a habitatges que s'incorporin a la borsa de lloguer social i té un programa de cohesió social per les obres en edificis que incorpora ajuts pel 100% del cost de les obres per a propietaris amb les rendes més baixes.
- b) Les tècniques més importants previstes a la LDHC per garantir amb tècniques de policia administrativa la qualitat del parc immobiliari residencial (cèdula d'habitabilitat i inspecció tècnica d'edificis)
- c) Del deure urbanístic de conservació, rehabilitació i millora dels immobles d'ús residencial (article 15 LS 2015), l'àmbit i efectes del qual exclou la rehabilitació que es du a terme en el marc de les actuacions de transformació urbanística de reforma i renovació urbana i de dotació (articles 7 i 18 LS 2015).



5.7.2 EL FOMENT DE LA REHABILITACIÓ.

Les actuacions de foment de la rehabilitació poden tenir com a finalitat, simultàniament o no, impulsar l'activitat econòmica, aconseguir que els edificis compleixin amb els requisits bàsics establerts a legislació d'ordenació de l'edificació (millorant qüestions tan rellevants com l'eficiència energètica dels edificis) i millorar les condicions de vida de les persones que hi viuen amb l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

Amb independència del que sigui possible impulsar, cal reiterar que, d'acord amb l'article 29 de la LDHC, el foment de la conservació, la rehabilitació i la gran rehabilitació del patrimoni immobiliari residencial *"és objecte de l'actuació prioritària de la Generalitat i els ens locals per a garantir el dret a un habitatge digne i adequat"*.

Una part important de la ciutat existent està ocupada per persones propietàries d'immobles que, de no ser-ho, serien potencials demandants d'habitatge social assequible i que, en determinades àrees, es concentren les persones més desfavorides.

En països amb grans parcs d'habitatges de propietat pública a lloguer, la conservació i rehabilitació de la ciutat existent és, de la mateixa manera que aquí, responsabilitat en part de l'Estat. Seria una doble falta d'atenció a un dret que estructura l'Estat social que la no existència a Catalunya i a la Ciutat de Barcelona de polítiques d'habitatge d'aquest calibre i tipologia, comportés oblidar que ajudar a conservar i rehabilitar en condicions adequades els habitatges d'una part important de la població, és també una política dirigida a garantir el dret a un habitatge digne i adequat.

5.7.3 LA CÈDULA D'HABITABILITAT A LA LDHC

Les cèdules d'habitabilitat són autoritzacions reglades i simples de funcionament que no tenen límit pel que fa al seu nombre i que tenen caràcter real. En qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent, la presentació de la qual pot exonerar en els supòsits i amb les condicions que estableix l'article 132.a) de la LDHC. Aquest article posa de manifest l'existència autònoma i originària d'un dret subjectiu del particular a ocupar l'habitatge que compleix les condicions establertes per la norma i que el control de l'Administració pública es projecta només sobre l'exercici del dret subjectiu del particular.

L'article 26.4 de la LDHC estableix que la pèrdua de les condicions mínimes d'habitabilitat establertes per aquesta Llei i els reglaments que la despleguen comporta la revocació de la cèdula d'habitabilitat, sense perjudici de les mesures dirigides a la conservació i rehabilitació de l'immoble i del règim sancionador d'aplicació.



També, i per la mateixa raó, cal obtenir una nova cèdula en qualsevol transformació, adaptació, reforma, ampliació o reducció de l'habitatge que alteri les condicions objectives d'habitabilitat que controla la cèdula. Per això, l'apartat 4 de l'article 30 de la LDHC estableix que les obres en edificis existents d'ús residencial en les quals sigui exigible un projecte tècnic o una direcció tècnica per a obtenir la llicència, no es poden autoritzar si no es preveu que, un cop executades, l'immoble complirà les condicions de qualitat que estableix l'article 22.

La configuració de la cèdula com una autorització sotmesa a termini té gran transcendència en relació amb el règim d'usos disconformes amb el planejament i fora d'ordenació, que estableix la legislació urbanística catalana (article 119.4 RLUcat 2006).

5.7.4 LA INSPECCIÓ TÈCNICA DELS EDIFICIS D'HABITATGES.

La LDHC diferencia entre les condicions d'habitabilitat de l'habitatge i les condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat dels edificis amb destinació residencial quan en el mateix hi ha diversos habitatges. L'article 28 de la LDHC, que regula la inspecció tècnica dels edificis d'habitatges, estableix que sense perjudici d'obtenir-se la cèdula d'habitabilitat per a cada habitatge, l'adequació dels edificis d'habitatges als nivells de qualitat exigibles en cada moment s'ha d'acreditar mitjançant inspeccions tècniques, que ha de promoure el departament competent en matèria d'habitatge, en coordinació amb els ens locals.

El desplegament reglamentari complet i sistemàtic del sistema d'inspecció tècnica dels edificis s'ha produït a través el decret 67/2015, de 5 de maig, que ha regulat l'objecte i obligació de realitzar d'inspecció tècnica, un procediment iniciat per l'informe tècnic i que finalitza amb l'emissió o no del certificat d'aptitud de l'edifici, procediment en el qual es preveuen les conseqüències i responsabilitats en el cas que presentin deficiències.

5.7.5 EL DEURE DE CONSERVACIÓ, REHABILITACIÓ I MILLORA URBANA

Les diferències legals entre els tres supòsits inclosos en el deure urbanístic de conservació, rehabilitació i millora, se centren en la seva finalitat:

- a) El deure urbanístic de conservació dels béns immobles obliga a garantir les condicions d'habitabilitat, seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament públic exigibles a les *edificacions* en cada moment d'acord amb les normes aplicables, supòsit del qual s'han examinat com a mecanismes de control la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'aptitud de l'edifici.
- b) El deure de rehabilitació i millora obliga a restituir i millorar les condicions constructives i els requisits tècnics de les edificacions per motius de qualitat i sostenibilitat de medi urbà, supòsit que ja ha estat prou desenvolupat en la part de la memòria jurídica relativa a l'eix *Ampliar el parc assequible*, en l'apartat 4.3.6.



Rehabilitació i renovació urbana i polítiques d'habitatge i d'increment de l'habitatge assequible.

- c) El deure de destinar els immobles a usos no incompatibles amb el planejament pretén que no només les edificacions s'adaptin als canvis de planejament, circumstància que ja s'aconsegueix amb els dos anteriors supòsits, sinó també que s'hi adaptin els usos als quals es destinen, extrem que s'ha ponderat en relació al que preveu l'article 119.2 RLUcat 2006.



6. GLOSSARI

6.1 PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

- **Assentaments irregulars**

Ocupació d'espais privats o públics en naus (fàbriques o edificacions abandonades) o solars amb estructures d'allotjament precari (barraques, caravanes, camions-habitatge...) que es mantenen en el temps. Habiten aquest espais persones en situació de vulnerabilitat i exclusió social i residencial.

- **Desallotjament**

Acte en què les persones allotjades a un habitatge són obligades a abandonar-lo.

- **Desnonament**

Procés pel qual es procedeix a privar al llogater de l'ús de l'immoble mitjançant una resolució administrativa o judicial, com a conseqüència d'un incompliment del contracte d'arrendament (manca de pagament de la renda o qualsevol altre incompliment contractual). Tot i així, en la pràctica sovint s'utilitza el terme desnonament com a sinònim de desallotjament o llançament, donat que una ordre de desnonament té com a finalitat el desallotjament dels arrendataris d'un habitatge. En els darrers anys la paraula desnonament s'ha vingut utilitzant tant per a desallotjaments fruit d'impagament d'un contracte d'arrendament com per a les execucions hipotecàries que finalitzen amb la subhasta del immoble i el llançament corresponent.

- **Dret a l'habitatge**

El dret a l'habitatge queda recollit en l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans (DUDH) del 1948 i en l'article 11 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals (PIDESC), com a part del dret a un nivell de vida adequat. El Comitè DESC estableix que un habitatge adequat ha d'incloure: un règim segur de tinença; la disposició de serveis, materials, facilitats i infraestructures suficients; despeses suportables; condicions adequades d'habitabilitat i accessibilitat física; una ubicació raonable respecte la ciutat; o l'adequació, en general, de l'habitatge a les necessitats culturals dels seus destinataris. El dret a l'habitatge, com tots els drets socials, comporta per als poders públics obligacions positives, de prestació (com la construcció d'habitatges públics o els ajuts al lloguer) així com obligacions negatives, d'abstenció o de protecció davant actuacions provinents de tercers (com la prohibició dels desallotjaments arbitraris, o la prevenció d'abusos per part de propietaris, agències immobiliàries o bancs).

El dret a l'habitatge està reconegut també a la Constitució Espanyola (1978), article 47 *"Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció*



urbanística dels ens públics". I també a l'Estatut de Catalunya (2006), article 26: "Drets en l'àmbit de l'habitatge Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis".

- **Gran tenidor d'habitatge**

Es tracta d'agents que, per la seva incidència en el mercat immobiliari, han de tenir una especial responsabilitat social i una relació específica amb les administracions públiques competents en matèria d'habitatge. La Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix com a grans tenidors:

- Les entitats financeres, filials immobiliàries d'aquestes, fons d'inversió, entitats de gestió d'actius (inclosos els procedents de la reestructuració bancària).
- Les persones jurídiques titulars d'una superfície habitable de més de 1.250 m², excepte promotors socials i persones jurídiques amb un 15% de superfície útil qualificada d'HPO.

- **Llançament**

És l'acte que consisteix a desallotjar físicament als ocupants d'un habitatge o local, ja sigui com a conseqüència d'un procediment d'execució hipotecària (propietat), d'un desnonament (lloguer) o qualsevol altra desocupació sense títol. Suposa desposseir materialment de l'habitatge a l'ocupant, perquè recuperi la possessió el titular legalment reconegut.

- **Persones sense llar**

D'acord a l'article 3 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, s'entén per "sense llar" la persona o la unitat de convivència amb manca manifesta d'un habitatge digne i adequat, ja que no disposa d'un domicili, viu al carrer o viu en un espai no apte com a habitatge, d'acord amb el que estableix aquesta llei, i pateix l'exclusió social efectiva a causa de barreres socials o de dificultats personals per a viure de manera autònoma.

- **Persones sense sostre**

La classificació europea ETHOS (*European Typology of Homelessness and Housing Exclusion*) descriu la situació de *sense sostre* com a "viure en un espai públic o a la intempèrie o pernoctar a un alberg i/o ser forçat a passar la resta de dia a un espai públic". Aquesta classificació ha estat adoptada per la Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar (XASPLL) de Barcelona.

- **Subministraments bàsics**

Es consideren subministraments bàsics l'aigua, l'electricitat i el gas.



6.2 GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

- **Assetjament immobiliari**

Tota actuació o omissió amb abús de dret que té com a objectiu pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda del lloguer és indicatiu d'assetjament immobiliari. L'assetjament immobiliari queda descrit a l'article 45 c. de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

- **Habitatge buit**

D'acord a l'article 3 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es considera habitatge buit aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades prefixades per la llei el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població, i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

- **Habitatge desocupat**

D'acord a la definició d'habitatge buit establerta en l'article 3 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, s'entén per habitatge desocupat aquell que fa menús de dos anys que no té ús. Tot això sense perjudici que, en la pràctica, sovint s'utilitzen els termes desocupat i buit de manera indistinta.

- **Habitatge habitual**

Habitatge en el qual viu de manera estable una unitat de convivència. L'article 54 del Reial decret 439/2007, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'IRPF i es modifica el Reglament de Plans i Fons de Pensions, estableix que:

“Amb caràcter general es considera habitatge habitual del contribuent l'edificació que constitueixi la seva residència durant un termini continuat de tres anys com a mínim”.

- **Habitatge sobreocupat**

D'acord a l'article 3 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es considera habitatge sobreocupat aquell en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn.



- **Infrahabitatge**

D'acord a l'article 3 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es considera com a infrahabitatge l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per a obtenir-la, es destina a habitatge.

6.3 AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

- **Allotjament**

En aquest pla s'utilitza el terme allotjament com a recurs habitacional, amb caràcter temporal, que no té condició legal d'habitatge però que disposa d'espais comunitaris i estan al costat d'habitatges de lloguer.

- **Contingents especials**

Col·lectius amb dificultats d'emancipació o reinserció social, amb recursos limitats o que necessiten atencions especials per algun tipus de vulnerabilitat socioeconòmica que pot conduir-los a l'exclusió social. Els ingressos de les unitats de convivència inclosos en aquest grup se situen per sota 2,33 IRSC. Es troben definits al Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona.

- **Contingent general**

Persones o unitats de convivència sol·licitants d'habitatge amb protecció pública, inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona i que no tenen cap circumstància personal que els determini com a contingent especial. Els ingressos de les unitats de convivència inclosos en aquest grup es situen per sobre de 2,33 IRSC fins a 5,14 IRSC (inclòs).

- **Conveni**

Acord entre dues o més parts, que conté uns pactes en relació amb una matèria o una cosa determinada.

- **Densitat d'habitatges**

Nombre màxim d'habitatges per parcel·la o àmbit d'actuació.

- **Dret de reallotjament**

Les actuacions urbanístiques poden afectar especialment, i més enllà dels béns i drets indemnitzables econòmicament, el dret a l'habitatge de les persones que viuen i destinen a residència habitual i permanent els habitatges afectats. En aquest cas, la legislació urbanística vigent els reconeix i regula el dret de les persones que perden el seu habitatge habitual i compleixen els requisits establerts en la normativa vigent, a ser reallotjades en un habitatge de substitució.



- **Fons de lloguer social**

L'integren els habitatges amb protecció oficial i aquells cedits per privats a l'Administració, les persones usuàries dels quals reben una subvenció per pagar el lloguer.

- **Habitatge de preu lliure**

Habitatge que no té cap limitació normativa pel que fa al preu i condicions de venda, lloguer o cessió per altres vies.

- **Habitatge d'inclusió**

Habitatges d'acolliment temporal amb suport socioeducatiu amb l'objectiu que les persones ateses puguin finalitzar el seu procés d'inserció social amb el màxim d'autonomia. Adreçat a persones soles o unitats familiars sense domicili o amb situació residencial precària que disposen d'uns ingressos mínims, tenen capacitats laborals i requereixen acompanyament socioeducatiu.

- **Habitatge amb protecció oficial (HPO)**

Habitatges que la Generalitat de Catalunya ha definit com a tals amb l'objectiu de facilitar el dret a l'habitatge a la ciutadania. Es tracta d'habitatges destinats a ser domicili habitual, la tipologia, dimensions i preus del qual estan reglamentats per l'Administració. Per accedir-hi les unitats de convivència han de reunir unes condicions establertes pel que fa a titularitat d'immobles, ingressos familiars, etc.

- **Habitatge assequible**

Habitatge temporalment exclòs del mercat d'habitatge lliure destinat a polítiques socials, pel qual la unitat de convivència ha de destinar un percentatge suportable dels seus ingressos mensuals per poder-ne disposar (pagament de la quota de la hipoteca, lloguer o altres).

- **Habitatge dotacional**

D'acord a l'article 3 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, l'habitatge dotacional és aquell destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic o els sense llar. La seva superfície és determinada per les necessitats que s'han de satisfer. Poden ser considerats habitatges dotacionals públics els destinats a estades de curta durada de persones amb necessitat d'acompanyament per a assegurar-ne la inserció social, amb tipologies i dissenys que en permetin l'ús compartit per persones sense llaços familiars. La legislació urbanística i d'habitatge permeten reserves de sòl públic (sistemes urbanístics) per aquesta específica finalitat.



- **Habitatge de lloguer social**
Habitatge amb protecció oficial o cedit a l'Administració inclòs al fons de lloguer social, les persones usuàries del qual reben una ajuda pública explícita mitjançant la subvenció per a pagar el lloguer.
- **Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC)**
Indicador per a prestacions i serveis que és competència del Govern de la Generalitat de Catalunya. Actualment els límits d'ingressos per accedir a un habitatge amb protecció oficial i dotacional a Catalunya es calculen en múltiples de l'IRSC anual. Va ser creat com a substitut de l'IPREM (d'àmbit estatal)
- **Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM)**
Índex de referència a Espanya per al càlcul del llindar d'ingressos per a múltiples efectes (ajudes per a habitatge, beques, subsidis per atur...). Va ser introduït l'1 de juliol de 2004, en substitució del Salari Mínim Interprofessional (SMI), la utilització del qual es va restringir a l'àmbit laboral.
- **Lloguer social**
Lloguer del parc d'habitatge social pel qual els usuaris reben una ajuda pública explícita a través de la subvenció pel pagament del lloguer a la vegada que una ajuda implícita mitjançant la reducció del preu final per sota del preu de mercat.
- **Lloguer assequible**
Lloguer del parc d'habitatge assequible pel qual els usuaris reben una ajuda pública implícita, mitjançant la reducció del preu final per sota del preu de mercat.
- **Mercat privat**
Relacions econòmiques basades en l'intercanvi de productes i/o serveis o qualsevol cosa de valor entre persones físiques o jurídiques que no són cap ens públic.
- **Mercat social**
Plasmació pràctica d'un circuit econòmic i de satisfacció de necessitats basat en els principis de l'Economia Social i Solidària (ESS). Les iniciatives de l'ESS donen primacia a la satisfacció de necessitats humanes per sobre del lucre, gestionen la mateixa activitat econòmica de manera democràtica, estan compromeses amb el seu medi natural i social.
- **Mesa d'Emergències Socials**
La Mesa d'Emergències Socials de l'Ajuntament de Barcelona va ser constituïda l'any 2008 i la seva funció és adjudicar els habitatges del Fons de Lloguer Social disponibles a persones en una situació d'emergència i risc d'exclusió residencial. La Mesa valora els expedients que s'instrueixen a les Oficines de l'Habitatge de Barcelona i adjudica tots els habitatges del Fons de Lloguer Social disponibles en la data de celebració de la Mesa.



- **Mesa d'Accés a l'Habitatge Públic d'Inclusió de Barcelona**

La Mesa d'Accés a l'Habitatge Públic de Barcelona es va constituir l'any 2013 i està formada pels gerents de Drets Socials, Habitatge i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. El seu objectiu és recollir les peticions de necessitat d'habitatge de les entitats que gestionen habitatges d'inclusió, valorar llur projecte i adjudicar els habitatges. Els destinataris de les adjudicacions són les entitats especialitzades que destinen els habitatges d'inclusió a les persones i famílies en situació o risc d'exclusió social que atenen.

- **Persones afectades urbanísticament**

Titulars de drets que resulten incompatibles amb el planejament urbanístic. Les indemnitzacions i/o altres drets que corresponen per l'extinció d'aquests béns i drets incompatibles es determinen en els procediments legalment regulats per a l'execució del planejament urbanístic, és a dir en els procediments de reparcel·lació o d'expropiació. Els drets afectats i incompatibles poden ser diversos, sent els més comuns els de propietat sobre béns immobles, construccions, plantacions i similars; els d'arrendament d'habitatges; els d'arrendament de locals destinats a activitats econòmiques de tipus comercial o industrial; i els corresponents a la titularitat empresarial d'una activitat econòmica.

- **Planejament urbanístic**

Sistema mitjançant el qual es concreten en el territori els principis d'ordenació urbanística i és el sistema central de tota ordenació urbana. L'instrument urbanístic principal en l'ordenació d'un municipi és el urbanística municipal. A Barcelona, aquest instrument s'anomena Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana, vigent des de 1976.

- **Qualificació urbanística**

Tècnica mitjançant la qual es determinen les condicions de parcel·la, ús i edificació del sòl. Els usos als quals es destinarà el sòl poden ser lucratiu o no. Si ho són, es parla de zona; altrament, de sistema urbanístic.

- **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB)**

És un registre únic al qual s'ha d'inscriure totes les persones que desitgin optar a un habitatge de protecció oficial a la ciutat de Barcelona. Aquest registre, previst a la Llei del Dret a l'Habitatge i desenvolupat a Barcelona pel Consorci de l'Habitatge d'acord amb les competències que li atribueix la Carta Municipal, té com a finalitat: facilitar i agilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits; garantir la màxima transparència de tots els processos; i informar de la demanda real d'habitatges protegits de Barcelona.

- **Solar**

Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin directament aptes per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, complint un



seguit de requisits entre els quals que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i hagin assumit els deures de cessió que corresponguin.

- **Sòl urbà**

Constitueixen el sòl urbà:

- a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable (...).
- b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assolixen el grau d'urbanització que aquest determina.

- **Superfície de sostre edificable**

Suma de totes les superfícies cobertes corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixes i pisos. A més, la normativa urbanística vigent a la ciutat de Barcelona estableix diferents conceptes que parlen de l'edificabilitat: índex d'edificabilitat zonal o bruta; superfície de sostre edificable; envoltant màxima d'edificació, índex d'edificabilitat neta; i índex d'edificabilitat complementària zonal.

- **Unitat de convivència**

Grups de persones físiques que acrediten conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometen a fer-ho. Es presumeix que hi ha convivència efectiva en el cas de matrimonis, unions estables de parella i parelles de fet formalment reconegudes. Es troba definida al Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona.



6.4 MANTENIR REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

- **Accessibilitat**

Condicions d'un espai, tant si és exterior com interior d'un edifici, que fan possible que totes les persones, independentment de si tenen algun motiu de diversitat funcional lligat a la mobilitat, puguin fer-ne ús de manera no discriminatòria, independent i segura.

- **Cèdula d'habitabilitat**

Document emès per la Direcció General d'Habitatge que acredita que l'habitatge aconsegueix els mínims d'habitabilitat d'acord a la legislació vigent.

- **Certificat d'Eficiència Energètica**

Document que verifica la conformitat de la qualificació energètica obtinguda i que condueix a l'expedició de l'etiqueta d'eficiència energètica de l'edifici. La qualificació d'eficiència energètica és el resultat del càlcul del consum d'energia necessari per satisfer la demanda energètica de l'edifici en condicions normals de funcionament i ocupació. Classifica els edificis dins d'una escala de set lletres, on la lletra G correspon a l'edifici menys eficient i la lletra A l'edifici més eficient segons el consum d'energia i les emissions de CO₂ comparades amb un edifici base de similar tipologia i localització. El certificat és obligatori des de l'1 de juny de 2013 per edificis o habitatges existents i, des de l'1 de novembre del 2007, per a edificis de nova construcció.

- **Eficiència energètica**

Ús eficient de l'energia, basat en l'optimització del disseny, el procés de construcció i els sistemes d'ús de l'edifici per, amb el menor consum d'energia i generació de residus, portar a terme l'edificació i oferir el benestar més gran en l'ús.

- **Inspecció tècnica de l'edifici (ITE)**

Consisteix en una inspecció visual dels elements comuns de l'edifici que permet elaborar un informe on es descriuen les característiques generals de l'edifici, el seu estat de conservació, i les possibles deficiències aparents constructives o funcionals que poden afectar els elements comuns, així com les propostes que s'aconsellen tècnicament per a la millora de la sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat de l'edifici. Tots els habitatges amb una antiguitat superior a 45 anys, han de realitzar la ITE.

- **Llibre de l'Edifici**

Document que recull les dades principals de l'edificació i que, entre altres dades, inclou les d'identificació i construcció de l'edifici i les tasques de manteniment que s'hi fan,



les incidències que es produeixin i les reformes o rehabilitacions efectuades. El *Llibre de l'Edifici* és un instrument previst en la llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

- **Open Data**

L'obertura de dades públiques, també conegut com a OpenData, consisteix a posar la informació que posseeix el sector públic a l'abast de tothom en formats digitals, estandarditzats i oberts, seguint una estructura clara que permeti la seva comprensió. Al mateix temps es facilita l'accés a aquesta informació per fomentar la seva reutilització. D'aquesta forma la societat (ciutadania, empreses i qualsevol institució) pot accedir-hi fàcilment per informar-se o per crear nous serveis augmentant el valor social i, si s'escau, també el valor comercial.

- **Patologia constructiva**

Lesió o deteriorament que pateix algun element, material o estructura que conforma l'edificació.

- **Polígon residencial (o polígon d'habitatge)**

Manera de denominar una determinada tipologia de trama urbana, amb ús principal d'habitatge, que es desenvolupa de manera generalment unitària, a partir de la repetició d'una mateixa tipologia de blocs d'habitatge (generalment habitatge col·lectiu aïllat), fet que fa possible la generació d'un major volum d'habitatge en menys temps i afavoreix la reducció de costos a través de la simplificació de processos de gestió i execució. A Barcelona esdevingué una estratègia de creixement urbà especialment utilitzada entre els anys 50 i 70 com a resposta a la important arribada de població a la ciutat.



PLA PLA PEL DRET A L'HABITATGE

2016-2025

PART II – PLA PEL DRET A L'HABITATGE

ANNEX 1 – FITXES D'ACTUACIONS

Volum 2

B
BC
BN



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

índex

Codi Nom

A1.1	Ajuts socials relatius a l'allotjament i facilitats per serveis socials
A1.2	Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge
A1.3	Atenció a la pobresa energètica
A1.4	Mesures relacionades amb l'envelliment de la població
A1.5	Mesures per a l'acollida de persones refugiades
A2.1	Servei de mediació per a casos d'impagament i dificultat de pagament de lloguer i hipoteca
A2.2	Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments
A2.3	Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social
A3.1	Atenció a la situació habitacional als assentaments
A3.2	Atenció a les persones sense llar
A3.3	Intervenció en les ocupacions a precari
A3.4	Actuació en casos d'infrahabitatge
A3.5	Actuació en casos d'habitatges sobreocupats
A3.6	Extensió dels programes per compartir habitatge
A3.7	Ampliació de la dotació d'allotjaments
B1.1	Realització de censos d'habitatges buits
B1.2	Sancions als habitatges buits
B2.1	Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari
B2.2	Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial
B2.3	Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic
B2.4	Establiment d'un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure
B3.1	Inspecció, regularització i sanció del parc públic de lloguer
B3.2	Reformulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona
B3.3	Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants
B3.4	Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials
B3.5	Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió
B3.6	Corresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge
B3.7	Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics
B3.8	Implementació d'una eina per a la gestió de la demanda d'habitatge assequible
C1.1	Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional
C1.2	Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial i dotacional
C1.3	Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional
C1.4	Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social
C1.5	Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat
C2.1	Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge
C2.2	Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer
C3.1	Registre Municipal de Solars sense Edificar i promoció d'habitatge assequible
C3.2	Captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible
C3.3	Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació
C3.4	Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges
C4.1	Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Índex

Codi Nom

C4.2	Impuls a la masoveria urbana
C4.3	Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió d'habitatge
C4.4	Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials
D1.1	Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges
D1.2	Mapa de les condicions de l'habitatge
D1.3	Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitja i alta
D1.4	Espai virtual open data de l'estat del parc residencial
D1.5	Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic
D2.1	Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges
D2.2	Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges
D2.3	Ajuts a la rehabilitació
D2.4	Establiment de mecanismes actius de rehabilitació
D2.5	Rehabilitació de polígons
D2.6	Pla de Barris
D2.7	Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques
D2.8	Millora de l'accessibilitat als habitatges
D3.1	Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions
D3.2	Foment de l'ocupació digne a través de la rehabilitació



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Ajuts socials relatius a l'allotjament i facilitats per serveis socials

A1.1

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A1. Prevenció de l'exclusió residencial

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Drets Socials destina anualment part del seu pressupost a ajuts per a l'allotjament i el manteniment de l'habitatge. Aquests ajuts permeten donar resposta a les necessitats sorgides a les unitats de convivència a les quals es fa un seguiment des de serveis socials i, per tant, cobreixen unes necessitats diferents que es cobreixen des de les Oficines de l'Habitatge, que s'emmarquen en dins de programes específics de subvenció.

Aquests ajuts s'estructuren en quatre grans conceptes que aquest Pla considera necessari mantenir:

- Subvenció per als lloguers dels habitatges inclosos al Fons Social de Lloguer, sigui a contingents especials com a emergències socials. Aquests diners són transferits al Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona pel pagament de part dels lloguers dels seus habitatges.
- Ajuts al pagament del deute relatiu al parc del fons social. Aquests ajuts estan vinculats a un conveni entre Drets Socials i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona. Es concedeixen a partir d'un informe favorable emès per Serveis Socials.
- Ajuts per al manteniment de l'habitatge. Inclou els ajuts al pagament de bugaderies, despeses de comunitat, electrodomèstics, mobles, neteges de xoc, parament de la llar, reparacions i/o rehabilitacions, sanejament i subministraments (aigua, gas, electricitat). Aquests ajuts els concedeix l'Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS).
- Ajuts per l'allotjament. Inclou els ajuts a l'accés a un nou habitatge, ajuts econòmics per al pagament de la plusvàlua, allotjament en pensions, ajuts per a centres de gent gran, ajuts en cas de desnonament, mudances, pagament d'hipoteques, pagament al lloguer compartit i pagament al lloguer. Aquests ajuts els concedeix l'Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS).

Per millorar l'eficàcia dels diferents ajuts i serveis oferts per l'Ajuntament de Barcelona en l'atenció a les persones en situació d'exclusió residencial o de risc d'exclusió, caldrà establir mecanismes per incrementar la coordinació entre les Oficines de l'Habitatge i els serveis socials territorials. En aquest sentit caldrà:

- Facilitar el traspàs d'informació entre els dos serveis per evitar que les persones ateses hagin de facilitar la mateixa informació a dues oficines municipals.
- Estudiar la possibilitat que tots els perceptors d'ajuts del fons social de lloguer puguin disposar d'un acompanyament social.
- Establir taules d'habitatge als districtes on encara no existeixen, per permetre l'intercanvi d'informació i la coordinació d'actuacions.

Finalment, en relació amb els habitatges adjudicats a través de la Mesa d'Emergència caldrà seguir treballant en la línia actual, de manera que els lloguers que paguen les persones residents es calculin segons barems que permetin el pagament del lloguer i de la resta de despeses familiars en funció dels ingressos. Sempre dins d'un context de responsabilització dels usuaris dels serveis socials sobre el seu propi futur.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Ajustos i millores 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

A1.2

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A1. Prevenció de l'exclusió residencial

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

La ciutat compta amb 10 Oficines de l'Habitatge, una a cadascun dels districtes. Aquesta estructura permet dotar d'un servei de qualitat a la ciutadania i, per tant, es plantegen reforços en el funcionament intern de les oficines i en els serveis que ofereixen.

Les Oficines de l'Habitatge són el punt de contacte de la ciutadania amb la política d'habitatge de la ciutat. Així doncs, caldrà que esdevinguin uns espais de referència a cadascun dels districtes d'allò que ofereix l'Ajuntament en matèria d'habitatge. D'acord amb la darrera enquesta dels serveis oferts per Drets Socials, feta entre el 30 de novembre i el 4 de desembre de 2015 sobre una mostra de 1.000 entrevistes telefòniques, un 27,2% de les persones entrevistades coneixien l'existència de les Oficines de l'Habitatge, de les quals pràcticament un 50% hi havien anat (un 13,3% dels entrevistats). Així doncs, hi ha un important camí a recórrer pel que fa a la seva visibilització. Cal destacar, no obstant això, la bona valoració rebuda, amb una nota mitjana de 6,4.

Pel que fa al coneixement dels ajuts municipals i on sol·licitar-los, un 44,2% dels enquestats manifesten saber-ho, però hi ha importants diferències entre districtes i grups d'edat. Així, el col·lectiu amb major coneixement és el de persones entre 35 i 44 anys amb un 54,1% de coneixement, seguit pel de 25 a 34 anys, i del de 45 a 54 amb un coneixement del 51,3% i el 51,2% respectivament. Així doncs, les franges d'edat en procés d'emancipació, tenen un coneixement prou elevat en relació a la mitjana, però encara hi ha molt camí a recórrer. Molt diferent és la situació entre la població més gran, ja que entre les persones de 65 anys i més, el coneixement només arriba al 31,2% dels enquestats. Per tant, caldrà una important difusió del paper de les Oficines de l'Habitatge entre aquest col·lectiu, recorrent als seus espais propis de trobada.

En relació als districtes, aquell on es detecta el coneixement més gran dels ajuts disponibles i on tramitar-los és Nou Barris, amb un 53,9% dels enquestats, seguit de Gràcia (50,0%), Sant Andreu (46,2%) i les Corts (45,1%) tots ells per sobre de la mitja de la ciutat. En canvi, els districtes amb menys coneixement són Horta-Guinardó, amb un coneixement dels ajuts i on tramitar-los del 38,5% dels enquestats, Ciutat Vella i l'Eixample, amb un 41,3% i un 41,9%, respectivament. Així doncs, caldrà fer un important esforç de difusió entre col·lectius amb baixos recursos com poden ser els immigrants.

Algunes de les mesures que caldrà impulsar per reforçar el paper de les Oficines de l'Habitatge són:

- Prendre mesures que tendeixin a ampliar l'horari d'atenció. Actualment les oficines estan obertes tots els matins i una tarda. S'estudiarà l'ampliació de l'horari a les tardes per facilitar l'accés a tota la població i poder esdevenir espais de referència més enllà dels serveis bàsics que s'ofereixen.
- Millorar la coordinació informàtica entre les Oficines de l'Habitatge i altres serveis municipals, especialment Serveis Socials, per garantir que la ciutadania només hagi d'aportar la informació una vegada i que aquesta pugui ser compartida pels diferents serveis.
- Impulsar la tramitació electrònica dels ajuts que es concedeixen.
- Reforçar l'equip de les Oficines de l'Habitatge. Caldrà avaluar les necessitats en cada cas, però a nivell general caldrà considerar:
 - a) facilitar que la figura de la coordinació de l'Oficina pugui realitzar les tasques vinculades a l'avaluació dels serveis i definició de millores i noves necessitats, desenvolupament de sessions amb la ciutadania, o treball de camp, entre d'altres.



b) enfortir les tasques de captació d'habitatges.

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

- c) ampliar el servei d'assessorament tècnic i jurídic ofert.
- Establir espais estables de relació i de traspàs d'informació entre les Oficines i els districtes. En alguns districtes de la ciutat ja s'han constituït la Taula d'Habitatge del districte, que permet l'intercanvi entre diferents tècnics i responsables polítics (Oficina de l'Habitatge, serveis socials, regència i llicències, principalment).
 - Establir mecanismes de traspàs d'informació estables entre les Oficines de l'Habitatge i els òrgans municipals d'habitatge, regidoria, Consorci de l'Habitatge de Barcelona i BAGURSA.
 - Ampliar els serveis oferts per les Oficines de l'Habitatge en tres aspectes fonamentals: la prevenció de l'emergència habitacional, l'atenció a les problemàtiques derivades de l'augment del preu del lloguer i la captació de nous públics. Per fer-ho possible es planteja establir espais d'intercanvi entre les oficines i les entitats del districte que treballen en temes d'habitatge i d'atenció a les persones.
 - Oferir formació al personal de les oficines en aquells temes que es vol impulsar com la perspectiva de gènere, la detecció de situacions de vulnerabilitat, models alternatius d'accés a l'habitatge (com les cooperatives de cessió d'ús o la masoveria urbana), drets humans i normativa d'habitatge, entre d'altres.

D'altra banda, perquè les oficines esdevinguin el punt de referència de les polítiques d'habitatge, caldrà desenvolupar una campanya informativa a escala de ciutat que tingui en compte les particularitats dels diferents districtes, les diferents franges d'edat, el sexe i els agents que cal atraure (persones amb problemes per al manteniment de l'habitatge, persones que necessiten habitatge assequible, persones que volen trobar solucions residencials alternatives, persones amb habitatges de propietat que podrien cedir-los o incorporar-los a la Borsa de Lloguer Social, persones afectades per possibles pràctiques il·legals d'assetjament immobiliari, entre d'altres). Caldrà partir de l'anàlisi dels diferents col·lectius per valorar la necessitat de desenvolupar algunes campanyes específiques.

D'altra banda, les oficines ofereixen serveis molt diversos, tant en el camp de l'emergència com de la prevenció o de la millora del parc residencial que s'ampliaran i caldrà donar a conèixer. Actualment, de les actuacions municipals en matèria d'habitatge les més conegudes són els ajuts a la rehabilitació (71,3%), la promoció d'habitatge protegit (62,5%), els ajuts al pagament del lloguer (60,2%), la cessió d'habitatges buits per al lloguer social (56,3%) i l'existència d'habitatges per a situacions d'emergència social (50,3%). La resta de serveis són coneguts per menys de la meitat dels entrevistats, destacant el poc coneixement en relació a l'assessorament legal (34,4%).

Serà necessari donar a conèixer tots els serveis que s'ofereixen amb especial incidència en els serveis enfocats a la prevenció de les situacions d'emergència, tant per pèrdua d'habitatge com per mal estat dels habitatges, ja que aquestes situacions requereixen una intervenció ràpida. Alhora, serà important arribar a les persones més grans i a la població que mai ha recorregut als serveis municipals.

Finalment, es fa necessari millorar la relació entre les Oficines de l'Habitatge de la ciutat i els punts d'informació jove. Amb aquesta finalitat es potenciarà la formació conjunta del personal de les Oficines i els punts d'informació jove en els temes que tinguin un major interès pel col·lectiu jove. També es buscaran mecanismes de coordinació per tal que des dels Punts d'Informació Jove es pugui oferir una informació bàsica i adreçar a les persones interessades a les pròpies Oficines de l'habitatge.

Entre les eines que es poden impulsar amb la finalitat de millorar la comunicació i divulgació dels serveis en matèria d'habitatge cal destacar la creació d'un espai web específic en matèria d'habitatge.



Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona - Oficines d'Habitatge

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Atenció a la pobresa energètica

A1.3

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A1. Prevenció de l'exclusió residencial

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

A Barcelona s'ha realitzat una prova pilot per a l'atenció de la pobresa energètica a partir de l'establiment de tres punts d'atenció situats a les Oficines de l'Habitatge dels districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. Paral·lelament, s'està treballant per tal que les empreses subministradores es coresponsabilitzin en el cas de situacions de pobresa energètica.

Les Oficines de l'Habitatge han d'esdevenir espais de referència per a l'atenció a les persones en situació de risc de pobresa energètica, i a aquelles que volen optimitzar el consum energètic als seus habitatges. Per fer-ho possible caldrà avaluar la possibilitat d'integrar a les mateixes Oficines de l'Habitatge aquests serveis i avançar cap a la prevenció. Els serveis que caldrà oferir des de les oficines són:

- Atenció a les persones en situació de pobresa energètica, a través de la tramitació d'ajuts al pagament dels subministraments i la negociació amb les companyies subministradores.
- Atenció a les persones que volen optimitzar el consum energètic dels seus habitatges, a través de la formació i l'assessorament per a reduir els consums i possibilitar la reducció de la potència contractada als habitatges.
- Assessorament per a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges.
- Dinamització d'experiències pilot per a la reducció dels consums i la despesa energètica.

Aquests punts han d'esdevenir espais actius que permetin posar en marxa iniciatives en el camp de l'eficiència i el consum responsable als habitatges que puguin ser reproduïbles a escala de ciutat. Per aconseguir-ho caldrà ampliar el seu funcionament al llarg de tot l'any. Com un primer pas per ampliar l'abast d'atenció s'ha implementat un telèfon d'atenció a la pobresa energètica, que es gestiona des de Drets Socials.

En una altra línia, s'iniciarà el procés per a què els habitatges titularitat del PMHB tinguin subministraments energètics d'empreses que respectin els estàndards socials i mediambientals definits per l'Ajuntament, amb preferència per les cooperatives i, especialment, les prosumidores.

Finalment, des de drets socials s'estudia la possibilitat d'impulsar accions legals contra les empreses subministradores que no assumeixen els deutes.

Es desenvoluparan campanyes de difusió per donar a conèixer aquests Punts d'Atenció a la Pobresa Energètica, els serveis que la ciutat ofereix per tal de prevenir i atendre la pobresa energètica i com actuar en cas de patir un tall de subministrament.



Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Implantació 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Mesures relacionades amb l'envelliment de la població

A1.4

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A1. Prevenció de l'exclusió residencial

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Les projeccions demogràfiques apunten una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població que serà encara més important si no es produeix una recuperació significativa de les migracions. Així, el 2014 el 40% de la població tenia més de 50 anys i es preveu que, el 2032, suposarà el 50% i el 46,4% segons diferents escenaris de població. Aquest fet obligarà, per tant, a destinar una major atenció a aquest col·lectiu en els pròxims

En aquest escenari serà important buscar mecanismes per aconseguir la qualitat més gran de vida d'aquestes persones als seus propis domicilis i facilitar la seva permanència. Amb aquesta finalitat caldrà plantejar una sèrie d'actuacions específiques vinculades a la detecció de problemàtiques en l'habitatge, a la seva millora i als serveis que s'hi haurà de vincular. D'altra banda, caldrà donar resposta a les necessitats de les persones grans que necessiten compartir el seu habitatge o han d'abandonar-lo.

Detecció de problemàtiques vinculades a l'habitatge de persones grans.

D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de l'any 2011 els habitatges on resideixen persones grans tenen unes condicions millors que les del conjunt de la població. Tot i això, les problemàtiques més importants que es detecten són la manca d'ascensor i la presència d'humitats i goteres. Aquestes problemàtiques són molt més acusades entre la població que resideix en un habitatge de lloguer (que representa un 20,3% de la població de més de 64 anys). Entre aquest col·lectiu també es destaca com a problemàtica la manca d'espai, en un 22,1% dels casos. Per poder fer front a aquestes situacions serà necessari fer-ne prèviament la detecció. Aquesta anàlisi es farà a partir de quatre accions (que es desenvolupen a l'actuació D1.2 "Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitjana i alta"):

- Sistematització de la informació municipal disponible en relació a l'estat dels habitatges.
- Anàlisi de les dades de padró i cadastre (encreuament de les dades de població de més de 69 anys i propietat vertical, ja que són més susceptibles d'incloure contractes de renda antiga).
- Campanya informativa per donar a conèixer les possibilitats de millora de l'habitatge.
- Treball de camp per confirmar resultats.

Millora de l'habitatge

La població de 65 anys o més té uns ingressos inferiors a la resta de la població. Aquesta situació s'agreuja entre les dones que viuen soles que no han entrat al mercat laboral. Així doncs, per possibilitar que aquestes persones puguin adequar el seu habitatge d'acord a les necessitats, poden afrontar al cost d'instal·lació de l'ascensor o obres de millora de l'accessibilitat entre d'altres, serà important preveure:

- Ajuts a la cohesió que possibilitin que en cas de pocs recursos l'Ajuntament pugui assumir la



despesa.

- Acords amb empreses instal·ladores per evitar que calgui avançar l'import de la subvenció.
- Difondre entre aquesta població els ajuts que ofereix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a la millora dels habitatges.

Dotació de serveis als habitatges

L'elevat nombre de persones grans que resideixen i residiran a la ciutat pot permetre dotar alguns entorns amb els serveis necessaris per satisfer les necessitats d'aquesta població sense que s'hagin de traslladar a una residència o un habitatge amb serveis. Així doncs, caldrà estudiar la possibilitat d'implementar els serveis propis dels habitatges amb serveis, sense necessitat que la població hagi d'abandonar el seu habitatge. A partir d'una anàlisi de la població de 65 anys o més que resideix a la ciutat es poden detectar aquells entorns on seria més necessari iniciar aquesta actuació i desenvolupar una prova pilot que permeti treballar amb els futurs usuaris i usuàries per identificar les seves necessitats i les possibilitats de resolució.

Compartir habitatge

La possibilitat de compartir habitatge pot ser una solució adequada, tant en el cas de persones grans que viuen soles i necessiten companys i un cert ajut personal, com per persones amb rendes baixes que necessiten compartir l'habitatge per fer front a les mateixes despeses. Per donar resposta a la primera problemàtica, Barcelona compta amb el programa "Viure i Conviure", que facilita que persones grans comparteixin el seu habitatge amb estudiants universitaris. En el segon cas, es planteja l'establiment d'un lloguer d'habitacions públic que permetrà augmentar els ingressos de les persones propietàries. S'adreçarà a persones o unitats de convivència que viuen en habitatges de majors dimensions de les que necessiten, específicament a persones propietàries que volen compartir el seu habitatge. Aquest programa es desenvolupa a l'actuació A3.6 "Extensió dels programes per compartir habitatge".

En el cas de persones llogateres que necessiten compartir el seu habitatge (especialment persones grans amb habitatges de renda antiga) caldrà estudiar la viabilitat d'aplicar aquests programes, així com la possibilitat que una persona contractada (o amiga) resideixi a la llar desenvolupant tasques de cura, garantint el manteniment del contracte per part de la propietat.

Nous espais residencials

En certs casos, no serà possible que la persona segueixi residint al seu habitatge i, per tant, serà necessari generar nous espais residencials, ja siguin habitatges dotacionals amb serveis o places a residències de gent gran. Per facilitar l'accés als habitatges amb serveis per a gent gran a les persones sol·licitants que tenen una problemàtica sobrevinguda i han d'abandonar el seu habitatge (problemes de mobilitat i desnonament, entre d'altres) s'ha incorporat una addenda a les bases de funcionament actuals per tal que aquestes persones puguin accedir tan aviat com es disposi d'habitatges a aquests recursos. Aquest mecanisme facilitarà que aquestes persones no hagin d'ingressar a altres tipus de recursos residencials i puguin mantenir durant el màxim temps possible la seva autonomia. Caldrà buscar mecanismes, com les

l·listes obertes de demandants d'habitatge amb serveis per a gent gran, per poder integrar les persones amb problemàtiques sobrevingudes que no es troben inscrites com a demandants, en el moment en què apareix la causa que fa necessari l'accés a aquest recurs.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Mesures per a l'acollida de persones refugiades

A1.5

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A1. Prevenció de l'exclusió residencial

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

El món viu la pitjor crisi de refugiats des de la Segona Guerra Mundial. Les dades de l'ACNUR indiquen que l'any 2014 gairebé 14 milions de persones van abandonar casa seva a causa de situacions de violència, conflictes armats, desastres naturals, opressió, violació de drets humans o persecució en els seus territoris. D'aquests al voltant de tres milions van esdevenir nous refugiats.

Més de la meitat de refugiats de tot el món provenen de Síria, l'Afganistan i Somàlia. El 25% provenen de Síria, on el conflicte iniciat el març del 2011 ha tingut efectes devastadors sobre la població civil. D'una població de 23 milions a l'inici del conflicte, 4,7 milions de persones han buscat refugi a països fronterers i gairebé 900.000 han sol·licitat asil a Europa.

Davant aquesta situació de crisi humanitària internacional, el setembre del 2015 es posa en funcionament el pla "Barcelona, ciutat refugi" per donar resposta i preparar la ciutat per poder acollir, proveir dels serveis necessaris i garantir els drets de les persones refugiades, així com exigir als estats que compleixin les normes fonamentals del dret humanitari.

El pla vol dotar la ciutat d'un model integral d'acollida, propi i de llarga durada, per atendre la situació excepcional actual a la vegada que l'arribada de població a llarg termini. El pla "Barcelona, ciutat refugi" treballa en quatre eixos d'actuació que involucra diferents serveis i àrees de l'Ajuntament.

- Definició de l'estratègia i model d'acollida de la ciutat, així com les fases de desenvolupament, tenint en compte les necessitats i els drets de la població refugiada i dels residents de la ciutat.
- Atendre les persones refugiades que ja són actualment a la ciutat, reforçant el Servei d'Atenció a Immigrants, Emigrants i Refugiats (SAIER) en funcionament des de 1989.
- Establir els mecanismes de coordinació de l'acció de l'Ajuntament i de les entitats en totes les tasques de voluntariat, sensibilització i educació per al desenvolupament, així com activar eines d'informació transparent sobre la qüestió per a tota la població que la sol·liciti.
- Impulsar la coordinació i el suport mutu entre ciutats i municipis europeus, així com incrementar l'ajuda financera destinada a entitats que treballen sobre el terreny, en origen i en

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Servei de mediació per a casos d'impagament i dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

A2.1

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

L'impagament de l'habitatge es dona tant en casos de lloguer com en casos d'habitatge de propietat amb quotes d'hipoteca pendents. La millor manera per evitar la pèrdua de l'habitatge i les conseqüències que se'n deriven és reforçant els mecanismes de suport en els casos que les unitats de convivència no puguin fer front als pagaments.

Les Oficines de l'Habitatge disposen de serveis de mediació per intervenir davant situacions en què les unitats de convivència tenen dificultats per fer front al pagament de la renda de lloguer o de quotes hipotecàries. En qualsevol cas, és essencial disposar d'eines i instruments que permetin afavorir els acords i aconseguir reconduir les situacions amb l'objectiu que es pugui mantenir l'habitatge. Alguns d'aquests instruments són de caràcter econòmic, en forma d'ajuts puntuals o permanents, però també poden ser en forma d'incentius per als propietaris.

Mediació en el cas d'impagament de lloguer

Per reforçar l'atenció des de les Oficines de l'Habitatge serà fonamental, d'una banda, reforçar l'equip humà que porta a terme aquestes tasques i, d'altra banda, establir un sistema d'ajuts al pagament del lloguer i a la cobertura d'endarreriments que sigui prou flexible per respondre a la diversitat de situacions. Així doncs, caldrà disposar de l'equip necessari per poder atendre a les situacions d'incapacitat de pagament abans que es generi una acumulació de deutes i fer compatible els ajuts d'emergència per cobrir pagaments pendents amb els ajuts estables al lloguer.

Mediació en el cas de dificultats per afrontar la hipoteca

En el cas de dificultats amb la hipoteca es disposa de dues alternatives que, alhora, poden ser complementàries. Una per fer front a un deute puntual que s'hagi pogut produir i l'altre adreçat a negociar amb l'entitat financera unes millors condicions hipotecàries que permeti mantenir l'habitatge a les famílies que es troben en situació de dificultat. En el cas que existeixi un deute, s'activarà l'ajut corresponent que serà tramitat per les Oficines de l'Habitatge. En els casos que existeixin dificultats per fer front a la hipoteca (ja hi hagi un impagament acumulat per al qual s'ha activat un ajut o no), s'accedirà al servei d'Ofideute. Actualment les Oficines de l'Habitatge ofereixen aquest servei i són les encarregades d'establir la relació amb la ciutadania i de fer proposta d'actuació que, a través de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), es presentarà a l'entitat financera per tal que aquesta es posi sobre la solució proposada, sigui acceptant-la o bé reformulant-la. La participació dels diferents agents, sumada al temps de resposta per part de les entitats financeres, dificulta la gestió, especialment pel que fa a l'atenció a la ciutadania. Així doncs, caldrà estudiar com millorar la gestió d'aquest servei.

Per altra banda, en el procés d'unificació dels ajuts oferts per la Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona, tant pel que fa al pagament del lloguer com de la hipoteca, es plantejarà la possibilitat d'establir criteris clars per garantir que el pagament de quotes endarrerides d'hipoteca només es faci efectiu en el cas que hi hagi una disponibilitat de seguir pagant la hipoteca.



Paral·lelament, es preveu la unificació dels serveis de prevenció, intervenció i mediació municipals, vinculats a casos d'impagament i dificultats de pagament de lloguer o hipoteca, a casos de desnonaments i al parc de lloguer públic, per integrar els diferents serveis de seguiment i mediació desenvolupats per l'Ajuntament de Barcelona i oferir un servei d'acompanyament integral.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps.

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona - Oficines d'Habitatge



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

A2.2

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

En un procés de desnonament hi intervenen diferents òrgans municipals. Per poder oferir la millor atenció i evitar el desnonament en tots els casos que sigui possible, s'han d'establir una sèrie de protocols d'actuació que caldrà avaluar periòdicament per valorar-ne els resultats.

En aquest sentit, s'ha generat, a cada districte, la Taula de Desnonament del districte que permet coordinar als agents que intervenen en el procés de llançament i les seves opcions de solució per definir les actuacions a desenvolupar per cadascun d'ells en cada cas. Cada Taula es reuneix amb una periodicitat que es determina en funció dels llançaments detectats al territori i hi assisteixen: una persona representant tècnica del districte, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), la direcció de l'Oficina de l'Habitatge i una persona representant de Serveis Socials.

Les funcions de la Taula de Desnonament del districte són:

- Informa els membres de la taula de les estratègies d'actuació seguides en els casos de desnonament ja resolts o en procés de resolució (ajuts al lloguer, mesa d'emergències, en procés de mediació hipotecari o de lloguer).
- Decidir sobre les propostes que efectuen els equips tècnics sobre els casos no resolts, fruit de l'anàlisi detallat de les diferents situacions.

Els procediments d'actuació establerts per fer el seguiment i acompanyament als casos de desnonament són:

1- Informe de determinació de vulnerabilitat

El jutjat competent en les diligències, si ho considera necessari, s'adreça a l'àrea de Drets Socials per sol·licitar informació sobre la situació de vulnerabilitat de les persones que conformen la unitat familiar mitjançant un informe social que té caràcter informatiu però no és vinculant en les decisions a prendre pel jutjat. En el cas de persones amb expedient i seguiment actiu per part de Serveis Socials, l'Institut Municipal de Serveis Socials realitzarà l'informe. En el cas de persones sense expedient i seguiment per part dels serveis socials serà el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB). En els dos casos l'informe s'adreçarà al jutjat i s'informarà a l'Oficina de l'Habitatge corresponent per tal que es puguin activar els serveis preventius a la pèrdua d'habitatge de la cartera de serveis de les Oficines, que s'ajustin al perfil (ajuts al pagament del lloguer, borsa de mediació, mediació...). Actualment es troba en revisió, pel que fa als supòsits de vulnerabilitat, el conveni entre el TSJC i l'Ajuntament de Barcelona que regula l'Informe de determinació de vulnerabilitat. En el moment en què s'estableixi un nou conveni caldrà adaptar l'Informe.

Actualment es troba en revisió, pel que fa als supòsits de vulnerabilitat, el conveni entre el TSJC i l'Ajuntament de Barcelona que regula l'Informe de determinació de vulnerabilitat. En el moment en què s'estableixi un nou conveni caldrà adaptar l'Informe.



2- Informe d'exclusió residencial

En cas que correspongui s'emetrà un informe d'exclusió residencial. L'informe se sol·licita i s'emet a les Oficines de l'Habitatge. Les unitats familiars susceptibles de rebre un informe de risc d'exclusió residencial són les que compleixen els següents requisits:

- Percebre uns ingressos superiors a 1,5 vegades l'IRSC i no superar el llindar econòmic establert per la llei 24/2015.
- S'inclou el supòsit de pobresa energètica, tal com estableix la llei 24/2015 .
- Per aquelles unitats familiars que percebin uns ingressos superiors als establerts per la llei, es demanarà als serveis socials l'emissió d'una acreditació d'excepcionalitat, si s'escau, que serà remesa a l'Oficina de l'Habitatge corresponent per l'acreditació del risc d'exclusió residencial amb l'excepcionalitat de serveis socials (d'acord amb la instrucció interna IMSSB sobre quins aspectes o situacions comporten excepcionalitat a efectes de la llei 24/2015), l'informe serà validat post comprovació documental (DTSS).
- En tots aquells casos en què sigui preceptiu d'acord amb la legislació aplicable.

3- Llistat general de processos de desnonament

Per millorar la capacitat d'intervenció de l'administració en els processos de desnonament es va constituir la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), que permet identificar i agrupar totes les situacions de llançament d'habitatges, definint-les i classificant-les segons tipus de propietaris (gran tenidor, HPO, privat...), tipus de tinença (propietat, lloguer), temporalitat del llançament (més o menys de 15 dies), etc. Caldrà incorporar paràmetres que permetin la desagregació de les dades per sexe, tant en relació a l'origen del desnonament, com a la resposta oferta. La UCER unifica en un llistat general les dades dels llançaments judicials sobre els quals l'Administració té coneixement a través de jutjats, OH, SS, CUESB, entitats socials o altres canals.

A partir d'aquesta informació s'activen dos mecanismes d'actuació. En casos amb data de llançament superior a 15 dies, quan les unitats de convivència afectades disposen de títol habilitant, és l'Oficina de l'Habitatge qui segueix el procediment establert a la llei 24/2015 posant en marxa els recursos disponibles a la seva cartera de serveis. En els casos que la data de llançament és inferior a 15 dies (o quan els casos anteriors no s'han resolt 25 dies abans del llançament) és la UCER qui actua. En casos de llançament sense títol habilitant és la UCER qui actua directament, independentment de la data de llançament.

4- Processos de mediació

Una vegada identificats els casos s'iniciaran els tres procediments de mediació:

- Procediment de mediació per impossibilitat de pagament de lloguer o hipoteca
- Procediment de mediació en casos d'ocupació sense títol habilitant

El desenvolupament d'aquests processos pot conduir a diferents resultats:

- Procediment regularització de l'habitatge. Objectiu: evitar la pèrdua de l'habitatge. Tramitació d'un lloguer social a les unitats de convivència que poden romandre a l'habitatge il·legal.
- Procediment normalització de l'habitatge. Objectiu: garantir la permanència en l'habitatge. Les Oficines de l'Habitatge tramiten i gestionen diferents recursos/serveis amb l'objectiu de garantir el dret a l'habitatge, ja es partís d'una situació de dificultat en lloguer o hipoteca. En cas de ser un subjecte obligat a oferir un lloguer social amb una renda contractual que es fixarà d'acord amb l'article 5.7 de la llei 24/2015, no es dona el cas que l'administració hagi d'aportar cap recurs econòmic públic.
- Procediment sancionador per no realització de l'oferta de lloguer social prevista a la llei 24/2015. Objectiu: garantir que les entitats financeres i els grans tenidors d'habitatge facin l'oferta obligatòria de lloguer social segons dicten els arts. 5.1 i 5.2 i DT.
- Procediment Mesa d'Emergències Socials. Objectiu: valorar les situacions de pèrdua d'habitatge a causa d'un procés judicial, de les unitats de convivència amb exclusió residencial.



5- Acompanyament en el procés de desnonament

El Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) fa l'acompanyament a les unitats de convivència afectades durant tot el procés. D'altra banda, en el cas que no sigui possible arribar a un acord per aturar el desnonament i s'arribi a la data de llançament, realitza les darreres negociacions i acompanya a les famílies. Aquest servei també ha de fer possible disposar d'una estadística fiable dels casos de llançament a la ciutat, quins s'han portat a terme i quina ha estat la resposta oferta a cada unitat de convivència.

Per millorar el servei que actualment es presta a les unitats de convivència en processos de desnonament, així com en processos de mediació anteriors i d'acompanyament posterior, es preveu la unificació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMHP) amb el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) i la coordinació amb les lletrades del servei de mediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca, per integrar els diferents serveis de seguiment i mediació desenvolupats per l'Ajuntament de Barcelona i oferir un servei d'acompanyament integral. En aquest sentit, es valorarà la possibilitat d'establir acords específics amb Barcelona Activa per tal d'integrar un acompanyament laboral que complementi els serveis vinculats al manteniment de l'habitatge.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social

A2.3

EIX ESTRATÈGIC: Atendre i revertir l'emergència habitacional

LÍNIA ESTRATÈGICA: Atendre a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

La Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, actualment parcialment suspesa, estableix mesures específiques pels grans tenidors d'habitatge i les persones jurídiques que hagin adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, prèviament a interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer.

Aquests propietaris han d'oferir als afectats una proposta de lloguer social si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa residencial pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix la llei.

L'Ajuntament de Barcelona, quan s'aixequi la suspensió d'aquesta norma o en aplicació de la llei en procés d'elaboració a data de juliol del 2016, ha de vetllar perquè aquests propietaris facin l'oferta de lloguer social i establir sancions en el cas que aquest oferiment no es faci efectiu o no respongui als requisits de la Llei 24/2015 (o instruments que la substitueixin). Aquest procediment el desenvolupa la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) que detecta els casos, en moltes ocasions, quan ja existeix una data de llançament per al desnonament. Així doncs, la millora en la detecció dels casos, principalment aconseguint que els afectats acudeixin a les Oficines de l'Habitatge quan no poden fer front a les quotes d'hipoteca o al pagament del lloguer, permetrà facilitar també aquest procediment.

El procediment consta de tres fases bàsiques:

1a fase: Identificació: es determina el titular de l'immoble i si prové d'una execució hipotecària prèvia.

2a fase: en cas que vingui d'execució hipotecària o sigui propietat d'entitats financeres i fons d'inversió, s'exigirà la proposta de lloguer social. En cas que sigui propietat d'un altre gran tenidor es requerirà informació en relació al nombre d'habitatges en propietat i el percentatge d'Habitatges amb Protecció Oficial.

3a fase: en cas que es compleixin els criteris fixats a la llei 24/2015 (o instruments que la substitueixin) s'iniciarà el procediment sancionador. S'afegeix als procediments sancionadors de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (Disposició Final 3a), executant-los en primer terme els Ajuntaments (Disposició Final 1a).

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Atenció a la situació habitacional als assentaments

A3.1

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

D'acord a les dades de l'Oficina del Pla d'Assentament Irregulars, al desembre del 2015, a Barcelona existeixen 56 assentaments on viuen 463 persones, que se situen en la seva major part en el districte de Sant Martí. Així, en aquest districte se situen el 48,2% dels assentaments i el 57,5% de les persones residents en assentaments.

Cal destacar la complexitat de la resolució d'aquesta situació, ja que, d'una banda, donar resposta a uns residents no evita l'arribada de nous residents que patiran la mateixa situació d'exclusió posteriorment; i d'altra banda, existeixen diferents perfils de població itinerant amb diferents necessitats i expectatives.

Per fer front a aquesta situació, durant el mandat passat, l'octubre del 2012, es va aprovar el Pla d'Assentaments Irregulars amb quatre objectius bàsics: oferir alternatives inclusives a les persones vulnerables dels assentaments des d'una perspectiva integral (recursos socials, jurídics, de formació i inserció, etc.); garantir la dignitat i seguretat de les persones; prevenir la conflictivitat social; i centralitzar la informació relativa al fenomen dels assentaments.

Al gener del 2013 va entrar en funcionament l'Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars (OPAI) amb la missió de gestionar el fenomen dels assentaments a la ciutat i donar alternatives a les persones vulnerables que hi viuen per dignificar-ne les condicions de vida i combatre l'exclusió residencial, independentment del seu origen i la seva situació administrativa.

El Pla d'Assentaments Irregulars preveu dos tipus de respostes a aquesta situació:

- A) Atendre les necessitats dels residents pel que fa a la reinserció i dotació d'un espai de residència adequat.
- B) Evitar la reutilització dels assentaments existents per part de nous col·lectius en el moment en què s'ofereix alternatives als residents actuals i evitar l'establiment de nous assentaments.

A) Atendre les necessitats dels residents L'Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars desplega diferents recursos per tal d'atendre als residents i donar-los una sortida formal:

- 1- Recursos de detecció i mediació amb els residents.
- 2- Recursos per al desenvolupament d'un pla de treball i seguiment social.
- 3- Recursos d'assessorament i acompanyament jurídic.
- 4- Recursos residencials temporals. Aquests es poden desenvolupar especialment amb la població regular, tot i que també es busquen mecanismes per treballar amb la població irregular (especialment la regularitzable), ja que d'acord amb la Llei d'Estrangeria únicament pot rebre suports d'emergència.
- 5- Recursos d'inserció i formació.

És especialment important la realització d'un cens mensual de la població resident als assentaments i de les condicions dels espais on resideixen, per poder fer un acompanyament a aquestes persones i evitar problemes de seguretat. D'altra banda, hi ha un seguiment especial de les famílies amb infants a càrrec seu, on es concentren els esforços de real·lotjament i de treball comunitari per aconseguir una solució definitiva a la seva situació.



Pel que fa als recursos residencials disponibles per fer front a aquesta situació destaquen:

- Habitatges d'inclusió específics. Es tracta d'habitatges no inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XHIB). Són habitatges compartits als quals es fa un seguiment específic, amb especial incidència dels aspectes comunitaris. S'ha desenvolupat una experiència d'aquest tipus que es vol ampliar pels bons resultats obtinguts.
- Habitatges de la XHIB.
- Recursos residencials per a persones vulnerables. Les persones residents als assentaments també poden accedir als diferents recursos per a persones vulnerables existents a la ciutat.

Durant els darrers anys ha evolucionat el perfil dels residents i les mateixes característiques dels assentaments. D'una banda, s'ha passat d'un predomini de la població subsahariana a un predomini de la població romanesa que ha implicat el canvi d'un perfil amb voluntat d'establiment a un perfil itinerant amb poca voluntat d'accedir a un habitatge fora dels assentaments (es detecten situacions diverses en funció de l'assentament i el predomini de cada perfil de resident). D'altra banda, s'ha passat de grans assentaments a petits assentaments però més nombrosos i repartits per pràcticament tota la ciutat.

L'existència de diferents perfils dels residents fa necessari repensar els mecanismes d'actuació i, tot i que serà necessari mantenir els recursos existents, caldrà cercar nous mecanismes d'aproximació als nous perfils de residents.

B) Evitar la reutilització dels assentaments

Una problemàtica essencial és que, en donar una resposta habitacional i d'inserció als residents, aquests són substituïts per nous residents. D'altra banda, l'Administració únicament pot intervenir físicament en cas d'actuació urbanística. Per tant, en pocs casos caldrà analitzar cadascun dels assentaments per definir el millor mecanisme d'actuació en cada cas, començant per desmuntar les estructures que puguin esdevenir perilloses pels mateixos residents.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Districtes amb assentaments

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Atenció a les persones sense llar

A3.2

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

“Barcelona ha vist créixer, els últims vuit anys, en un 60% el nombre de persones que dormen en recursos residencials especialitzats d'entitats socials i de l'administració municipal. De les 1.190 del 2008 a les 1.907 del 2016. En paral·lel, els recomptes realitzats a la ciutat i les dades del Servei d'Inserció Social de l'Ajuntament indiquen un creixement de les persones que dormen al carrer: si al primer recompte exhaustiu realitzat l'11 de març de 2008 es van comptabilitzar 658 persones pernoctant a l'espai públic, al recompte de 18 de maig de 2016, passaven la nit al ras 941. Això suposaria un increment del 37% en 8 anys.

Per fer front a aquesta situació el 28 de novembre de 2016 es presentà El 'Pla de lluita contra el sensellarisme de Barcelona. 2016-2020', amb una inversió de 5 milions d'euros en equipaments i de 10 milions d'euros anuals (de 26,85 milions als 37,42 milions proposats en el pressupost 2017). Aquest Pla proposa:

- Eliminar el sensellarisme de carrer de llarga durada, millorant el Servei d'Inserció Social, ampliant el programa Primer la Llar i col·locant el dret de l'habitatge en el centre del model d'atenció.
- Créixer substancialment en habitatges destinats a programes de Housing First: Durant 2017, el programa Primer la Llar creixerà en 50 habitatges a través de la incorporació d'habitatge públic provinent del Patronat Municipal de l'Habitatge. Entre 2018 i 2019, es sumaran 50 pisos més al mateix programa. A l'hora de créixer en recursos, les entitats de la XAPSELL prioritzaran respostes residencials al sensellarisme basades en metodologies Housing First. L'Ajuntament de Barcelona ha assolit durant el 2016 la posada en marxa de 50 habitatges en el programa Primer la Llar i finança 15 habitatges del programa Habitat de RAIS Fundació.
- Millorar les condicions de vida als recursos residencials.
- Apostar per la prevenció.
- Créixer en equipament especialitzats per atendre necessitats diverses: joves, persones amb malaltia mental.
- Prioritzar recursos amb allotjaments individuals amb espais compartits.
- Garantir la perspectiva de gènere i l'atenció específica a les necessitats de les dones sense llar i sense sostre.

Per altra banda, la diagnosi de la situació apunta que la creació de places residencials ha tingut un efecte positiu i ha frenat l'increment del nombre de persones dormint al carrer i assenyala, com a primera sortida de l'exclusió residencial, la possibilitat de disposar d'un habitatge amb garanties de mantenir-lo.

Aquesta conclusió planteja un canvi de tendència en el model d'atenció a les persones sense llar que s'estructura en quatre qüestions principals:

- La dignificació de les infraestructures existents, amb la introducció d'espais individuals, que millorin la intimitat de les persones usuàries, espais adaptats, i un major apoderament i participació d'aquestes en el disseny del funcionament dels equipaments per tal d'adequar-los a les seves necessitats.
- La posada en marxa de nous serveis com són els allotjaments individuals amb serveis col·lectius o els pisos d'inclusió amb més temps d'estada.
- El desenvolupament del model Housing Firts / Primer la Llar, que requereix l'ajust entre el model d'escala actual, a la vegada que continuar la millora dels mecanismes d'intervenció, els circuits i la coordinació en tot el procés.



- La disponibilitat de recursos específics per atendre a joves, malalts crònics, o persones amb drogodependència i consum actiu.

Així doncs, es preveu la creació de noves places d'allotjament per a persones sense llar en promocions d'habitatge amb protecció oficial o dotacional que permetin que els permeti disposar i recuperar d'un petit espai propi alhora que possibiliti la rotació i la disposició de noves places als equipaments residencials. Alhora es comptarà amb els habitatges d'inclusió, on es facilita el seguiment socioeducatiu especialment de famílies que han perdut el seu habitatge (sigui com a primer recurs o després d'un període en altres espais informals o públics) i que en aquell moment no disposen de les habilitats necessàries per accedir a un habitatge sense acompanyament.

Finalment, l'impuls del programa Primer la llar es basa a abordar el sensellarisme des de l'òptica de les polítiques d'accés a l'habitatge, oferint un habitatge estable a les persones sense llar i, a partir d'aquest, iniciar el procés de recuperació, autonomia i inserció social. Es tracta d'un servei d'accés immediat a l'habitatge i d'acompanyament socioeducatiu mentre la persona assoleix un grau d'autonomia que li permeti mantenir-se en el mateix habitatge sense més suport que la xarxa normalitzada de serveis socials.

A juny del 2015 es va iniciar el programa municipal pilot amb metodologia "Primer la llar". Es va preveure un desenvolupament en dues fases, un primer període, entre juny i desembre del 2015, amb 24 habitatges, que ha donat uns resultats molt positius i un segon període, entre gener del 2016 i maig del 2018 amb 50 habitatges, que s'està implementant. Pel desenvolupament d'aquest programa és necessari captar habitatges del mercat privat, habitatges de petites dimensions que facilitin la integració d'aquestes persones. No es considera adequat l'accés a un habitatge en una promoció pública.

Una vegada desenvolupades aquestes dues fases serà necessari fer una avaluació dels resultats obtinguts per introduir ajustos en cas necessari i continuar amb la seva implantació.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Districtes amb més presència de persones sense llar

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Intervenció en les ocupacions a precari

A3.3

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

Actualment, l'Ajuntament de Barcelona està realitzant un important esforç per disposar d'informació en relació al volum d'ocupacions irregulars a la ciutat. La informació més clara de la qual es disposa és la relativa als desnonaments que afecten persones que estan vivint en habitatges sense títol habilitant. Així, entre setembre i desembre del 2015 es va produir un augment continuat del percentatge de desnonaments sense títol habilitant, arribant al desembre a significar un 32,4% del total de desnonaments registrats a la ciutat, amb 36 unitats de convivència afectades. Al primer semestre del 2016 aquest percentatge s'ha situat en el 28,17% dels casos de desnonament i ha afectat 360 unitats de convivència, ja que s'ha produït una forta repuntada en el nombre de desnonaments a la ciutat.

D'altra banda, a novembre del 2015 constaven, al Registre d'Habitatges Buits d'Entitats Financeres de la Generalitat, 980 habitatges ocupats sense títol. Actualment, l'Ajuntament està treballant per actualitzar aquesta xifra i identificar altres casos d'ocupació a la ciutat, ja que s'és conscient que el volum real de casos es desconeix. L'actuació de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) pel que fa a l'atenció de les unitats de convivència en aquesta situació, està facilitant la posada en coneixement de l'Administració d'aquestes situacions per poder-hi actuar, així com oferir una intervenció garantista, integradora i desestigmatitzadora.

Tot i el poc volum aparent d'aquesta situació, aquesta és preocupant a causa de la seva concentració en uns barris determinats. Així doncs, les ocupacions per part de població en situació de vulnerabilitat i exclusió residencial són una realitat que, en alguns districtes, ha esdevingut un problema bàsic que mostra la dificultat de moltes unitats de convivència per accedir a un habitatge. Alhora, aquest problema s'agreuja per la presència de màfies organitzades que aprofiten la posició de debilitat de les persones per fer negoci

El tractament de les ocupacions requereix actuacions en dos plans completament diferents. D'una banda s'actuarà des de les polítiques d'habitatge per possibilitar que les persones que estan ocupant per necessitat puguin tenir una solució habitacional digna, i d'altra banda, es fa necessària l'actuació des de la seguretat per combatre les màfies.

Des del punt de vista de l'habitatge es preveuen les mesures següents:

- Modificar el Reglament de la Mesa d'Emergències Socials. Aquesta acció ja està en curs i permetrà donar resposta a part de les persones que resideixen en habitatges sense títol i han de ser desnonades.
- Impulsar un pla d'intervenció en les ocupacions a precari que permeti actuar de manera diferenciada davant les distintes situacions: ocupacions que generen molèsties en la comunitat, ocupacions com a resultat d'estafa, ocupacions amb presència de màfies, etc. En aquest sentit cal seguir treballant en col·laboració amb els districtes afectats, amb la Guàrdia Urbana i els Mossos d'Esquadra
- Identificar les ocupacions en els entorns on es detecten majors problemàtiques per poder desenvolupar una actuació coordinada de regularització de les situacions de les persones en risc d'exclusió.
- En alguns casos, negociar amb els propietaris d'habitatges ocupats per regularitzar la situació dels



residents. En aquest sentit, caldrà impulsar la negociació amb entitats financeres per permetre

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Implantació 2016 - 2017. Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

regularitzar la situació dels ocupants.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Actuació en casos d'infrahabitatge

A3.4

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge defineix, a l'article 3.f, infrahabitatge com l'immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge. És a dir, aquell immoble al qual el propietari dóna un ús impropï d'habitatge i que mai es podrà destinar a aquest ús. Així doncs, no es pot considerar infrahabitatge aquell immoble que podria obtenir la cèdula d'habitabilitat si s'executessin les obres adequades de condicionament. L'Ajuntament de Barcelona compta amb un protocol d'actuació davant de situacions d'infrahabitatge que és portat a terme des de les Oficines de l'Habitatge en coordinació amb el districte. El protocol contempla les fases següents: detecció, recerca d'antecedents, anàlisi, comprovació i, finalment, coordinació d'actuacions entre l'Oficina de l'Habitatge i el districte.

Detecció

Pot produir-se a través de diferents vies. Per manifestació de les mateixes persones afectades o del veïnat a les Oficines de l'Habitatge o qualsevol registre de l'Ajuntament, o a través de la comunicació dels serveis socials de l'Ajuntament o qualsevol servei d'atenció domiciliària que en pugui tenir coneixement. Per millorar-ne l'efectivitat caldrà desenvolupar inspeccions en els entorns on es valori que existeix la possibilitat que existeixin infrahabitatges.

Inspecció

Des de les Oficines de l'Habitatge s'analitzen i es fa la comprovació de les possibles situacions d'infrahabitatge detectades. En aquelles situacions en què l'habitatge presenta deficiències d'habitabilitat, però siguin corregibles, l'Oficina de l'Habitatge ho comunica a la direcció de Llicències i Espai Públic dels districtes, que emet una ordre d'execució al propietari adreçada a la conservació adequada de l'habitatge. A la vegada, l'Oficina de l'Habitatge prestarà l'assessorament legal necessari a la persona afectada.

Mediació i sanció

En els casos en què es confirma la situació d'infrahabitatge, es porta a terme una acció coordinada entre l'Oficina de l'Habitatge, la direcció de Llicències i Inspecció del districte. L'actuació de la direcció de Llicències i Inspecció anirà dirigida al cessament d'ús d'habitatge mitjançant la corresponent ordre d'execució. L'actuació de l'Oficina de l'Habitatge se centrarà en el seguiment del procés i l'acompanyament de les persones afectades, on se les assessora en relació a les alternatives existents dins dels serveis d'habitatge i es busca una solució residencial digna d'acord a la seva situació a través dels recursos residencials disponibles o, a través de la mediació, en un altre habitatge de què pugui disposar la propietat. Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) s'ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat els procediments següents:

- Procediment de declaració d'utilització anòmla de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediments sancionadors vinculat a la utilització anòmla de l'habitatge (per infrahabitatge). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1j) de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Actuació en casos d'habitatges sobreocupats

A3.5

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge defineix, a l'article 3.e), un habitatge sobreocupat com aquell on "s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn".

El Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat assenyalada en el seu art. 4 que, amb la finalitat de determinar l'existència dels supòsits de sobreocupació que preveu la Llei del Dret a l'Habitatge, es fixa el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la seva superfície.

L'Ajuntament de Barcelona compta amb un protocol d'actuació davant les situacions de sobreocupació a la ciutat que parteix de les dades de sobreempadronament. L'any 2015 es van detectar a Barcelona 751 domicilis on hi havia empadronades almenys 10 persones i, d'aquestes, en cinc hi havia més de 15 empadronats. No obstant això, per part de responsables municipals s'estima que només un 10% dels casos de sobreempadronament corresponen a situacions de sobreocupació.

El protocol, que el porten a terme les Oficines de l'Habitatge en coordinació amb el districte, contempla les fases següents: detecció, recerca d'antecedents, anàlisi, comprovació i finalment coordinació d'actuacions entre l'Oficina de l'Habitatge i el districte.

Detecció

Pot produir-se a través de diferents vies. Per manifestació de les mateixes persones afectades o del veïnat a les Oficines o a qualsevol registre de l'Ajuntament. A través de la comunicació dels serveis socials municipals o qualsevol servei d'atenció domiciliària que en pugui tenir coneixement. Per explotació de dades d'empadronament i dades del Cadastre, considerant els màxims d'ocupació establerts en el decret d'habitabilitat vigent.

Recerca d'antecedents, anàlisi i comprovació

En la fase de comprovació es determina l'existència o no d'una situació de sobreocupació. Per fer-ho, l'Oficina de l'Habitatge es pot coordinar amb la Guàrdia Urbana del districte per realitzar la inspecció juntament amb els serveis tècnics de la mateixa oficina.

Coordinació d'actuacions entre l'Oficina de l'Habitatge i el districte

En cas de detectar-se una situació de sobreocupació caldrà identificar l'origen de la situació, que pot ser: ànim de lucre dels responsables (pensions sense llicència), relació familiar o situació social (pisos compartits per persones amb pocs recursos o acolliment temporal de persones del seu país en situació irregular).

En els casos en què l'origen de la situació de sobreocupació sigui de caràcter social l'Oficina de l'Habitatge iniciarà un procés de mediació amb els responsables de la situació informant-los de les seves obligacions i opcions que tenen per complir les normes d'habitabilitat. Pel que fa a les persones residents, l'actuació de l'Oficina de l'Habitatge se centrarà en el seguiment del procés i



l'acompanyament de les persones afectades, on se les assessora en relació a les alternatives existents dins dels serveis d'habitatge i es busca una solució residencial digna d'acord a la seva situació a través dels recursos residencials disponibles o, a través de la mediació, en un altre habitatge de què pugui disposar la propietat.

L'actuació de la direcció de Llicències i Inspecció anirà adreçada al cessament de la sobreocupació de l'habitatge mitjançant la corresponent ordre d'execució, i podrà iniciar un expedient sancionador adreçat al responsable en el cas d'identificar-se responsables de la sobreocupació o de l'activitat de pensió sense llicència. Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) s'ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat els procediments següents:

- Procediment de declaració d'utilització anòmla de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediments sancionadors vinculats a la utilització anòmla de l'habitatge (per sobreocupació). Infracció molt greu d'acord amb els articles 123.1j) i 124.1h) de la Llei del dret a l'habitatge.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Extensió dels programes per compartir habitatge

A3.6

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Actualment el fet de compartir habitatge ha esdevingut una necessitat per a llars amb rendes baixes que tenen greus dificultats per cobrir les seves necessitats de vivenda de forma individual. Tot i que es desconeix la quantitat de població que es troba en aquesta situació, se sap que el 2015, des de Serveis Socials, es van atorgar més de 1.500 ajuts al pagament del lloguer compartit amb casos a tots els districtes de la ciutat i amb un cost total de 395.000 euros

Així doncs, es considera oportú estudiar i potenciar des de l'Ajuntament mecanismes que, basant-se en el fet de compartir habitatge, ofereixin una solució habitacional digne a persones o unitats de convivència en situació de vulnerabilitat econòmica. Algunes de les línies de treball a desenvolupar en el marc d'aquest pla són:

- Difondre els ajuts econòmics i el suport social i legal que poden oferir els serveis socials i les Oficines de l'Habitatge a les persones en aquesta situació.
- Impulsar el desenvolupament i millora de programes que treballen en aquesta direcció a la ciutat com el programa "Viure i Conviure", desenvolupat per l'àrea de Drets Socials o el programa "Compartim pis", desenvolupat específicament pel Centre de Serveis Socials del Poble Sec. Serà necessari avaluar-los per determinar quins són més escalables i, per tant, quins caldrà reforçar d'una manera més intensa, ja que permetran donar una resposta més extensa a les necessitats. En qualsevol cas, sembla necessari ampliar el suport municipal als diferents programes existents. D'altra banda, cal destacar que l'èxit d'aquests programes es basa en una tria molt acurada dels perfils de convivència i en un seguiment i avaluació acurada.
- Implementació d'un lloguer d'habitacions públic.

"Viure i conviure"

Programa d'allotjaments compartits entre persones grans i joves estudiants universitaris que es desenvolupa mitjançant el conveni amb la Fundació Catalunya-La Pedrera i les universitats de la ciutat de Barcelona. El seu objectiu és promoure i facilitar relacions solidàries d'ajuda mútua entre ambdues generacions. La persona gran acull a casa seva un estudiant universitari a canvi de la seva companyia i l'ajuda personal pactada.

"Compartim pis"

Programa desenvolupat des del Centre de Serveis Socials del Poble Sec. S'adreça a persones que tenen dificultats per accedir a un habitatge de manera estable i possibilita la creació d'unitats de convivència per després accedir a un habitatge compartit. Els reptes d'aquest programa passen, en primer lloc, per facilitar fórmules habitacionals definitives pels grups de convivència que passen pel projecte, per exemple, a través dels habitatges cedits o de la Borsa, o treballant en fórmules a través de les quals l'Ajuntament sigui garant de la solvència o viabilitat econòmica del grup de convivència per accedir al mercat lliure. D'altra banda, treballar per fomentar l'ampliació del programa a escala de ciutat.

Lloguer d'habitacions públic

Un escenari d'oportunitat en aquest sentit, prové d'aquelles situacions en què existeix un habitatge molt gran ocupat per poques persones. Enfront d'aquesta situació es planteja estudiar la possibilitat de posar en contacte persones que volen llogar parcialment el seu habitatge i persones que cerquen una



habitació, amb la mediació de l'Ajuntament de Barcelona, oferint majors garanties a les parts, tant propietat com persones llogateres i sotsarrendatàries. Aquest mecanisme pot donar resposta a diferents necessitats de les parts implicades. Per una banda pot suposar un benefici per la persona llogatera que millora els ingressos mensuals i veu la possibilitat de viure acompanyada (per exemple en el cas de persones grans que viuen soles). Per altra banda, per la persona arrendadora, al aconseguir disposar d'un allotjament assequible i digne.

Per facilitar el bon funcionament d'aquesta actuació és necessari establir uns bons mecanismes de seguiment i acompanyament. Per fer-ho possible s'implementarà en aquest programa el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMHP), que actualment ja funciona en part dels habitatges del parc públic de lloguer protegit.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Implantació i millora 2016-2020. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Ampliació de la dotació d'allotjaments

A3.7

EIX ESTRATÈGIC: A- Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA: A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Els allotjaments són recursos residencials temporals que es destinen a col·lectius de persones vulnerables, com a pas previ o d'emergència abans d'accedir a un habitatge. Actualment Barcelona compta amb una gran diversitat d'allotjaments que atenen a persones i famílies en una situació que requereix acompanyament, com per exemple persones amb risc d'exclusió o en una situació vulnerable que necessiten suport socioeducatiu; persones sense llar; persones que tenen problemes per una causa sobrevinguda; dones que han patit violència masclista i els seus fills; o dones que han estat víctimes de tracta amb finalitats d'explotació sexual i laboral.

L'accés a un allotjament és un pas previ a l'accés a un habitatge i, per tant, són espais pensats per acollir i acompanyar a les persones que hi accedeixen però amb voluntat de temporalitat. La crisi habitacional que ha patit la ciutat aquests darrers anys i la necessitat de donar resposta a les necessitats detectades en la Mesa d'Emergències Socials fan necessari ampliar les dotacions residencials de la ciutat i repensar els tipus de recursos que s'ofereixen per fer possible compatibilitzar l'emergència social amb la resolució de situacions cròniques d'impossibilitat d'accés a un habitatge normalitzat. En aquest escenari es planteja l'ampliació dels allotjaments disponibles a la ciutat a partir de diferents mecanismes:

Construcció de nous centres

Es preveu la construcció de dos centres destinats a persones que perden l'habitatge (amb 15 places d'allotjament al carrer Alí Bei i 20 al carrer Tànger), seguint el model del ja existent al carrer Navas. Alhora, caldrà estudiar la possibilitat de desenvolupar nous centres per a l'allotjament familiar, per a famílies en risc d'exclusió residencial, per a col·lectius vulnerables, per a persones amb addiccions i pel col·lectiu de persones amb problemes de salut mental.

Donades les especials circumstàncies de les persones demandants d'aquests allotjaments es potenciaran els edificis mixtes, amb una part destinada a habitatge de protecció oficial o a equipaments i una part destinada a allotjaments. A més a més, es potenciarà aquest tipus d'edificacions mixtes en les promocions d'habitatge del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

Com ha vingut fent fins a la data l'Ajuntament, aquests allotjaments podran ser gestionats de forma conjunta amb entitats socials especialitzades en la matèria.

Creació de nous allotjaments en edificis existents

En aquesta línia, s'estudiarà la possibilitat de transformar en allotjaments les plantes baixes d'entorns on l'activitat comercial no els ocupa i aquesta no ha de ser incentivada, així com la transformació en allotjaments d'espais residencials que es trobin sense ús. Aquests mecanismes poden permetre diversificar la ubicació d'espais residencials a la ciutat i atendre a les unitats de convivència demandants en els entorns més propers al seu domicili original. Caldrà considerar el marc urbanístic per potenciar el canvi d'ús en els entorns on aquest ja és viable i estudiar la possibilitat d'establir ajustos normatius per permetre la transformació en allotjaments socials en els entorns on la normativa no permet el canvi d'ús.

Com ha vingut fent fins a la data l'Ajuntament, aquests allotjaments podran ser gestionats de forma conjunta amb entitats socials especialitzades en la matèria.

Creació d'allotjaments en edificis d'ús turístic

S'estudiarà la viabilitat d'introduir la reserva d'espais per a allotjaments socials en edificis d'ús turístic, siguin de nova creació o amb necessitat de remodelació.



Paral·lelament es donarà una progressiva substitució de les pernотacions en pensions pel lloguer d'habitatges al mercat privat. Aquesta serà una mesura transitòria fins que es disposi dels equipaments sociohabitacionals necessaris i es mantindrà com a instrument adequat per casos de punta de necessitat.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Realització de censos d'habitatges buits

B1.1

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B1. Mobilització dels habitatges buits

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge defineix, al seu article 3.d), l'habitatge buit com aquell "que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució".

La informació de la qual actualment es disposa en relació al nombre d'habitatges buits a la ciutat prové de dues fonts. D'una banda, el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011, que estima el parc buit en un 10,9% dels habitatges, amb 88.259 unitats. D'altra banda, l'Ajuntament de Barcelona va fer un "Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona" l'any 2015 que oferia una imatge força diferent, amb únicament un 3,8% dels habitatges buits. Aquest estudi es va realitzar a través de l'anàlisi de 4.017 adreces postals a les quals es van realitzar fins a cinc visites.

La informació disponible actualment no permet iniciar una actuació decidida de sanció dels habitatges desocupats, ni disposar d'una informació detallada dels entorns amb majors problemàtiques per promoure actuacions específiques d'activació dels habitatges buits.

Així doncs, caldrà realitzar un cens d'habitatges buits de la ciutat, barri a barri, que s'iniciarà als barris on l'activació d'habitatges sigui prioritària. La disposició d'aquest cens permetrà portar a terme actuacions proactives en relació als habitatges detectats pel que fa a l'ofertament de mecanismes de foment de l'ocupació i el plantejament de mesures coercitives i sancionadors si fos necessari. El cens constarà de dues parts i l'integraran les següents fases:

1a part: anàlisi estadística

- encreuament de dades dels registres administratius (cens i padró) i dades secundàries (consums d'aigua i escombraries). S'estructurarà en funció de les característiques dels habitatges: (1) obra nova i segona mà; (2) antiguitat.
- es completarà amb les dades d'habitatge públic desocupat existents, les dades d'habitatges en relació als quals l'Ajuntament tingui indicis de desocupació permanent (denúncies, execucions de processos de llançament, etc.) i les dades d'habitatges en oferta a portals immobiliaris.

2a part: anàlisi directa

- es partirà d'una enquesta als propietaris dels habitatges amb indicis de desocupació detectats a la primera part del treball per descartar aquells habitatges dels quals es justifiqui l'ocupació.
- treball de camp per acotar el nombre d'habitatges amb indicis de desocupació. Alhora haurà de permetre conèixer l'estat de l'habitatge i preveure causes per les quals pot trobar-se buit.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016 – 2020

Responsable: Consorci de l'habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Sancions als habitatges buits

B1.2

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B1. Mobilització dels habitatges buits

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

Les actuacions de foment de l'ocupació efectiva dels habitatges han d'anar acompanyades d'eventuals mesures de control i sanció, d'acord amb la legislació vigent per aquells casos en què no està justificat el manteniment de la desocupació d'un habitatge i es produeix un incompliment de la funció social de la propietat d'acord amb la Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya. La presència d'habitatges buits d'entitats financeres és un problema especialment significatiu en alguns districtes. Per aquest motiu, l'any 2014 es va iniciar un programa de detecció i sanció d'habitatges buits d'entitats financeres als barris de Trinitat Vella, Ciutat Meridiana i Besòs i Maresme, que actualment s'ha ampliat als districtes de Ciutat Vella, Nou Barris, Sant Andreu, Sant Martí i al barri del Carmel.

Així doncs, l'Ajuntament ha començat a posar en marxa tots els mecanismes que permet la legislació vigent per posar fi a la utilització anòmala i a l'incompliment de la funció social de la propietat que significa el manteniment dels habitatges buits sense justificació. Aquestes mesures seran d'aplicació tant a privats com a les administracions públiques. Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) s'ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat una sèrie de procediments tenint en compte que l'actuació a desenvolupar, una vegada identificats els habitatges buits, varia en funció de si els habitatges porten més o menys de dos anys desocupats (per acollir-se a la definició d'habitatge buit establerta a l'article 3.d) de la llei 18/2007 de Dret a l'Habitatge).

En el cas d'habitatges que porten desocupats més de dos anys s'envia a les entitats financeres una carta assenyalant els programes de mobilització de l'habitatge buit als quals es poden acollir, d'acord amb l'art. 42 de la Llei del Dret a l'Habitatge. Els procediments implantats són els següents:

- Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge (per desocupació permanent) de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala de l'habitatge (per desocupació permanent). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123h) de la Llei del Dret a l'Habitatge. Permet la sanció dels responsables del manteniment de la desocupació després que l'Administració hagi adoptat les mesures de foment previstes als articles 42.1 a 42.5.

Finalment es planteja la possibilitat d'establir per ordenança municipal una taxa a meritar per l'inici de l'activitat municipal o la prestació del servei (art. 20 RDL 2/2004), i de l'habilitació d'un gestor electrònic dels expedients que eviti el trasllat físic dels mateixos entre els diferents responsables.

La presència d'habitatges buits a la ciutat afecta tant a grans com a petits tenidors. Donada la presència significativa d'habitatges buits d'entitats financeres en algunes zones, amb els seus impactes urbans i les característiques específiques d'aquests tenidors (perfil empresarial, recepció d'ajuts públics, major diligència exigible d'acord amb la jurisprudència), les primeres accions sancionadores s'adreçaran preferentment a aquestes entitats, en compliment del principi d'igualtat que impedeix tractar de forma igual supòsits diferents. No obstant això, es valorarà la possibilitat d'ampliar, en el futur, les actuacions específiques de detecció i sanció a altres tenidors en funció de l'evolució dels recursos propis i de l'impacte en la ciutat d'altres situacions d'habitatge buit.

Execució:

..... **Àmbit d'aplicació:** Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari

B2.1

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge entén per assetjament "tota actuació o omisió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge".

L'assetjament immobiliari és una problemàtica present a la ciutat que pateixen habitualment unitats de convivència en situacions de vulnerabilitat i que, per tant, és difícil que s'arribi a denunciar.

D'altra banda, cal recordar que es tracta d'un delictes, tipificat al vigent Codi Penal, i que, a més a més, gaudeix d'una regulació específica en la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. D'altra banda, Barcelona compta amb un protocol d'actuació en casos d'assetjament immobiliari, que desenvolupen les Oficines de l'Habitatge.

Hi ha, però, dificultats per detectar sobre el terreny els casos d'assetjament i posar en marxa les mesures de reacció previstes al Codi Penal vigent i de protecció de la legislació d'habitatge. Cal esmentar especialment la previsió legal d'una facilitació de la càrrega de la prova quan un afectat aportí indicis que està patint una situació d'assetjament, considerada com a discriminació en matèria d'habitatge.

Així doncs, caldrà desenvolupar una actuació en tres eixos fonamentals: d'una banda, facilitar la detecció dels casos d'assetjament i les pràctiques que concreten aquesta conducta generant perjudicis per als residents, i a partir d'aquesta detecció posar en marxa els mecanismes protectors de la Llei del dret a l'habitatge. D'altra banda, cal fer un seguiment dels casos detectats per tal d'evitar els perjudicis detectats. Finalment, cal aplicar el protocol en els casos que les pràctiques puguin constituir un delictes.

Actualment s'està treballant per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions. A través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) s'està realitzant una sistematització i informatització dels expedients per implantar un procediment sancionador per assetjament immobiliari.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial

B2.2

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

La forta pressió a què està subjecte la ciutat per l'aparició de nous usos fa necessari establir mecanismes que evitin la substitució de l'ús residencial, sigui per usos turístics o per altre tipus d'usos i facilitin que els residents actuals es puguin mantenir als seus habitatges, tal com ja estan fent d'altres grans ciutats europees.

La normativa urbanística és una eina clau mitjançant la qual l'Ajuntament pot ordenar i regular aquest tipus de processos. Així doncs, de cara a assolir aquests objectius caldrà estudiar la possibilitat de realitzar modificacions a la normativa del planejament vigent que permetin avançar en aquest sentit. Alhora caldrà instar a què s'inclouin els corresponents ajustos al PDU

Un instrument que proposa regular la implantació de noves places d'allotjament turístic a la ciutat, és el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT). Aquest preveu limitar la possibilitat d'augmentar el nombre de places d'allotjament turístic en aquelles zones amb una excessiva concentració d'aquesta activitat i que cap tipus d'allotjament pugui substituir l'ús d'habitatge habitual preexistent.

Per afavorir el manteniment de l'ús d'habitatge habitual, caldrà avaluar la idoneïtat d'impulsar nous instruments que puguin ordenar i regular la proliferació d'altres usos, com el terciari o els serveis en determinats entorns on es detecti una pèrdua excessiva de l'ús residencial. En aquest sentit, caldrà treballar amb les eines a disposició de l'Administració que permetin controlar, tant la intervenció de reforma per passar d'un habitatge a una altra activitat, com la implantació d'activitats diferents de l'habitatge habitual que no necessitin una modificació l'espai. En aquest sentit s'estudiarà la possibilitat d'establir una clau per a l'ús d'habitatge separada de la resta d'usos contemplats a la clau residencial."

Finalment, es promourà la redacció de plans d'usos o mesures similars a diferents barris per evitar processos de gentrificació.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Àrea d'Urbanisme



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic

B2.3

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

Per ordenar l'activitat turística així com la distribució de l'oferta d'allotjament turístic a Barcelona, estan en procés d'elaboració dos instruments de planificació de l'ús turístic a la ciutat: el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) i el Pla Estratègic de Turisme (PET), així com un Pla de xoc per combatre els habitatges d'ús turístic que inclou mesures de detecció, inspecció i sanció, col·laboració interadministrativa, normatives i de sensibilització i per al qual es preveu una activitat duradora.

Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)

El PEUAT ha de ser una eina per fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible basat en la garantia de drets fonamentals i la millora de la qualitat de vida dels veïns. Aquest document ha de regular la implantació d'establiments d'allotjament turístic (hotel, apartahotels, hostals/pensions i apartaments turístics), albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic.

D'aquesta manera, el PEUAT estableix unes condicions comunes a tota la ciutat, a la vegada que defineix quatre àmbits territorials específics amb regulació pròpia. Aquestes condicions estan delimitades en funció de la distribució dels allotjaments en el territori, el nombre de places que ofereixen i la població resident actual, la relació i les condicions en les quals es donen determinats usos, la incidència de les activitats en l'espai públic i la presència de punts d'interès turístic.

Les condicions comunes a tota la ciutat preveuen que cap tipus d'allotjament pugui substituir l'ús d'habitatge preexistent, així com condicions específiques d'implantació per a hotels, apartaments turístics, albergs i residències, i el que es denomina Habitatges d'Ús Turístic (HUT).

Pel que fa a les zones específiques de regulació s'estableix el següent:

- Zona Específica 1. Coincideix amb l'àrea central de la ciutat: Ciutat Vella, Poble Sec, La Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerre de l'Eixample i la Vila de Gràcia. Aquesta zona es troba en una situació d'extrema saturació pel que fa a l'oferta d'allotjaments turístics i, per tant, s'estableix un procés de decreixement natural pel que fa al nombre de places d'allotjament turístic.
- Zona Específica 2. Està situada al voltant de les àrees d'extrema saturació: amb una important concentració d'allotjaments turístics, es preveu un manteniment de l'oferta existent, sense incrementar-les.
- Zona Específica 3. Engloba la major part de la resta del territori, exceptuant algunes parts concretes, sense saturació per oferta d'establiments, es preveu un creixement sostingut d'aquesta activitat.
- Zona Específica 4. Estableix una regulació específica per a tres grans àrees de transformació de la ciutat: la Marina del Prat Vermell, la Sagrera i el 22@, així com altres àrees de tractament específic degut a la seva morfologia urbana i usos predominants.

Finalment, també es determina una regulació complementària pels àmbits amb teixit històric.

Pla Estratègic de Turisme (PET)

El PET, amb un escenari temporal 201-2020, té per objectiu elaborar un document amb propostes per a



la gestió del turisme a la ciutat dels pròxims anys segons criteris de responsabilitat, sostenibilitat, cohesió, redistribució i innovació. Alhora que ha de permetre integrar de forma concurrent els posicionaments dels diversos espais de debat entorn el turisme que està en marxa: el Pla d'Actuació Municipal, Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics, Pla de Mobilitat Turística i Pla de Turisme Inclusiu, entre d'altres.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2017-2019

Responsable: Àrea d'Urbanisme



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Establiment d'un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure

B2.4

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

D'acord amb les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011, el lloguer representa el 30,1% del parc d'habitatge principal a Barcelona i, entre 2006 i 2013, el nombre de contractes de lloguer anual ha augmentat de manera significativa, un 87%.

Després d'un període de descens dels preus immobiliaris, a partir del 2013 s'observa un canvi de tendència en el mercat. Així, entre el 2014 i el 2015 el preu de lloguer mitjà ha augmentat un 6,8%, assolint els 735 euros/mes, mentre que el preu mitjà per unitat de superfície ha augmentat un 9,1% situant-se en 11,1 euros/mes. Barcelona presenta, d'altra banda, l'augment de preus més alt respecte les 10 ciutats espanyoles més poblades i presenta el preu de lloguer mitjà més alt. És també la ciutat on els residents han de destinar una proporció més alta dels seus ingressos al pagament del lloguer.

La difícil situació econòmica de moltes llars fa que, avui dia, el lloguer sigui la via més assequible per accedir a un habitatge, pel qual cosa la disponibilitat d'oferta i la dinàmica dels preus de lloguer té una incidència molt important per un gran nombre de llars a la ciutat.

Aquest paper essencial del lloguer en el mercat de l'habitatge fa necessari plantejar mecanismes per facilitar-ne un control dels preus que permetin accedir a l'habitatge a la major part dels residents a la ciutat, tal com ja s'està fent a altres ciutats com ara París o Berlín.

La regulació del mercat de lloguer s'escapa de les competències municipals i, per tant, des de l'Ajuntament de Barcelona s'emprendran diferents accions per aconseguir de manera progressiva un major coneixement i control d'aquest mercat:

- Impulsar un observatori dels preus de lloguer i publicació dels resultats. Es proposa iniciar el camí cap a l'establiment d'uns mecanismes de control de preus a partir de l'anàlisi dels preus del lloguer als diferents barris de la ciutat tenint en compte les característiques dels habitatges, la seva dimensió, antiguitat, etc. Per al desenvolupament d'aquest observatori es pot prendre com a referència l'observatori de rendes de la ciutat de París (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne - OLAP). Aquesta anàlisi i la publicació de les dades de manera periòdica han de permetre establir uns preus de referència per barris i condicionar d'aquesta manera el mercat. L'Observatori de l'habitatge de Barcelona es va crear el 26 de novembre de 2016 amb la signatura de l'acord de creació per part de l'Ajuntament de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la Diputació de Barcelona.
- Vincular els convenis de rehabilitació a l'establiment d'una limitació als lloguers. L'establiment de convenis de rehabilitació, previstos a la Llei del Dret a l'Habitatge vigent per tal que l'Administració doni suport a la millora del parc privat, implica l'acord en relació a una sèrie d'aspectes entre els quals es pot incloure la limitació del preu del lloguer dels immobles rehabilitats amb fons públics.
- Establir el concepte de renda abusiva. Es poden establir mecanismes de fixació de rendes en habitatges amb gestió municipal. En el cas dels habitatges captats al mercat privat, l'Ajuntament ja ofereix als propietaris una renda de lloguer que considera raonable. Així doncs, es podrien difondre aquestes rendes (diferenciades per districtes o barris) per donar a conèixer que hi ha un preu "raonable" i un preu "excessiu" o "abusiu", en la línia del que fan altres països com ara Suïssa. En aquesta línia caldria explorar les competències del Parlament de



Catalunya des de la perspectiva dels drets dels consumidors catalans, per precisar el concepte de renda abusiva, vinculada a institucions clàssiques jurídiques (art. 7 del Codi Civil).

- Pressió per aconseguir un canvi legislatiu. L'Ajuntament de Barcelona no pot regular el preu del lloguer a la ciutat mitjançant ordenança, a causa de la reserva de llei existent a la Constitució. Així doncs, serà necessari impulsar accions polítiques per tal que el legislador competent modifiqui la legislació vigent.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Establiment índex de referència lloguer 2017. Implantació actuació 2016 – 2020. Gestió permanent en el temps.

Responsable: Observatori de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Inspecció, regularització i sanció del parc públic de lloguer

B3.1

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

L'Administració, i especialment l'Ajuntament de Barcelona, ha d'esdevenir un referent pel que fa a l'estat del seu parc residencial i a la seva adequació pel que fa a l'accessibilitat i la sostenibilitat. Per fer-ho possible serà necessari ampliar el coneixement en relació al parc actual i introduir les millores esdevinguin necessàries.

Inspecció del parc d'habitatge de lloguer

Per garantir que tots els habitatges públics disposen de condicions d'ús adequades es continuaran impulsant censos periòdics dels habitatges gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) en períodes no superiors a cinc anys, per verificar el seu correcte ús per part dels arrendataris o usuaris, i detectar i abordar possibles casos de frau o ús inadequat. Aquests processos d'inspeccions que desenvolupa el PMHB seria recomanable estendre'ls a la resta d'entitats gestores de parc públic de lloguer. Aquestes inspeccions hauran de permetre conèixer:

- L'estat dels habitatges.
- Les millores a realitzar, que s'estructuraran segons millores estructurals, d'habitabilitat, de manteniment bàsic o d'eficiència energètica.
- L'estat d'ús: si es troben ocupats o buits i si les persones residents són aquelles que tenen identificades les entitats responsables de la gestió del parc. En el cas que les persones residents, per un augment dels seus ingressos, ja no responguin als criteris de renda previstos a l'adjudicació hauran d'abandonar l'habitatge. Es fixaran uns terminis adequats per a què puguin accedir a un nou habitatge.

Introducció de millores als habitatges

Pel que fa a l'estat, s'endegaran programes de manteniment preventiu dels edificis d'habitatges de titularitat municipal, per avaluar econòmicament i programar temporalment les actuacions de manteniment, rehabilitació i millora de l'eficiència energètica que s'hagin d'efectuar, tenint en compte la urgència, el cost i les disponibilitats pressupostàries. Per altra banda, s'iniciarà el procés per a què els habitatges titularitat del PMHB tinguin subministraments energètics d'empreses que respectin els estàndards socials i mediambientals definits per l'Ajuntament, amb preferència per les cooperatives i, especialment, les prosumidores

Millores en la gestió

Caldrà establir mecanismes de coordinació entre els serveis socials i els gestors dels habitatges per tal que es notifiquin i es coordinin les actuacions davant les situacions que requereixin atenció. També s'establiran mecanismes de coordinació amb els serveis municipals corresponents per abordar els casos en què es detecti un mal ús de l'habitatge, situacions de conflictivitat veïnal o altres situacions que requereixin una especial atenció que vagi més enllà del que pugui correspondre a l'ens gestor dels habitatges.



Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Reformulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

B3.2

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

El Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona compleix en l'actualitat una doble funció. D'una banda, és l'instrument legal per accedir a un habitatge de protecció oficial o a un habitatge dotacional a la ciutat de Barcelona, tal com fixa la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. D'altra banda, ofereix una radiografia de les característiques de les unitats de convivència demandants d'habitatge assequible, ja que és l'únic mecanisme directe del qual es disposa de coneixement d'aquesta demanda.

L'optimització del Registre abordarà, per tant, dues línies bàsiques. D'una banda, possibles ajustos en el sistema d'adjudicacions i, d'altra, el reforç de la informació que ofereix en relació a la demanda.

Optimització del sistema d'adjudicacions

A finals de l'any 2015 hi havia 28.238 inscrits a la ciutat de Barcelona. D'aquests inscrits, un 89% tenien uns ingressos inferiors a 2,3392 IRSC (equivalent a 2,5 IPREM), és a dir, amb una renda mensual igual o inferior a 1.331 euros. Per tant, formaven part del contingent especial amb vulnerabilitat econòmica i risc d'exclusió social. D'acord amb el reglament del mateix registre, l'adjudicació d'habitatges a membres d'aquest col·lectiu es pot fer per barem. Aquest procediment fa necessari que, en cada concurs, es baremin les unitats de convivència que opten a l'adjudicació, el que estableix un procediment complex i llarg.

Des de la posada en marxa del RSHPOB, fins a finals del 2015, s'han posat a disposició del Registre 4.327 habitatges per ser adjudicats, dels quals s'ha adjudicat 3.798 habitatges (i n'hi ha 17 pendents d'adjudicació), el que significa que s'ha adjudicat un 88% dels habitatges disponibles. Per poder fer aquestes adjudicacions s'ha citat a 27.073 sol·licitants, a causa de l'alt nombre de renúncies i desistiments que es registren en aquests processos, especialment per a l'adjudicació d'habitatges dotacionals per a joves. D'aquestes unitats de convivència citades 9.004 han renunciat a l'adjudicació, el que representa un 237% de les adjudicacions fetes, i 9.539 van desistir, el que representa un 251% de les adjudicacions fetes.

Aquest elevat percentatge de renúncies i desistiments genera un elevat volum de gestió i fa necessari revisar tant els mecanismes d'adjudicació com les característiques dels habitatges oferts, especialment en un moment d'emergència habitacional com l'actual i, per tant, en una situació on la demanda d'habitatge és molt superior a l'habitatge disponible.

Pel que fa a la revisió del procediment d'adjudicació, es considera essencial millorar l'eficàcia del sistema per tal que esdevingui més àgil i adequat als perfils de demandants inscrits al mateix Registre. Per aconseguir-ho caldrà valorar entre altres coses els aspectes següents:



- Sol·licitar una inscripció prèvia a cadascuna de les convocatòries que es plantegin. Actualment aquesta sol·licitud ja ha estat requerida en la major part de les adjudicacions.
- Establir penalitzacions en el cas de renúncia (sense un motiu objectiu) a un habitatge. Es podrà plantejar tant donar de baixa a la unitat de convivència del registre com no permetre la concurrència a adjudicacions posteriors.
- Establir preus diferents per als habitatges en funció de les seves característiques d'emplaçament, tipològiques, ubicació en la mateixa promoció, etc.
- Analitzar els tipus d'habitatges que han estat objecte de més renúncies i desistiments, per evitar la seva construcció o establir incentius que en potenciïn l'adjudicació.
- Revisar el llistat a partir del qual s'estableixen els contingents especials, que es preveu que se situï en 2 IRSC.
- Establir uns criteris clars per definir el perfil del sol·licitant al qual s'adreça cadascuna de les convocatòries, ja sigui per a l'assignació d'habitatge nou com per a l'assignació d'habitatges en posteriors adjudicacions, ja que existeix diversitat de col·lectius inclosos entre els contingents especials i es disposa de pocs habitatges disponibles pel volum de població sol·licitant.
- Introduir ajustos que permetin una major agilitat en el seu funcionament i l'atenció més particular a la diversitat de la demanda.
- Incentivar l'adjudicació d'habitatge a les unitats de convivència que resideixen en altres recursos residencials municipals (inclosos els habitatges d'inclusió).
- Incorporar la perspectiva de gènere entre els criteris de baremació, tenint en compte l'especial vulnerabilitat de les dones dels col·lectius de gent gran i gent jove.

Pel que fa a les característiques dels habitatges que es promouen, el seu ajust es planteja a l'actuació C1.2.

Reforç de la informació que ofereix en relació a la demanda

La informació que ofereix actualment el Registre en relació a la demanda d'habitatge assequible és l'única referència directa de les característiques d'aquesta demanda. Per tant, caldrà estudiar mecanismes per aconseguir obtenir més informació que permeti planificar la política d'habitatge de la ciutat i, alhora, ampliar el nombre de persones inscrites per tenir un dibuix més aproximat del conjunt de la demanda.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2017. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants

B3.3

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Durant els darrers anys el gran volum de desnonaments que s'ha donat a la ciutat, fos per impagament del lloguer o la hipoteca, ha fet necessari destinar la major part dels pocs habitatges socials disponibles a real·lotjar persones desnonades provinents de la Mesa d'Emergències Socials. Aquesta situació ha comportat una disminució de la disponibilitat de recursos habitacionals per a altres demandants d'habitatge en situació de risc d'exclusió residencial com són els col·lectius que s'integren dins dels contingents especials: població econòmicament vulnerable (unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM), dones víctimes de violència domèstica, discapacitats i gent gran.368

Així doncs, cal impulsar l'adjudicació d'habitatge als diferents col·lectius inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB), tant inclosos en els contingents especials com en el contingent general.

Atenció als contingents especials

Caldrà impulsar l'adjudicació d'habitatges a contingents especials per facilitar que les persones incloses dins d'aquest col·lectiu puguin accedir a un habitatge adequat. Per fer-ho s'establiran uns criteris generals d'adjudicació que facilitin que part de l'habitatge social disponible es destini a aquests col·lectius. D'altra banda, l'extensió dels programes de prevenció haurà de conduir a una significativa disminució dels desnonaments i, per tant, a una reducció de la necessitat d'adjudicació d'habitatges per a unitats de convivència que han accedit a la Mesa d'Emergències Socials, el que també facilitarà una major disposició d'habitatge per a aquests col·lectius.

Aquest Pla preveu destinar, durant el primer quinquenni del Pla (2026-2020) un 50% dels habitatges de promoció pública realitzats al contingent especial, i un altre 50% al contingent general i afectats urbanístics (es preveu un 12% per aquest darrer col·lectiu). Es preveu que durant el segon quinquenni (2021 - 2025) la situació socioeconòmica millori i es pugui destinar un 40% al contingent general i un 60% al contingent general.

Atenció al contingent general

Les unitats de convivència incloses al contingent general, tot i no tenir la situació de vulnerabilitat d'aquelles incloses entre els contingents especials, també tenen dificultats per accedir al mercat lliure. D'altra banda, la diversitat de col·lectius i perfils socioeconòmics permet garantir la mixtura social en aquells entorns on la promoció d'habitatge de protecció oficial sigui elevada. Finalment, és un col·lectiu amb possibilitat d'accedir a habitatges amb divisió horitzontal i dret de superfície. Així doncs, el Pla també preveu la dotació d'habitatges per a aquestes unitats de convivència.

Atenció a col·lectius específics.

Les adjudicacions, - exceptuant les emergències- tant d'habitatges de lloguer assequible com en dret de superfície, sempre que sigui possible, es destinaran en un 30% a persones joves (de menys de 35 anys) i en un 10% a dones i famílies monomarentals.



Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials

B3.4

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

La funció de la Mesa d'Emergències Socials és valorar els expedients instruïts des de les Oficines de l'Habitatge i adjudicar els habitatges del Fons de Lloguer Social disponibles a persones en situació de risc d'exclusió residencial que han patit un desnonament, ja sigui en cas de lloguer o hipoteca. Des de la seva constitució la Mesa ha estudiat 1.814 expedients de sol·licitants d'habitatges per emergència social i n'ha estimat 1.260. Tant els expedients estudiats com els estimats han augmentat de forma molt significativa. Els expedients estimats s'han multiplicat per 4,25 entre 2009 i 2015, passant de 75 a 319.

D'acord amb la llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (actualment amb alguns articles suspesos), les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual. Així doncs, a través de la Mesa d'emergències, l'Ajuntament de Barcelona, ha de real·lotjar a les unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial que siguin desnonades.

Donat que els expedients valorats positivament per la Mesa superaven en tots els casos la disponibilitat d'habitatges del Fons social de lloguer, s'establí el programa "pisos buits" adreçat a propietaris que vulguin cedir el seu habitatge buit o permanentment desocupat per ampliar el parc de lloguer social de la ciutat. Per tal de garantir el compliment de la llei 24/2015 el Consorci haurà de dotar-se dels recursos residencials necessaris per fer front als desnonaments existents a la ciutat.

L'adjudicació dels habitatges per part de la Mesa d'Emergències Socials es fa d'acord amb el seu propi Reglament, del qual se n'acaba d'aprovar la modificació. El nou reglament, que ha estat treballat en el si del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona en el marc de la Comissió mixta de desnonaments, amplia els supòsits que permeten accedir a la Mesa d'Emergències. Les modificacions més significatives introduïdes, pel que fa als requisits per a les persones adjudicatàries són les següents:

- S'atendrà a les famílies amb ordre de desnonament però sense títol habilitant.
- S'atendrà a les famílies amb menors quan l'habitatge estigui en molt mala situació.
- S'eliminarà el criteri d'ingressos mínims.
- S'eleva el criteri d'ingressos màxims.
- S'admetrà que els usuaris o adjudicataris tinguin propietats, sempre que no sigui un altre habitatge o superi un valor cadastral de 12.000 euros.
- Es tindran en compte les situacions de violència masclista com a criteri d'adjudicació d'habitatges d'emergències socials.

En qualsevol cas, el Reglament es reformularà en el moment en què des del propi Consell de l'habitatge Social de Barcelona es consideri oportú per tal d'incloure millores en base a disfuncions detectades. Finalment, caldrà seguir treballant en la línia actual, de manera que els lloguers que paguen les persones residents es calculin segons barems que permetin el pagament del lloguer i de la resta de despeses familiars en funció dels ingressos. Sempre dins d'un context de responsabilització dels usuaris dels serveis socials sobre el seu propi futur.

D'altra banda, s'explorà la simplificació i agilització dels processos d'acreditació de situacions de violència masclista o de monoparentalitat, com pot ser a través de l'obtenció d'una acreditació municipal que posteriorment caldrà complementar amb tots els tràmits previstos. Finalment,



s'implementaran mecanismes d'acompanyament socioeducatiu a les unitats de convivència a les quals se'ls assigna un habitatge d'emergència, que serà prestat pel nou servei d'acompanyament integral a l'habitatge i facilitarà la continuïtat de l'atenció que actualment presta a les famílies desnonades el Servei d'Intervenció en la Pèrdua de l'Habitatge i l'ocupació (SIPHO).

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Implantació 2016-2017. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió

B3.5

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Els habitatges d'inclusió són aquells habitatges de titularitat pública o privat, gestionats majoritàriament per entitats incloses a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XaHIB), tot i que també es poden adjudicar a altres entitats. Aquestes entitats els destinen a les persones i famílies en situació o risc d'exclusió social que atenen. Actualment existeixen a la ciutat 488 habitatges d'inclusió, d'acord amb el cens elaborat per l'Ajuntament de Barcelona l'any 2013, dels quals 299 són de titularitat pública i 189 de titularitat privada.

L'Ajuntament ha establert el "Protocol d'accés d'entitats socials de la ciutat de Barcelona per sol·licitar habitatge protegit destinat a la inclusió social", que es gestiona a través de la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió.

L'objectiu de la Mesa és valorar les entitats que van formalitzar la sol·licitud d'habitatge amb protecció pública per destinar-lo a habitatge d'inclusió. El procediment emprat per fer la sol·licitud és l'enviament d'una fitxa qüestionari i una memòria descriptiva amb el següent contingut:

- Projecte del programa de suporal qual es destinaran els habitatges protegits.
- Pla de viabilitat: suficiència econòmica de l'entitat i finançament, recursos disponibles del programa, aportacions dels usuaris, aportacions de les administracions, fons propis (quotes de socis, donacions...).
- Altres programes en els quals treballa l'entitat, nombre d'habitatges dels quals disposa, usuaris que atén actualment...

Els criteris per poder accedir a aquests habitatges són:

- Les entitats desenvolupen una part de la seva activitat a la ciutat de Barcelona.
- Els habitatges objecte de la cessió han de ser destinats a un mínim de dues persones.
- Com a criteris de solvència tècnica de les entitats, aquestes han de garantir una atenció professional continuada en la gestió dels habitatges, una ràtio mínima de presència de professionals i una expertesa mínima de l'entitat en la gestió d'aquest tipus de recurs de tres anys.
- L'entitat a la qual s'adjudiquen habitatges ha de poder garantir a partir dels seus fons propis, una solvència econòmica i financera per fer front a la despesa del projecte (per valorar les sol·licituds d'entitats que treballin amb persones amb discapacitat es tindrà en compte l'informe valoratiu que presenti l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat).

S'estableixen una sèrie de criteris complementaris:

- La Mesa prioritzarà la cessió d'habitatge a aquelles entitats que, dels seus propis habitatges d'inclusió, alliberin places i les posin a disposició dels serveis municipals.
- S'intentarà que el conjunt d'habitatges objecte de cessió es distribueixin proporcionalment en funció del volum dels diferents col·lectius atesos (persones sense sostre, amb discapacitat, persones en risc d'exclusió, persones joves extutelades, persones immigrants, dones víctimes de violència masclista o víctimes de trata amb finalitats d'explotació sexual i laboral...). S'explorarà la possibilitat d'explorar accions positives per a les dones incloses en els diferents col·lectius.



D'altra banda, se signarà un conveni de col·laboració entre el promotor i l'entitat per a la cessió temporal de l'habitatge, on s'establirà el marc contractual, el nombre d'usuaris, el termini i les condicions de col·laboració per a l'adjudicació de l'habitatge, així com els motius i les condicions de la resolució del contracte. Alhora, s'establirà un acord de seguiment per part de l'àrea de Drets Socials del compliment dels objectius dels serveis de suport dels habitatges cedits, en virtut del qual les entitats hauran de presentar un informe anual del funcionament de cada habitatge.

L'estança en aquests habitatges és temporal i es concep com un pas previ a la finalització del procés d'inclusió social de les persones usuàries. La possibilitat posterior d'accedir a un habitatge protegit dirigit a contingents especials és una de les opcions que facilita el salt d'aquestes persones a un habitatge normalitzat. Tot i això, els darrers anys, la situació d'emergència habitacional ha fet necessari destinar a les emergències socials la major part dels recursos residencials de la ciutat i, per tant, en molts casos, no ha estat possible assignar a les persones usuàries dels habitatges d'inclusió, habitatges destinats a contingents especials, és a dir, habitatges que ja no disposen de seguiment socioeducatiu.

Aquesta situació suposa que les entitats necessitin un major nombre d'habitatges d'inclusió. Així doncs, caldrà avaluar la necessitat real d'habitatges d'inclusió per centrar els esforços en la dotació de nous habitatges per a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona, alhora que es dota de nous habitatges per a contingents especials, per tal que les unitats de convivència que hagin finalitzat el procés de reinserció puguin accedir a nous habitatges i permetre que els habitatges d'inclusió es destinin a noves unitats de convivència. Per resoldre la situació, en el procés de reformulació del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial s'estudiarà la possibilitat d'incentivar l'adjudicació d'habitatge amb protecció oficial a les unitats de convivència que resideixen en habitatges d'inclusió.

D'altra banda, serà necessari elaborar un mapa dels habitatges d'inclusió existents a la ciutat que permeti conèixer-ne tant la seva quantitat real, com la seva ubicació per poder establir mecanismes de distribució equilibrada al conjunt de la ciutat.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016 – 2025

Responsable: Consorci de l'habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Corresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge

B3.6

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

Barcelona disposa d'un parc de lloguer gestionat per diferents entitats públiques: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, Drets Socials, Foment de Ciutat Vella (FOCIVESA), Agència de l'Habitatge de Catalunya i REGESA. Aquest parc inclou tant habitatges de lloguer protegit al preu regulat, com habitatges inclosos al fons social, en els quals les persones residents paguen en funció dels seus ingressos, sense que l'import superi el 30% d'aquests.

En aquest parc, a vegades, es produeixen conflictes veïnals així com problemes de morositat, especialment en el parc del Fons de Lloguer Social, als quals cal donar resposta. D'altra banda, cal assenyalar que, fins a la posada en marxa del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges (SPIMH), no existia un acompanyament, ni seguiment socioeducatiu, a les unitats de convivència que accedien als habitatges.

Per donar resposta a aquesta problemàtica s'ha creat la figura del contracte social, una eina per treballar la morositat i la conflictivitat al parc públic de lloguer. Aquesta eina s'ha plantejat amb una voluntat preventiva i facilitadora d'acords que incentivin la coresponsabilització dels llogaters. S'articula com un contracte a banda del contracte d'arrendament, que vincula la subvenció al pagament de l'habitatge al compliment d'una sèrie de condicions bàsiques.

Els objectius que persegueix aquest programa són:

- Prevenir l'aparició de conflictivitat en escales normalitzades al realitzar l'adjudicació de col·lectius de risc.
- Fer de mediador i actuar en les comunitats que ja presenten conflictivitat per tal de solucionar els problemes de convivència.
- Detectar precoçment casos que acabaran sent derivats als serveis socials.
- Tenir informació concreta dels problemes detectats en cada comunitat.
- Aconseguir un estalvi econòmic per l'Administració. L'àrea de Drets Socials ha destinat l'any 2013, gairebé 900.000 euros en ajuts per evitar desnonaments en el parc públic i la projecció en els propers anys en vistes dels increments que es van succeint, és de doblar el pressupost gastat enguany.

Per fer possible el compliment del Contracte Social, es va crear el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH), el qual facilita l'acompanyament a les unitats de convivència a les quals s'assigna un habitatge del Fons de Lloguer Social, desenvolupa tasques educatives i fa de mediador en casos de conflicte.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics

B3.7

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Per fomentar un bon ús, així com la bona convivència entre veïns i veïnes del parc d'habitatge públic, l'any 2014 es va implementar el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, adreçat especialment als habitatges inclosos en el Fons d'Habitatges de Lloguer Social, tot i que s'hi poden acollir tots els habitatges de gestió pública.

Aquest servei permet conèixer la situació del parc públic i mantenir contacte amb els seus usuaris i usuàries, especialment amb aquells que viuen en habitatges de lloguer social, en situació de major vulnerabilitat. Els seus objectius són:

- a) Actuar preventivament sobre situacions d'especial vulnerabilitat sobrevinguda en el marc dels habitatges públics.
- b) Acompanyar i conscienciar als adjudicataris d'un habitatge públic o protegit i fomentar la seva integració a la comunitat, als efectes de contribuir en la millora de la convivència a les comunitats d'habitatges públics o protegits i prevenir-ne possibles conflictes.
- c) Ser interlocutors per a totes les parts implicades, els adjudicataris, les comunitats de veïns, els propietaris o gestors dels habitatges i els serveis socials.
- d) Identificar i contactar amb els representants dels veïns a la comunitat i/o al barri, a fi de trobar la seva col·laboració en la integració de les unitats de convivència novingudes, així com en els processos de mediació en cas de conflicte.
- e) Garantir un criteri homogeni en l'atorgament o supressió dels ajuts dels quals poden gaudir els adjudicataris dels habitatges del Fons d'Habitatges de Lloguer Social, independentment de l'ens o organisme propietari o gestor.
- f) Reduir els índexs de morositat en el parc d'habitatges del Fons d'Habitatges de Lloguer Social, així com el nombre d'incidències per mal ús dels habitatges o en la convivència de la comunitat de veïns, vetllant pel bon ús dels recursos, evitant l'ús.

Després d'aquest període de funcionament, es considera que el seu funcionament és positiu tant pels equips gestors del parc públic com per les mateixes persones usuàries. Així doncs, en els pròxims anys caldrà consolidar el Servei com un referent de valor afegit en la gestió del parc d'habitatges, segons la confiança/credibilitat establerta que ha de permetre una millora de la comunicació entre parts.

D'altra banda, caldrà valorar l'extensió d'aquest servei al conjunt del parc públic, no únicament als habitatges inclosos al Fons Social, així com als programes públics que incorporen el lloguer d'habitatges o models per compartir habitatge com són els ajuts al lloguer, el lloguer públic d'habitacions o la Borsa de Lloguer (o instrument similar). En una segona fase caldrà avaluar la possibilitat d'estendre el servei a tot el parc d'habitatge de protecció oficial de la ciutat, sigui públic o privat i a l'habitatge dotacional (no inclòs al fons social).

Finalment, es preveu la unificació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMHP) amb el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) i coordinació amb les lletrades del servei de mediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca, per integrar els diferents serveis de seguiment i mediació desenvolupats per l'Ajuntament de Barcelona i oferir un servei d'acompanyament integral. En aquest sentit, es valorarà la possibilitat d'establir acords específics amb Barcelona Activa per integrar un acompanyament laboral que complementi els serveis vinculats al manteniment de l'habitatge.



Finalment cal destacar que alguns d'aquests recursos residencials ja disposen d'un acompanyament especialitzat per part del tercer sector, i per tant, caldrà estudiar els mecanismes per fer possible la continuació d'aquest acompanyament i la coordinació amb el Servei públic. Alhora caldrà aprofundir en l'establiment de pactes amb entitats d'inserció en l'acompanyament laboral.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



Implementació d'una eina per a la gestió de la demanda d'habitatge assequible

B3.8

EIX ESTRATÈGIC: B- Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA: B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

L'Ajuntament de Barcelona disposa de diverses aplicacions per a la gestió dels diferents serveis que s'ofereixen en el camp de l'habitatge. D'altra banda, es disposa de poca informació directa de les característiques de la població amb necessitat de suport per accedir o mantenir el seu habitatge. Actualment, el principal registre disponible és el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB). La informació que aporta en relació a la renda dels sol·licitants, edat, sexe, membres de la unitat familiar, nacionalitat o motiu pel qual són demandants d'habitatge, entre d'altres, és molt important a l'hora de definir les característiques, ubicació i cost dels nous habitatges. Finalment, en l'actualitat tots els tràmits per als serveis i ajuts que s'ofereixen des de les Oficines de l'Habitatge s'han de tramitar presencialment.

Actualment està en estudi la implementació d'una nova aplicació que permeti la gestió dels diferents serveis relacionats amb

l'habitatge. Aquesta aplicació ha d'incloure:

- La funcionalitat del registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Barcelona.
- La gestió de l'habitatge protegit.
- La Borsa d'Habitatges, o el sistema de captació d'habitatge privat que la substitueixi.
- Els ajuts al lloguer.
- Les emergències socials.
- La rehabilitació.
- La gestió general a les Oficines de l'Habitatge.

Aquesta nova aplicació ha de permetre disposar d'informació en relació als demandants d'habitatge, els habitatges que es gestionen i als tràmits que es desenvolupen. Alhora ha de permetre facilitar la gestió dels expedients i disposar d'un portal d'accés als tràmits que faciliti començar a implantar la tramitació electrònica en alguns dels tràmits que es desenvolupen des de les Oficines de l'Habitatge. Finalment, ha de facilitar l'explotació de dades en relació als demandants d'habitatge, no només del RSHPOB, sinó també de la resta de serveis oferts a les Oficines de l'Habitatge com els ajuts al lloguer, els usuaris de sistemes de captació d'habitatge privat i de la Mesa d'Emergències, entre d'altres.

La creació d'un sistema d'aquestes característiques permetrà disposar d'una informació més àmplia per avaluar els serveis oferts, definir segments de demandants i adequar els programes a aquests segments.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

C1.1

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C1. Augment del parc públic actual

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

El planejament vigent a la ciutat té un potencial per a l'edificació d'uns 20.000 habitatges, entre habitatges de protecció oficial i habitatges dotacionals. Aquests se situen en diferents àmbits de planejament als 10 districtes de Barcelona.

Aquests àmbits de planejament es troben en diferents estats de desenvolupament. Per tant, suposen horitzons temporals diferents de cara a poder edificar i disposar del potencial previst:

- Situats e àmbits on cal desenvolupar planejament derivat o resta pendent revisar el PGM vigent. Es comptabilitzen 8.912 habitatges, el que representa un 44% del total de parc potencial.
- Situats e àmbits amb planejament aprovat definitivament on falta aprovar la ges^o urbanística. Es comptabilitzen 4.218 habitatges, que representen el 21% del potencial actual.
- Situats en àmbits amb el planejament i ges^o urbanística aprovada definitivament. Es comptabilitzen 6.919 habitatges, que representen el 35% del potencial. S'inclouen solars disponibles per edificar.

Aquest potencial no es distribueix de manera homogènia, sinó que presenta potencials més elevats en aquells districtes que ja compten amb un número d'habitatge assequible més alt avui dia (amb excepció de Ciutat Vella). Les bosses més importants d'habitatge es troben als districtes de Sants-Montjuïc (7.315 hab.), seguit dels districtes de Sant Andreu (4.336) i Sant Martí (4.139). A continuació trobem el districte d'Horta-Guinardó (1.482), Nou Barris (1.346) i l'Eixample (705). Finalment, amb quantitats molt inferiors trobem Ciutat Vella (233), Gràcia (205), les Corts (168) i Sarrià-Sant Gervasi (120).

Caldrà doncs, desenvolupar una política de sòl estratègica d'impuls del planejament urbanístic en curs, que permeti generar sòl per al desenvolupament del potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional a la ciutat. Les modificacions del planejament i els plans de millora urbana establiran, de manera expressa, que la reserva d'habitatge protegit es farà de forma majoritària en règims d'habitatge protegit de lloguer, alhora que en cap cas podran ser subhastats. En el cas de sòls protegits titularitat de l'Ajuntament, aquest sol·licitarà la qualificació definitiva voluntària d'aquests sòls i habitatges a la Generalitat.

Alhora caldrà estudiar la viabilitat d'incrementar el potencial per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat, ja sigui a través d'actuacions urbanístiques, en els projectes de reparcel·lació a partir de l'adjudicació pública de sòl residencial lliure per tal de posteriorment destinar-lo a habitatges amb protecció oficial (sempre i quan suposi disposar d'un major nombre d'habitatges amb protecció oficial) o en el marc de llicències d'edificació. D'acord amb l'article 86 de la Carta Municipal, també es podrà incrementar el potencial de construcció d'habitatge amb protecció oficial a través de l'expropiació. En aquesta fitxa s'analitzen les actuacions urbanístiques que permeten la generació de nous solars per a la construcció d'habitatge dotacional i amb protecció oficial.

Pel que fa a les actuacions urbanístiques, s'impulsaran noves modificacions del Pla General Metropolità, ajustos en el Pla Director Urbanístic Metropolità en tramitació i del seu futur desenvolupament pel Pla d'Ordenació Urbanística, així com l'opció d'utilitzar la qualificació urbanística, total o parcial, en aplicació de l'establert en l'article 17 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Els nous desenvolupaments urbanístics que porti a terme l'Ajuntament hauran d'assolir un percentatge mínim d'habitatge amb protecció oficial del 50% del sostre residencial previst. El règim d'ús preferent



d'aquest nou habitatge serà el lloguer. S'estudiarà l'augment d'aquest percentatge de reserva en sectors de planejament concrets per tal d'augmentar la capacitat de generar habitatge amb protecció oficial. D'altra banda, caldrà avançar cap a un major equilibri en la distribució del parc d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en els diferents districtes, en aplicació de les exigències de la Llei del Dret a l'Habitatge per "promoure la diversitat i la cohesió socials en els barris, com a garantia d'una adequada integració en l'entorn urbà, i prevenir fenòmens de segregació, exclusió, discriminació o assetjament per raons socioeconòmiques, demogràfiques, de gènere, culturals, religioses o de qualsevol altra mena", per promoure la mixtura social i garantir el dret a la ciutat (arts. 2, 3, 16, entre d'altres).

Per aquesta raó, caldrà estudiar específicament la possibilitat de preveure nous àmbits per a l'edificació d'habitatge assequible i l'ampliació del sostre qualificat d'habitatge amb protecció oficial en els pocs planejaments que es poden desenvolupar als districtes centrals de la ciutat (Ciutat Vella, Eixample, Gràcia) i aquells amb una major renda (les Corts i Sarrià-Sant Gervasi). En aquests àmbits serà especialment rellevant la creació d'habitatge assequible a partir d'actuacions en sòl urbà consolidat, especialment de reconversió d'habitatge de preu lliure en habitatge assequible, i de creació d'habitatge dotacional. La qualificació com a habitatge dotacional de solars d'equipament es portarà a terme sempre que la dotació d'equipaments estigui coberta i, sempre que sigui possible a partir del consens amb les entitats veïnals. Per altra banda, en aquest cas, caldrà preveure la necessitat d'ampliar les reserves per a espais lliures, en cas que sigui necessari.

Finalment, s'estudiarà la possibilitat de sol·licitar que part de la ciutat no sigui considerada zona A a efectes de l'establiment del preu màxim de l'habitatge de protecció oficial, sinó que es reconeguin les diferències existents a la mateixa ciutat.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Àrea d'Urbanisme



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial i dotacional

C1.2

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C1. Augment del parc públic actual

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

En els pròxims anys, els nous projectes residencials d'iniciativa pública que es desenvolupin hauran de permetre donar resposta als requeriments socials actuals i a les necessitats de gestió del parc detectades, alhora que permetre desenvolupar la promoció a un cost adequat.

Pel que fa als requeriments socials, caldrà estudiar el desenvolupament de noves tipologies que responguin a criteris com:

- La perspectiva de gènere, que preveu la planificació d'habitatges no androcèntrics que puguin incloure espais de vida comunitària, jocs infantils, espais lluminosos i segurs, entre d'altres.
- L'adequació cultural dels habitatges per facilitar que, en entorns on es preveu una elevada presència de població immigrada, els habitatges s'adeqüin a les seves necessitats, com pot ser una major dimensió de part dels habitatges per donar cabuda a famílies més nombroses.
- La generació d'habitatges perfectibles, per tal que es puguin completar a mesura que la unitat de convivència requereix nous espais.
- La introducció de criteris de sostenibilitat i d'ús de materials naturals i reciclats, tal i com s'estableix al punt 3 de l'article 86 de la Carta Municipal.
- La incorporació del criteri d'accessibilitat universal, entre d'altres.
- La introducció de criteris de mobilitat sostenible en relació a places d'aparcaments de modalitat diversa (bicicletes, turismes...) vinculats als habitatges.
- La introducció de la compatibilitat d'usos residencials i usos productius.

D'altra banda, pel que fa als habitatges amb serveis per a gent gran, caldrà avaluar, des d'una perspectiva de gènere, els serveis i activitats complementàries que s'hi ofereixen.

Pel que fa als aspectes de gestió, els responsables d'adjudicació dels habitatges del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona, així com de la Mesa d'Emergències Socials, demanen avançar en el desenvolupament d'habitatges que ofereixin una major flexibilitat tipològica per tal que puguin ser assignats a unitats de convivència diverses i, alhora, permetin adequar-se als canvis interns que viuen les unitats de convivència usuàries dels habitatges al llarg dels anys.

Es planteja doncs treballar en diferents línies:

- Desenvolupament de projectes pilot que permetin analitzar noves tipologies adequades a les noves formes de convivència i amb una perspectiva de gènere.
- Desenvolupament de projectes pilot que permetin avaluar el nivell d'acabats necessari i la possibilitat de preveure habitatges perfectibles, especialment en el marc de noves tinences, com les cooperatives de cessió d'ús.
- Aprofundir en els criteris d'eficiència energètica i bioconstrucció.
- Promoure la innovació en tot el procés de redacció i execució del projecte, per explorar, estudiar i valorar aquelles accions que aportin un nou punt de vista en la gestió, la construcció, la implementació i la promoció de l'habitatge, així com en els sistemes de rehabilitació, o la introducció de polítiques d'igualtat, accessibilitat o eficiència energètica, entre d'altres. Caldrà establir un espai de diàleg, com és el Comitè d'Experts per a la Innovació en Habitatge, impulsat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, on s'incorporin persones expertes en cadascun d'aquests camps.



- Impulsar modificacions de normatives i ordenances relacionades amb temes ambientals i de mobilitat sostenible que tinguin relació amb l'edificació, com temes de materials, instal·lacions o aparcaments, entre d'altres.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

C1.3

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C1. Augment del parc públic actual

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Aquest Pla preveu la construcció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl de titularitat, tant pública com privada. Pel que fa a la promoció en sòl públic, es combinarà la construcció pública per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB), amb la construcció per part de promotors socials sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat. No obstant això, la intervenció del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona es preveu que serà majoritària i que implicarà un important increment en relació a la producció dels darrers anys.

D'acord a la capacitat tècnica i econòmica actual del PMHB es preveu que es pugui promoure entre 500 i 1.200 habitatges l'any en el marc temporal del Pla, establint-se al voltant dels 1.000 habitatges finalitzats a l'any. Per fer-ho possible es preveu la col·laboració amb altres ens públics com poden ser l'Institut Català del Sòl (INCASOL) o REGESA per a la promoció dels habitatges i gestió posterior per part del PMHB. A banda d'això, es posarà sòl públic a disposició de promotors socials, com cooperatives, per tal que desenvolupin nou habitatge amb protecció oficial, augmentant d'aquesta manera la producció prevista pel PMHB.

Règim de tinença

La major part de les promocions seran de lloguer (80% de les promocions del PMHB i 69% del total de promocions), ja que garanteix el manteniment dels habitatges com a parc assequible, alhora que permet avançar cap al valor d'ús de l'habitatge en comptes del valor com a possessió, fent realitat el servei d'interès general al qual es refereix l'art. 4 de la Llei del Dret a l'Habitatge. Es prioritzarà la construcció d'habitatge de protecció oficial per a contingents especials i d'habitatge dotacional destinat a joves i gent gran (20% de les promocions del PMHB i 27% del total de promocions).

No obstant això, es promourà un petit percentatge d'habitatge de protecció oficial en dret de superfície, seguint el model actualment desenvolupat de manera majoritària pel PMHB, on es fa la divisió horitzontal de la propietat i l'Administració manté la titularitat del sòl i traspasa el dret de superfície als residents dels diferents habitatges.

Els habitatges destinats al real·lotjament urbanístic es desenvoluparan, tant en règim de propietat com de lloguer, en funció de la realitat dels entorns on es localitzin les afectacions urbanístiques. En principi, s'estima que un 12% dels habitatges promoguts pel Patronat Municipal de l'Habitatge es destinaran a persones afectades urbanísticament.

Reserves per als barris propers a la promoció

La possibilitat d'accedir a un habitatge en el barri d'origen (fruit del procés d'emancipació o d'un canvi de domicili) afavoreix el manteniment de les xarxes socials, l'arrelament comunitari i facilita la integració dels residents de les noves promocions en el seu nou lloc de residència, evitant la gentrificació i la segregació urbana i avançant cap als objectius de la Llei del Dret a l'Habitatge de cohesió social, equilibri territorial i mixtura social (arts. 2,3,16, entre d'altres). Amb aquesta finalitat s'estableix, per als habitatges de protecció oficial (en queden exclosos els habitatges dotacionals destinats a joves i a gent gran), una reserva per a població de l'entorn, entesa com els residents als barris inclosos dins d'un radi de 500 metres al voltant del punt on s'ubica la promoció. Aquesta reserva s'estableix en un 25% per als



habitatges d'obra nova i en un 10% en posteriors adjudicacions, sempre que s'adjudiqui més de 10 habitatges en un entorn determinat. No obstant això, aquest percentatge podrà ser augmentat en els casos que es justifiqui clarament la seva pertinència.

Finalment, es preveu la possibilitat d'establir la recompra municipal dels habitatges de protecció oficial de compravenda existents.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social

C1.4

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C1. Augment del parc públic actual

LÍNIA D'ACTUACIÓ: PRESTAR SERVEI

Descripció:

Per tal de complementar les actuacions vinculades a la política de sòl i a la promoció de nou habitatge, el Pla preveu l'impuls de diferents instruments per adquirir habitatges al mercat privat. Aquests instruments permetran generar habitatge assequible en un termini més curt que el que comporta la construcció d'habitatge d'obra nova, alhora que genera habitatge assequible en districtes de la ciutat on actualment existeix poc habitatge assequible i on la promoció d'habitatge amb protecció oficial pot ser molt limitada, d'acord al potencial d'habitatge previst en el planejament. Així doncs, es preveu l'adquisició d'habitatges a un preu inferior o similar al dels habitatges de protecció oficial, excepte en aquells districtes on el preu de l'habitatge sigui més elevat i es consideri adequada la inversió per permetre la dotació d'habitatge assequible en entorns on no serà possible la creació d'habitatge de protecció oficial a través del desenvolupament de planejament.

Compra d'habitatges per exercici de tanteig i retracte

Es farà a través de dos procediments: per aplicació del decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, adreçat a entitats financeres; i per aplicació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge i la Llei d'Urbanisme de Catalunya adreçada a tot tipus de propietats. En qualsevol cas empre estarà subjecte a la disponibilitat de pressupost municipal finalista.

- Decret llei 1/2015: es farà ús del dret d'adquisició preferent dels habitatges procedents d'execucions hipotecàries en cas que les entitats vulguin vendre'l, segons estableix el decret llei 1/2015. La compra d'aquests habitatges a preus inferior o similar als habitatges protegits per destinar-los a habitatge social impedeix que vagin a mans de grans fons d'inversió i garanteix una llar a les famílies en situació d'exclusió residencial.
- Llei del Dret a l'Habitatge i Llei d'Urbanisme: la compra d'habitatges en exercici de tanteig i retracte també pot derivar de la delimitació d'àrees establertes, tant per la legislació urbanística com per l'específica d'habitatge.

Compra d'habitatges a entitats financeres via conveni

S'establiran convenis amb entitats financeres per aconseguir l'adquisició directa d'habitatges. Cal establir nous marcs d'acord amb aquestes entitats perquè part del seu habitatge es transformi en habitatge assequible, ja sigui a través de l'adquisició per part de l'Administració o de la cessió per a la gestió per part de l'Administració com a habitatge social.

Compra d'habitatges buits al mercat privat

Se seguirà ampliant el parc públic de lloguer assequible a través de la compra de finques o habitatges que puguin estar buits i/o en mal estat de conservació als diferents barris de la ciutat. Es podran desenvolupar estudis detallats en àrees susceptibles de trobar habitatge per aquesta finalitat. Per a què sigui possible l'adquisició d'aquests habitatges és imprescindible la concurrència dels districtes en la identificació de les oportunitats que sorgeixen en els seus territoris i la comunicació per fer possible la negociació i la compra.

S'exploraran les possibilitats jurídiques que atorga la Directiva 2014/24/UE cara a adjudicar una part de les rehabilitacions d'habitatge que contracti l'Ajuntament de Barcelona a entitats especialitzades de rehabilitació d'habitatge a través de persones vulnerables en procés d'inserció.



Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat

C1.5

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C1. Augment del parc públic actual

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

En l'actualitat, la major part dels sòls que permeten la construcció de nou habitatge amb protecció oficial a Barcelona són solars resultants de l'aplicació de les reserves urbanístiques. Per tant, se situen en àmbits de transformació urbana ubicats fora del nucli central de la ciutat, majoritàriament als districtes de Sants-Montjuïc (barris de la Marina), Sant Andreu i Sant Martí, seguits d'Horta-Guinardó i Nou Barris. Així doncs, el desenvolupament del planejament urbanístic actual no permetrà generar el sòl necessari per a la construcció d'habitatge assequible als districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi

i Gràcia, el que contradiu els mandats legals de la Llei del Dret a l'Habitatge en favor de la cohesió social, l'equilibri territorial, desenvolupament sostenible i la necessitat de lluitar contra la gentrificació, la segregació urbana i la desigualtat territorial (arts. 2,3,16 i altres).

Per fer possible l'obtenció d'aquest habitatge caldrà activar solars en sòl urbà consolidat. Tant la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, com la Llei 8/2013 de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes ofereixen instrument per actuar-hi.

Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge

Aquesta llei i els principis que la informen, juntament amb la legislació urbanística (DL 1/2010, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme-TRLU), habiliten al planificador urbanístic per a la utilització de la qualificació urbanística amb la finalitat d'obtenir nous sòls i sostres destinats a habitatge protegit, així com de mesures dirigides a la conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial. Aquesta via és d'aplicació, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació d'edificis existents, amb certs condicionants referits al manteniment dels residents i l'ajornament temporal del destí a habitatge protegit si es tracta de garantir la viabilitat econòmica d'una determinada operació. Per altra banda, caldrà explorar el potencial de la Carta Municipal de Barcelona, per omplir el buit que provoca la manca de Pla Territorial Sectorial d'Habitatge.

Llei 8/2013 de Rehabilitació, Regeneració i Renovació Urbanes

(ara incorporada al Real Decret Legislatiu 7/2015 pel qual s'aprova el text refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Aquesta llei, juntament amb la Llei d'Urbanisme permeten flexibilitzar el planejament per aconseguir generar habitatge assequible i dur a terme operacions de regeneració i rehabilitació que no són possibles amb l'ordenació existent. L'informe jurídic annex a aquest Pla identifica una sèrie de supòsits concrets, previstos a l'ordenament vigent, que habiliten per realitzar modificacions puntuals del planejament general en sòl urbà consolidat, les quals no han de suposar necessàriament actuacions de transformació urbanística.

- a. Zones amb fortes deficiències des del punt de vista dels requisits bàsics de l'edificació i amb forta presència d'infrahabitatge.
- b. La necessitat que les actuacions edificatòries de rehabilitació (de millora urbana), siguin viables econòmicament i no superin els límits del deure de conservació.
- c. L'existència de limitacions físiques en les operacions edificatòries, que obliguin a modificar el planejament per complir les exigències d'accessibilitat i les d'eficiència energètica.

Aquestes dues lleis, juntament amb la legislació urbanística, permeten preveure dues grans línies d'actuació en el sòl urbà consolidat. D'una banda, les modificacions de planejament, i d'altra,



L'optimització del planejament vigent.

Modificacions de planejament

Actuacions de dotació (text refós del RDL 7/2015 sobre Llei del sòl i rehabilitació urbana, article 7.1.b). Inclou aquelles actuacions pròpiament urbanístiques en sòl urbà consolidat que poden permetre l'augment de l'aprofitament urbanístic i la qualificació de part de l'habitatge com a protecció oficial alhora que permeten determinar, sota el concepte de "noves dotacions" el sistema urbanístic públic de l'habitatge dotacional.

Caldrà promoure modificacions puntuals del planejament general i habilitar instruments de planejament que a través de polígons d'actuació urbanística de dotació permetin augmentar el sòl destinat a habitatge assequible a la ciutat. Aquestes modificacions puntuals del planejament exigeixen un reconeixement acurat de possibles potencials en àmbits reduïts de sòl urbà amb operacions de cirurgia urbana i podran establir, entre altres aspectes, modificacions del percentatge d'ús terciari, l'ús com a habitatge de locals, el canvi de claus comercials cap a l'habitatge, l'ocupació del domini públic per a la instal·lació d'ascensors, els increments de volum per millores en l'eficiència energètica, eventuais increments l'edificabilitat o densitat, o l'establiment de qualificacions totals o parcials amb destí a habitatge amb protecció oficial.

Aquestes modificacions de planejament es podran vincular a aquells àmbits en els quals estigui previst l'establiment de mecanismes actius de rehabilitació: àrees de conservació i rehabilitació, àmbits on s'estableixin convenis de rehabilitació o els àmbits d'Illa eficient.

D'altra banda, l'article 17.4 de la LDHC permet, en qualsevol classe de sòl (inclòs el sòl urbà consolidat), la possibilitat d'establir la qualificació urbanística d'ús residencial que es destini totalment o parcial a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del Pla. En aquest sentit, la legislació urbanística vigent permet (i, fins i tot, exigeix) que el planejament estableixi reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat (qualificacions d'habitatge de protecció pública), quan en actuacions edificatòries de rehabilitació s'incrementi la densitat o l'edificabilitat perquè es puguin dur a terme i satisfer els objectius de la rehabilitació i millora urbana que persegueix la legislació vigent.

Un altre mecanisme per generar habitatge assequible en entorns de la ciutat on el planejament no preveu la creació d'habitatge de protecció oficial és la creació d'habitatge dotacional a partir de la transformació d'equipaments. En aquesta línia, ja s'ha iniciat la redacció d'una modificació del Pla General Metropolità que permetrà delimitar nous solars que transformaran el seu ús d'equipament en habitatge dotacional. Es preveuran nous habitatges dotacionals als districtes de Gràcia, Sarrià-Sant Gervasi, Horta-Guinardó i Sant Martí, amb un total de 530 nous habitatges dotacionals previstos. Caldrà estendre aquestes qualificacions a altres districtes de la ciutat amb necessitat d'habitatge assequible, com Ciutat Vella, l'Eixample i les Corts, sempre que sigui possible fer-ho compatible amb la reserva per a equipaments necessaris.

Optimització del sòl urbà consolidat

Actuacions d'edificació (text refós del RDL 7/2015 sobre Llei del sòl i rehabilitació urbana, article 7.2). Inclou les actuacions de rehabilitació del parc d'habitatges existent a partir de la delimitació prèvia d'un àmbit d'actuació. Aquestes actuacions es desenvolupen en el marc d'una llicència d'edificació.

La ciutat consolidada ofereix nombroses oportunitats d'actuació si es parteix d'una anàlisi acurada. En aquest sentit, caldrà identificar solars vacants en els quals seria possible portar a terme nous projectes residencials que preveïessin habitatge assequible, la possibilitat de completar l'edificació en parcel·les edificades per sota de les possibilitats de planejament, així com esgotar la densitat d'habitatge possible mitjançant, entre altres, la transformació en habitatges de baixos comercials que el planejament actual ja permet transformar.

En aquest sentit, serà especialment important l'anàlisi de solars vacants prevista per a la identificació



d'espais d'oportunitat, que s'haurà de completar amb una anàlisi d'entorns amb possibilitats de compleció, i la delimitació d'àmbits de certa dimensió que permetin aplicar uns estàndards d'habitatge amb protecció oficial en el tràmit de llicència directa.

Finalment, cal assenyalar que la Carta Municipal estableix al seu article 86 la possibilitat de legitimar l'expropiació d'espais per a destinar-los a habitatge de protecció oficial.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Àrea d'Urbanisme



Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

C2.1

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Els ajuts al pagament del lloguer estan concebuts com una eina bàsica per fer front al sobre esforç que, per a moltes llars, representa el pagament de l'habitatge i permeten evitar que es produeixin situacions de desnonament i pèrdua de l'habitatge principal per motius econòmics. Actualment, a Barcelona hi ha diverses línies d'ajut finançades per l'Ajuntament de Barcelona, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i el Ministerio de Fomento. En tots els casos els ajuts són gestionats a través de les Oficines de l'Habitatge.

Pel que fa als ajuts d'emergència, aquests estan concebuts com uns ajuts puntuals, que en la majoria de casos només es poden atorgar durant 12 mesos. Actualment a Barcelona hi ha ajuts tant pel pagament del lloguer com pel pagament de quotes d'hipoteca.

Aquesta diversitat d'ajuts dificulta la gestió per part de les Oficines de l'Habitatge i la comprensió i sol·licitud per part de les unitats de convivència demandants. D'altra banda, les especificitats de Barcelona pel que fa especialment al cost de l'habitatge, fan necessari adequar les línies actuals per donar una resposta als residents de la ciutat.

Així doncs, es considera necessari estudiar la possibilitat d'establir un sistema d'ajuts per al manteniment de l'habitatge, dissenyat i gestionat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que pugui integrar els ajuts que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els fons que destini l'Ajuntament de Barcelona.

Aquesta unificació dels ajuts hauria de permetre:

- Establir unes línies d'ajut específiques per a la ciutat de Barcelona, sol·licitant el traspàs de la gestió de tots els ajuts dependents de la Generalitat de Catalunya al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per tal que es produeixi un procés d'integració dels ajuts tal com es va fer amb els ajuts a la rehabilitació.
- Facilitar la continuïtat entre els ajuts d'emergència al lloguer i els ajuts estables al pagament del lloguer. Caldrà ajustar la convocatòria a la necessitat de les persones sol·licitants: buscar mecanismes per fer compatible l'atenció a l'emergència i la renovació periòdica dels ajuts.
- Flexibilitzar part dels ajuts per poder-los adequar a les situacions particulars de les unitats de convivència.
- Facilitar els tràmits de gestió per tal que, des del mateix Consorci de l'Habitatge, es puguin realitzar tots els tràmits independentment de l'Administració de la qual provenguin els fons.
- Facilitar el traspàs d'informació entre Serveis Socials i les Oficines de l'Habitatge.
- Tendir cap a convocatòries permanents que permetin donar resposta a les dificultats de pagament del lloguer en el moment en què es produeixen.
- Agilitzar els pagaments.
- Mantenir una línia de suport al pagament de quotes d'hipoteca i les línies necessàries de suport al pagament del lloguer.



Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

C2.2

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Actualment hi ha uns determinats perfils d'unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge de lloguer, ja sigui perquè els seus ingressos no són constants en el temps, perquè no són suficients d'acord a uns criteris de màxima seguretat per a la propietat, o perquè els propietaris dels habitatges prefereixen buscar altres col·lectius a qui llogar l'habitatge.

Per facilitar que aquestes persones puguin accedir a un habitatge es considera necessari establir mecanismes que aportin garanties de cobrament a les persones propietàries i facilitin d'aquesta manera la realització del contracte de lloguer, sense necessitat que el mateix Ajuntament actuï com a llogater.

Algunes fórmules en les quals es treballarà són:

- La implementació d'un fons de garantia, o una figura similar.
- La creació d'aval del mateix Ajuntament.
- La implantació d'assegurances del mercat privat que permetin garantir les rendes dels propietaris.
- La vinculació d'una línia d'ajuts al lloguer per als habitatges inclosos a la Borsa d'Habitatge Assequible (o figura que s'implanti) que permetés que l'Administració actués com a garant a través d'una línia d'ajut en cas de deute. Aquest mecanisme podria permetre, alhora, activar un ajut mensual en cas que la impossibilitat de pagament no fos puntual.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Implantació 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Registre Municipal de Solars sense Edificar i promoció d'habitatge assequible

C3.1

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

L'existència de solars vacants, pendents d'edificar durant un període determinat de temps, en una ciutat altament consolidada com Barcelona pot esdevenir una oportunitat per augmentar el parc d'habitatge assequible, especialment en aquells entorns on existeixen limitacions per augmentar el parc a través d'altres mecanismes.

Per facilitar la construcció d'habitatge assequible en aquests solars i avaluar la idoneïtat d'aplicar aquest mecanisme es planteja desenvolupar una actuació en tres fases:

- Fer una anàlisi dels solars vacants a la ciutat, la seva ubicació i potencialitat per generar habitatge assequible.
- Fomentar a través d'ajudes a la promoció o acords per la gestió del futur habitatge, la generació de nou habitatge assequible de lloguer en aquestes parcel·les vacants.
- En cas que les actuacions d'identificació i foment no permetin obtenir resultats, l'activació del Registre Municipal de Solars sense Edificar que permeti a l'Ajuntament forçar l'execució d'obres a la propietat o, arribat el cas, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

La legislació urbanística permet l'activació del Registre Municipal de Solars sense Edificar, que coincideix amb els mecanismes d'alienació forçosa regulats per la legislació de sòl estatal. D'aquesta manera, es pot imposar la venda forçosa o l'expropiació de tots aquells solars o edificis en situació de ruïna que no s'edifiquin en els terminis d'execució previstos pel planejament. Barcelona podria utilitzar aquest mecanisme en aquells casos en què s'observi una injustificada dilació en l'execució efectiva del planejament.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Àrea d'Urbanisme



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible

C3.2

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

El parc d'habitatge de lloguer protegit a la ciutat de Barcelona se situa per sota el 2% del parc d'habitatge principal. La mobilització de l'habitatge privat cap a habitatge assequible és, per tant, una de les línies fonamentals en les quals treballar de cara a facilitar l'accés a l'habitatge a la població.

Actualment, la captació d'habitatge privat a Barcelona es fa a través de dos programes bàsics, un adreçat a la cessió d'habitatges privats a l'Ajuntament i l'altre destinat a captar habitatges per ser incorporats a la Borsa de Lloguer de Barcelona. A curt termini, es preveu avaluar les potencialitats de cadascun d'aquests programes per valorar la idoneïtat del seu manteniment o la necessitat de fusió en un únic programa municipal.

Per millorar el funcionament i impacte dels programes de captació, sigui de manera independent o unificada, es preveu estudiar la introducció d'una sèrie d'ajustos:

- Establir excepcions al preu màxim fixat (sigui cànon de cessió o import del lloguer) que rep la persona propietària en el cas d'entorns on el preu de lloguer és molt superior a aquest valor i es considera necessària l'obtenció d'habitatges. Serà necessari plantejar mecanismes per fer atractiva la cessió dels habitatges desocupats a l'Ajuntament per part de petits tenidors en aquells entorns on el preu de l'habitatge és superior a aquest cànon orientatiu i on el mercat de lloguer és més actiu.
- Vincular els ajuts a la rehabilitació per impulsar la captació d'habitatge.
- Unificar i reforçar els sistemes de captació d'habitatge.
- Preveure la vinculació amb els ajuts al pagament del lloguer. Això permetria que els sistemes de captació d'habitatge privat esdevinguessin un mecanisme adequat per a què la població sense capacitat per pagar un lloguer, a preu de mercat, pugui aconseguir-lo a través d'aquest sistema.
- Establir un mecanisme que permeti que l'Administració actuï com a garant a través d'una línia d'ajut que, en cas de deute, se li pagui al propietari i, si la impossibilitat de pagament de la família no és una qüestió puntual, poder activar un ajut mensual.
- Impulsar una campanya de difusió de la voluntat municipal de captar habitatge privat, especialment adreçada a les persones propietàries d'habitatges buits.

Aquestes mesures hauran de permetre que el parc captat esdevingui un parc residencial de lloguer assequible estable, en aquest sentit es treballa amb l'objectiu operatiu que tres quartes parts dels contractes signats amb persones propietàries es renovin.

S'exploraran les possibilitats jurídiques que atorga la Directiva 2014/24/UE cara a adjudicar una part de les rehabilitacions d'habitatge que contracti l'Ajuntament de Barcelona a entitats especialitzades de rehabilitació d'habitatge a través de persones vulnerables en procés d'inserció. Finalment, s'estudiarà la possible creació d'una societat mixta en la qual el sector privat pugui aportar habitatges i l'Ajuntament la gestió dels mateixos oferint garanties en el cobrament de lloguer. Per tal que aquesta societat sigui viable, aquesta col·laboració haurà de ser profitosa tant pel sector públic per al privat.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Reformulació 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació

C3.3

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Les polítiques de rehabilitació són un instrument que, a més a més de fomentar l'adequació i millora del parc residencial existent, han de contribuir a generar nou habitatge assequible a la ciutat. Així doncs, es preveu potenciar aquelles actuacions vinculades a la rehabilitació que permetin recuperar sostre habitable existent per destinar-lo a habitatge assequible. Concretament s'impulsaran les actuacions següents:

Ajuts a la rehabilitació per incorporar habitatges buits als programes de captació.

Les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació establiran ajuts específics per captar habitatges de propietaris privats que vulguin cedir-los a l'Ajuntament per destinar-los a unitats de convivència que requereixin accedir a un habitatge de lloguer assequible. D'altra banda, en les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació s'incorporarà l'obligació de destinar habitatges buits en edificis que s'acullin als ajuts a la rehabilitació, a lloguer assequible mitjançant els programes municipals de captació d'habitatge privat. Finalment, caldrà tenir en compte, que els recursos públics que es destinin a fomentar la rehabilitació no necessàriament han de ser lliurats a fons perdut, sinó que poden servir també per obtenir drets de propietat o d'ús sobre habitatges que s'incloguin en la unitat d'actuació (per exemple que resultin de l'increment de densitat o d'edificabilitat).

Nous instruments per rehabilitar edificis amb habitatges buits que permetin obtenir habitatges per destinar-los a lloguer assequible.

S'impulsaran convenis amb les persones propietàries d'edificis que no puguin fer front a la rehabilitació del seu edifici, de manera que l'Ajuntament de Barcelona pugui assumir la rehabilitació a canvi de rebre habitatges en la mateixa finca per destinar-los a lloguer públic.

Recuperació de sostre habitable destinat a altres usos per destinar-lo a lloguer assequible

En les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació s'establiran línies d'ajuts específiques per destinar subvencions a les actuacions que permetin crear nous habitatges per destinar-los a lloguer accessible.

Delimitació d'unitats d'actuació

L'Ajuntament té la possibilitat d'obtenir una molt més alta rendibilitat social als recursos que destina a fomentar la rehabilitació si es defineixen unitats d'actuació de rehabilitació (article 7.2 LS 2015). En cada unitat caldrà ponderar la possibilitat de modificar el planejament des d'una doble perspectiva: fer possible i el més ambiciosa possible la rehabilitació i, en el seu cas, incrementar l'edificabilitat o la densitat amb l'objectiu de generar habitatge assequible, principalment de propietat pública, que permeti finançar l'operació, podent-se establir reserves de sòl per a habitatge protegit.

Amb independència de modificar-se o no el planejament, l'aplicació simultània de tècniques i habilitacions legals diverses permet que, a banda de garantir els objectius propis de la rehabilitació, es generi habitatge assequible. L'aplicació prevista en aquest Pla de mecanismes actius de rehabilitació (actuació D2.4) permetrà assolir aquests objectius a través de l'aprovació d'unitats d'actuació contínues o discontinues de rehabilitació; la delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació, i/o d'àrees de tanteig i retracte o l'establiment de convenis de rehabilitació, sempre que s'utilitzin les habilitacions legals específics per actuar en els pisos desocupats de manera permanent i no justificada.

S'exploraran les possibilitats jurídiques que atorga la Directiva 2014/24/UE cara a adjudicar una part de les rehabilitacions d'habitatge que contracti l'Ajuntament de Barcelona a entitats especialitzades de



rehabilitació d'habitatge a través de persones vulnerables en procés d'inserció.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges

C3.4

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Les entitats financeres disposen de gran quantitat d'habitatges buits que han d'ajudar a donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat. Des del 2013, l'Ajuntament de Barcelona, a través de convenis amb entitats financeres, pretén aconseguir que aquestes facilitin la posada a disposició d'habitatge vacant de la seva propietat per a destinar-lo a lloguer assequible. Aquest habitatge es destina a unitats de convivència en situació d'exclusió residencial i l'adjudicació és portada a terme per l'Ajuntament o alguna entitat social col·laboradora.

En els acords establerts fins a dia d'avui, les entitats financeres han cedit els seus habitatges en usdefruit a l'Ajuntament per un període de vuit anys. L'Ajuntament, per la seva banda, ha ofert una contraprestació mensual per cadascun dels habitatges (diferent si l'habitatge està buit o ocupat). Els habitatges inclosos als convenis poden ser tant habitatges buits com habitatges ocupats, on resideixen antics deutors hipotecaris que ja han estat objecte d'un procediment executiu de desnonament i es troben en situació prèvia al llançament, persones en situació de possessió irregular com a conseqüència de l'impagament del lloguer, ocupacions a precari o altres situacions possessòries assimilables.

L'Ajuntament s'ocupa de regularitzar la situació en aquells casos que sigui possible, mitjançant la transformació, principalment, en lloguer assequible i evitar, d'aquesta manera, que es produeixi el potencial llançament. També s'ocupa de la gestió dels habitatges, que han d'estar al corrent dels pagaments de la comunitat de propietaris, a la vegada que revisa que els habitatges compleixin amb les condicions adequades per al seu ús immediat i, en cas contrari, realitza, a càrrec de les entitats, les intervencions addicionals necessàries.

Per garantir el compliment del conveni es constitueix una comissió de seguiment que desenvolupa les funcions següents: fa el seguiment del grau de compliment dels objectius del conveni; vetlla perquè es compleixin les finalitats per a les quals se cedeixen els habitatges; resol, en primera instància, les controvèrsies en relació a la interpretació i compliment del conveni; i adopta decisions sobre les qüestions que plantegin les parts signants del conveni.

Caldrà estendre aquests convenis amb aquelles entitats financeres amb habitatges buits disponibles a la ciutat de Barcelona.

S'exploraran les possibilitats jurídiques que atorga la Directiva 2014/24/UE cara a adjudicar una part de les rehabilitacions d'habitatge que contracti l'Ajuntament de Barcelona a entitats especialitzades de rehabilitació d'habitatge a través de persones vulnerables en procés d'inserció.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Regidoria d'Habitatge



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

C4.1

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C4. Impuls del mercat social

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús, també anomenades de cohabitatge, es caracteritzen jurídicament perquè la cooperativa adjudica a les persones sòcies un dret real d'ús de l'habitatge mantenint-ne la propietat col·lectiva, enfront de les cooperatives que adjudiquen el domini ple de la propietat o un dret de superfície sobre l'habitatge als cooperativistes. La cessió d'ús s'estableix mitjançant un contracte pel qual la cooperativa cedeix l'ús d'un habitatge a la persona usuària per un període de temps llarg o indefinit, per un preu establert. Les cooperatives d'habitatge no tenen, d'acord amb la Llei de Cooperatives, ànim lucratiu, ja que promocionen a cost, i el preu, en forma de renda o aportació, normalment mensual, estarà ajustat a les necessitats que la mateixa cooperativa hagi acordat democràticament. Aquesta renda pot englobar l'amortització dels costos financers de la promoció, el manteniment de l'immoble, una quota de solidaritat per situacions de dificultat econòmica d'algun usuari i els costos dels serveis comuns dels quals es doti la cooperativa, entre d'altres.

Es tracta d'un model a cavall entre el lloguer i la propietat, ja que ofereix la seguretat en l'ús quasi bé indefinit de la primera però a partir del pagament d'una renda equiparable a un lloguer. Així doncs trenca amb la inestabilitat del lloguer alhora que garanteix una major identificació dels usuaris amb l'habitatge i l'immoble i unes condicions d'accés econòmicament assequibles.

El model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús és una alternativa d'accés a l'habitatge de caràcter social, ja que permet a les persones usuàries i sòcies de la cooperativa disposar d'un habitatge assequible de manera indefinida en el temps alhora que impedeix l'especulació amb l'habitatge. Té un caràcter no especulatiu, ja que en cas que una persona sòcia usuària renunciï al seu dret d'ús, la cooperativa posa l'habitatge a disposició d'una altra sòcia en les mateixes condicions econòmiques d'assequibilitat.

És també una alternativa col·laborativa, ja que es desenvolupa mitjançant cooperatives d'habitatge on cada soci ostenta un vot, al marge de la seva aportació de capital, i les decisions s'adopten per assemblea. També possibilita portar a terme formes de convivència més col·lectives basades en l'autoorganització de les comunitats i compartir un major nombre d'espais i serveis comuns.

L'impuls municipal del model de cooperatives de cessió d'ús a Barcelona es farà sota unes determinades característiques:

- Es posarà a disposició sòl de titularitat pública sobre el qual la cooperativa és la titular del dret de superfície adquirit per 75 anys a l'Ajuntament de Barcelona.
- Es facilitarà l'establiment sobre sòl municipal de protecció oficial (18HP). La renda que hauran d'assumir, per tant, els cooperativistes estarà topada al preu fixat en la legislació de protecció oficial i l'accés a la condició de cooperativista-usuari limitada, també de forma normativa, per les rendes de la persona, la família o la unitat de convivència. És a dir, que es dirigeix a persones amb ingressos econòmics de nivell mitjos i baixos.
- Es desenvoluparà un model residencial més col·lectiu, amb espais d'ús comunitari que facilitin compartir serveis i activitats.
- Es reforçarà la sostenibilitat, ja que caldrà edificar o rehabilitar amb qualificació energètica alta; amb estratègies passives pel que fa a l'escalfament i refredament de les llars i consum energètic; i amb materials el més sostenible possible. Caldrà posar mitjans per ajustar el consum i prevenir situacions de pobresa energètica.
- Es promourà l'arrelament al territori, amb la creació d'espais d'ús col·lectius que facilitin la



interacció amb el barri.

A la vegada, per promoure el cooperativisme i potenciar la creació de noves promocions de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús als diferents barris de la ciutat, es preveu treballar en diverses mesures dirigides a difondre el model, facilitar l'activació de nous projectes, afavorir la viabilitat econòmica de les promocions i millorar l'assequibilitat:

- Difondre i visibilitzar el model com a alternativa d'accés a l'habitatge, facilitant-ne el coneixement a possibles grups de persones interessades a replicar-lo. Tot i el llarg recorregut i desplegament que ha tingut aquest model a altres països, que compten amb experiències àmpliament consolidades, a Catalunya és poc conegut.
- Facilitar suport tècnic en el procés d'iniciació de la promoció per part de noves organitzacions.
- Establir ajuts econòmics directes a la construcció (estudi de bonificacions i exempcions de taxes municipals vinculades a La construcció).
- Establir avals o facilitar que altres entitats ofereixin aquests avals o subscriure participacions en el capital facilitant l'accés al finançament.
- Establir bonificacions de l'Impost de Béns i Immobles, acumulables amb les provinents de l'eficiència energètica de les promocions.
- Establir de línies d'ajuts per a les aportacions inicials de capital de les persones sòcies de rendes baixes.

Finalment, caldrà estudiar la implantació de cooperatives de gent gran, i les particularitats en relació a la possibilitat de disposició d'immobles per part de cooperativistes, la inclusió d'equipaments d'atenció a la gent gran, etc.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Impuls a la masoveria urbana

C4.2

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C4. Impuls del mercat social

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

El contracte de masoveria urbana és aquell en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, per un temps determinat, a canvi que els usuaris assumeixin unes obres de rehabilitació i millora acordades. En el context de Barcelona, la masoveria urbana pot donar resposta a diferents situacions, de les quals se'n poden destacar tres:

- L'activació d'habitatges buits que per les seves condicions de conservació, no poden entrar al mercat. La masoveria urbana en garanteix la seva activació en unes condicions que permetin l'accés als col·lectius demandants d'habitatge, ja que inclou la possibilitat que els masovers i masoveres realitzin tota o part d'aquesta intervenció canviant la inversió en diners per la inversió en temps.
- Dotar d'un marc contractual legal a situacions d'ús informal de l'habitatge. La masoveria pot permetre establir una sèrie d'acords entre la propietat i els usuaris de l'habitatge més enllà del pagament econòmic d'una renda (manteniment de l'habitatge, manteniment de la finca, millora d'elements malmesos, pagament de tributs per garantir el cost zero per a la propietat, etc.).
- La millora d'habitatges inclòs a la Borsa de Lloger. La masoveria es pot intercalar entre contractes tradicionals per incorporar millores bàsiques en habitatges que no es troben en una situació adequada d'ús.

Per implantar la masoveria urbana a Barcelona serà necessari implementar un pla amb tres línies de treball bàsiques:

- Formació i difusió: per permetre una bona aplicació del model és necessari garantir una formació tècnica bàsica als tècnics de les Oficines de l'Habitatge i difondre el model per atraure a futurs usuaris i usuàries i a persones propietàries d'immobles que es podrien activar, regularitzar o millorar a través d'un contracte de masoveria urbana.
- Aplicació a immobles públics: l'aplicació en immobles de titularitat pública o cedits a l'Ajuntament permetrà donar visibilitat a l'aposta de l'Ajuntament per la masoveria urbana; donar confiança a futurs propietaris per cedir els seus habitatges; i iniciar la difusió pública del pla una vegada ja se sàpiga que es disposa d'habitatges on aplicar el model. En aquest cas es desenvoluparà a través de contractes de lloguer i els preus del lloguer i sempre es fixaran unes condicions de lloguer equiparables, com a màxim a l'habitatge de protecció oficial.
- Aplicació a immobles privats: caldrà definir el tipus d'immobles als quals s'adreça l'actuació.

Per portar-lo a terme es plantegen els següents passos bàsics:

1. Formació les persones tècniques de les Oficines de l'Habitatge en masoveria urbana. A les oficines caldria disposar d'un material bàsic per a persones tècniques i usuàries.
2. Identificació dels tipus d'immobles que es volen introduir al Pla de masover: habitatges públics, habitatges privats, habitatges ocupats, habitatges en desús, habitatges en ús, però en mal estat...
3. Defició del paper de l'Ajuntament:
 - Com a mediador, on únicament posarà en contacte persones propietàries i masoveres.
 - Com a impulsor facilitarà l'acord entre les parts a través de diferents mecanismes: reunions, creació d'una borsa d'habitatges i masovers, oferiment d'incentius fiscals, etc.
 - Com a gestor, on assumeix la cessió dels habitatges i tracta directament amb els masovers.
4. Identificació del suport que pot oferir l'Ajuntament:



- Suport tècnic: suport en la identificació de patologies i de la intervenció a desenvolupar, disposició d'un model de contracte; suport d' l' Oficina de l'Habitatge en la signatura del contracte; disponibilitat de finançament (possibilitat d'establir un crèdit circulant, etc).

- Introducció de millores fiscals vinculades amb la masoveria urbana: reducció de l'IBI; reducció o bonificació de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO); negociació del pagament de tributs amb la propietat deutora que posi habitatges en masoveria.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió d'habitatge

C4.3

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C4. Impuls del mercat social

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Per augmentar la capacitat tècnica i econòmica necessària per executar el potencial habitatge assequible a disposició de l'Ajuntament es planteja la necessitat d'incorporar nous agents que puguin promoure habitatge de lloguer amb protecció oficial a la ciutat.

Amb aquest objectiu, es preveu la creació d'una entitat de capital públic i privat que garanteixi el lideratge públic, i que tingui per objecte la promoció i gestió d'habitatge de lloguer assequible a la ciutat de Barcelona. Les noves promocions d'habitatge hauran de tenir en compte les necessitats específiques dels nous models de convivència, la dotació d'espais col·lectius i una atenció específica a la sostenibilitat de l'edificació.

La societat estaria participada per l'Ajuntament de Barcelona i inversors industrials i, en menor mesura, inversors financers. La participació municipal podria ser a través de l'aportació de sòl (drets de superfície de solars municipals) i/o aportació monetària. L'empresa s'hauria de constituir a través d'un concurs públic (obert, negociat a dues voltes o mitjançant la fórmula de participació públic- privat) regulat per la llei de contractes de l'Estat.

Els socis industrials s'encarregarien del procés de promoció i construcció dels habitatges així com de la gestió al llarg de la seva vida útil, o el termini de duració del dret de superfície. El preu de lloguer seria el que fixa la normativa de l'habitatge de lloguer protegit (4,5% o 3,5% del preu dels mòduls) i, si hi hagués casos que cal oferir lloguer social (per sota del preu fixat), l'Ajuntament o una altra administració subvencionaria la diferència.

La forma societària permetria el finançament de les diferents promocions mitjançant endeutament bancari, a la vegada que es podria articular part del finançament mitjançant l'emissió de bons participats pels ciutadans de Barcelona, amb una rendibilitat baixa però segura, atès que l'Ajuntament participa de l'operació. Es preveu que l'Associació d'Habitatge Assequible tingui un afany de lucre limitat, de manera que es podria limitar el rendiment privat a uns topalls (6%) que, si se superen, es dedicarien a reserves.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2017. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials

C4.4

EIX ESTRATÈGIC: C- Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA: C4. Impuls del mercat social

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Les entitats socials, especialment fundacions i cooperatives, han estat uns agents importants en la construcció d'habitatge de protecció oficial a Barcelona. Així doncs, és necessari buscar mecanismes perquè aquestes entitats continuïn generant l'habitatge que la ciutat necessita. D'acord al context actual, serà necessari que l'habitatge que es generi sigui de lloguer i que les entitats disposin de capacitat tant per promoure'l com per gestionar-lo.

Amb aquesta finalitat serà necessari establir mecanismes, com pot ser la concessió, per facilitar que entitats sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat puguin edificar a la Barcelona nous habitatges de lloguer, alhora que es fan càrrec de la gestió.

Per portar endavant aquesta actuació, l'Ajuntament pot establir acords de dret de superfície sobre sòl públic d'habitatge protegit, per tal que aquestes entitats puguin promoure'l.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2020-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges

D1.1

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

Actualment, una de les principals fonts d'informació sobre les característiques del parc residencial és el Cens de Població i Habitatges del 2011. Si bé la informació que aporta aquest registre és, sens dubte valuosa i permet fer una aproximació a la realitat analitzada, es considera important actualitzar i millorar el coneixement sobre el teixit residencial per seguir millorant en la planificació i desenvolupament de les polítiques d'habitatge a la ciutat.

L'Ajuntament de Barcelona té la possibilitat de disposar de major informació en relació a l'estat del parc residencial mitjançant l'explotació de diverses fonts. D'una banda, es troba la informació que poden facilitar els serveis tècnics municipals: expedients de ruïna, expedients per manca de conservació, denúncies ciutadanes, llicències d'obra, etc. I, d'altra banda, la informació que poden oferir les Oficines de l'Habitatge: ajuts a la rehabilitació, cèdules d'habitabilitat, inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB) que manifesten residir en un habitatge en mal estat, etc.

Per altra banda, tant els serveis socials com els serveis d'atenció a domicili accedeixen a molts habitatges, especialment de persones grans (que són el col·lectiu amb menys coneixement dels ajuts municipals, entre els quals aquells que permeten millorar l'habitatge), i poden oferir una valuosa informació si es coordinen amb les Oficines de l'Habitatge

Davant d'aquesta situació es proposa desenvolupar diferents accions:

Sistematització de la informació dels serveis tècnics municipals

Extraure i recopilar la informació existent als serveis tècnics municipals que permeti conèixer l'estat dels habitatges i establir mecanismes per tal que els nous expedients puguin ser sistematitzats per tenir un mapa actualitzat de la situació. El procés s'iniciarà amb la mapificació dels habitatges a on s'ha realitzat la Inspecció Tècnica de l'Habitatge, dels que han obtingut un certificat d'eficiència energètica o un certificat d'accessibilitat.

Sistematització de la informació de les Oficines de l'Habitatge

Extraure i recopilar la informació existent a les Oficines de l'Habitatge que permeti conèixer l'estat dels habitatges. Per facilitar aquest procés, es recomana que, en els casos que sigui possible, la nova aplicació per a la gestió de les necessitats d'habitatge a la ciutat inclogui les possibles deficiències de l'habitatge actual.

Mapa de l'estat del parc

Georeferenciar aquesta informació per elaborar mapes de l'estat del parc i facilitar-ne la intervenció.

Traspàs d'informació de serveis socials i les Oficines de l'Habitatge

Establir un protocol per tal que els serveis sanitaris, els serveis socials i els serveis d'atenció domiciliària informin les Oficines de l'Habitatge en cas que en una visita domiciliària detectin deficiències a un habitatge, ja siguin d'habitabilitat, d'accessibilitat, pobresa energètica, o altres. Per fer-ho possible, caldrà formar als diferents professionals que accedeixen als habitatges, en relació a què caldria detectar.

Inspecció d'habitatges

Es pot estudiar la possibilitat d'establir un sistema de col·laboració entre Serveis Socials, el Servei



d'Atenció a Domicili i les Oficines de l'Habitatge per tal que, en els casos que calgui accedir a un domicili (especialment per a la instal·lació dels dispositius del servei de Teleassistència de Creu Roja), pugui acompanyar-los una persona tècnica (arquitecte de capçalera) que avaluï l'estat de l'habitatge i pugui emetre un informe de l'estat i les necessitats de millora.

Creació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge.

Aquest nou organisme permetrà sintetitzar la informació existent i elaborar nova informació i desenvoluparà un treball d'avaluació i balanç que sigui útil tant per a administracions com ciutadania.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2020. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Mapa de les condicions de l'habitatge

D1.2

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

A Ciutat Vella, d'acord amb el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011, el 30% dels habitatges presentaven un estat dolent o deficient, un percentatge molt per sobre de la resta de districtes de la ciutat que, en cap cas, arriben al 9%. Aquesta situació ha portat a desenvolupar programes específics de millora del parc residencial com el Pla Dintres i fa necessari emprendre actuacions actives de millora.

Per poder implementar mesures actives és necessari disposar d'un major coneixement del parc residencial que permeti delimitar les àrees o edificis d'actuació prioritària. Amb aquesta finalitat es preveu desenvolupar un mapa de les condicions de l'habitatge al districte que es desenvoluparà en quatre fases.

Prova pilot d'anàlisi dels habitatges a través dels agents del territori.

A Ciutat Vella hi ha una important xarxa d'entitats que treballen al territori i que tenen un coneixement directe de l'estat de molts habitatges del districte. Per conèixer la realitat del parc construït serà necessari posar en comú la informació existent. Es realitzarà un estudi que inclogui (a partir d'entrevistes directes i el traspàs d'informació en cas que sigui possible) la informació de la qual disposen les entitats que treballen al districte en relació als habitatges on resideix la població a qui atenen.

Campanya divulgativa

Es desenvoluparà una campanya divulgativa per obtenir informació en relació a l'estat dels habitatges, conscienciar als residents al districte de l'estat en què es troben, la necessitat de millorar-los i la responsabilitat de la propietat pel que fa al deure de conservació.

Mapa de les condicions de l'habitatge

A partir de la informació recollida a les tres fases anteriors es completarà l'anàlisi del parc residencial del districte a partir del treball de camp. Per altra banda, caldrà incorporar la perspectiva de gènere en l'anàlisi d'aquestes situacions. Aquesta anàlisi serà una primera part bàsica. Per abordar de manera decidida la millora dels habitatges és necessari iniciar accions proactives.

Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges

El mapa s'anirà completant amb la informació obtinguda de l'actuació D1.1 "Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges", relativa a Ciutat Vella.

Una vegada desenvolupat el mapa a Ciutat Vella es completarà la detecció d'infrahabitatge a la resta de la ciutat amb especial atenció al creuament de dades i al treball de camp.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona, s'iniciarà la seva elaboració a Ciutat Vella i posteriorment s'estendrà a tota la ciutat.

Escenari temporal: 2017

Responsable: Foment de ciutat, SA.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitja i alta

D1.3

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

Els serveis socials territorials dels districtes de l'Eixample, les Corts i Sarrià-Sant Gervasi destaquen la presència de persones grans que resideixen en habitatges en estat precari. No obstant això, aquestes persones no recorren als serveis municipals per donar a conèixer la seva situació i, per tant, estan invisibilitzades en uns habitatges que de cara enfora no mostren l'estat de l'habitatge.

Aquestes problemàtiques es detecten a partir de l'atenció domiciliària o dels serveis socials en el moment en què requereixen serveis de cura. Per millorar la qualitat de vida d'aquestes persones és necessari conèixer l'estat dels habitatges. Només a partir del coneixement serà possible fer actuacions directes de millora a través de diversos mecanismes en funció de si els habitatges són de la seva propietat (a través dels ajuts a la cohesió si no poden afrontar les millores a l'habitatge) o són persones llogateres (a partir del deure de conservació de la propietat i la detecció d'assetjament immobiliari en cas que es produeixi).

Així doncs, caldrà desenvolupar una anàlisi prèvia de l'estat del parc residencial, que s'iniciarà a un barri de l'Eixample. Es proposa realitzar aquesta anàlisi a partir de les accions següents.

Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges

Es partirà de la informació obtinguda de l'actuació D1.1 "Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges", relativa a cadascun dels districtes on es desenvolupi l'actuació.

Campanya informativa per donar a conèixer les possibilitats de millora de l'habitatge

Caldrà desenvolupar una campanya informativa, especialment adreçada a persones grans, per donar a conèixer què poden fer en cas que el seu habitatge no estigui en bon estat. Serà important accedir als espais de relació més utilitzats per aquest col·lectiu com casals de gent gran i centres de dia, entre d'altres. Caldrà donar a conèixer els ajuts a la cohesió per permetre la millora dels habitatges de propietat encara que les persones propietàries no disposin de recursos per a fer-hi front, i l'obligació de la propietat de garantir la conservació de l'habitatge en cas de ser persones llogateres.

Identificació dels habitatges on resideixen persones amb seguiment de serveis socials

La informació de les persones ateses pels serveis socials pot facilitar, en entorns de renda alta, la identificació d'aquells habitatges on és més probable localitzar habitatges en mal estat de conservació

Treball de camp

Una vegada encreuada la informació de les persones ateses pels serveis socials i la informació disponible en relació a l'estat dels habitatges serà possible identificar aquells àmbits on iniciar el treball de camp. Pot ser interessant, prèviament, identificar a través del Padró els habitatges on resideixen únicament persones de més de 65 anys.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Eixample, Les Corts i Sarrià Sant Gervasi.

Escenari temporal: 2017

Responsable: Oficina de l'habitatge del districte corresponent.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Espai virtual open data de l'estat del parc residencial

D1.4

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

A la ciutat es genera molta informació que pot permetre conèixer l'estat del parc residencial existent i que és fonamental estructurar i organitzar per poder-ne fer ús en aquest sentit. A través de l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) s'està iniciant un projecte per recollir tota aquesta informació en relació a l'estat del parc en un banc de dades obert que possibiliti, entre altres coses, l'elaboració de mapes d'informació i, en definitiva, disposar d'una major i millor coneixement a l'hora de planificar i portar a terme intervencions de millora.

Aquest banc de dades permetria integrar informacions com:

- Inspeccions tècniques d'edificis.
- Cèdules d'habitabilitat.
- Obres de rehabilitació i reforma.
- Ajuts a la rehabilitació.
- Ajuts a la instal·lació d'ascensors.
- Projectes de millora d'edificis o de barris d'elaboració pública.

D'altra banda, es podria incorporar informació en relació a usuaris vulnerables: persones amb discapacitat, amb seguiment de serveis socials, amb servei d'atenció domiciliària, etc.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2017-2019

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic

D1.5

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat

LÍNIA D'ACTUACIÓ: CONÈIXER

Descripció:

Entre els anys 1950 i 1975, a la ciutat de Barcelona es van desenvolupar diversos polígons residencials per donar resposta a l'onada migratòria que va comportar l'arribada massiva de població a la ciutat. En molts casos, la seva construcció es va fer amb uns estàndards de qualitat baixos, pel qual s'ha requerit i se segueixen requerint importants intervencions de rehabilitació i millora al llarg dels anys. A més a més, algunes d'aquestes intervencions portades a terme, que han comptat amb finançament públic, no han garantit la resolució de les patologies existents.

Així doncs, es fa necessària una avaluació de les intervencions portades a terme per conèixer les seves característiques i els resultats obtinguts per garantir que els edificis i els habitatges ofereixen unes condicions de seguretat i habitabilitat adequades.

En aquest sentit, caldrà fer una anàlisi exhaustiva de l'estat dels habitatges i edificis realitzats i rehabilitats amb finançament públic per assegurar que compleixen les condicions requerides i plantejar les millores necessàries, tant en les intervencions ja realitzades com en els mecanismes d'adjudicació i realització de les futures intervencions.

Aquesta anàlisi s'iniciarà en els polígons del districte de Sant Martí, amb especial atenció al polígon de La Pau, i s'estendrà a altres zones de la ciutat en cas que es consideri necessari.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Sant Martí

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges

D2.1

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Barcelona compta amb un parc residencial força envellit, amb una antiguitat mitjana que, d'acord amb les dades del cadastre, és de 65 anys però amb diferències molt significatives entre barris. Aquesta situació de partida fa necessari un esforç constant de rehabilitació i millora dels habitatges per garantir les seves condicions d'habitabilitat i per actualitzar-los als requeriments energètics i de confort.

A banda dels ajuts específics que des de l'Administració es puguin oferir per a la rehabilitació del parc, és fonamental avançar cap a una cultura del manteniment i la rehabilitació que impliqui a la ciutadania i que reforci el valor de preservar el bon estat de l'edifici i l'habitatge i, per tant, la necessitat d'adequació i manteniment de manera continuada en el temps.

Per fer-ho possible es planteja desenvolupar actuacions en diferents sentits.

Campanya de difusió

Les campanyes de difusió en relació a la rehabilitació han anat, tradicionalment, enfocades a la millora dels habitatges com integrants de l'espai públic. Caldrà iniciar una campanya centrada en l'habitabilitat, la seguretat estructural, l'accessibilitat i la millora energètica, que posi l'accent en les condicions a l'interior de les comunitats i els habitatges.

Activació dels instruments normatius existents per garantir l'adequació dels habitatges i els edificis

- La Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE): Caldria difondre la necessitat que tots els habitatges amb una antiguitat superior a 45 anys han de realitzar la ITE, per tal que les comunitats de veïns realitzin la corresponent inspecció, així com les millores pertinents als seus habitatges.
- El Llibre de l'Edifici: La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge preveu aquest instrument. Actualment, però, no s'ha desenvolupat el reglament que desenvolupi aquest precepte de la Llei i, per tant, no han estat definits quins són els edificis que han de disposar d'aquest llibre. En qualsevol cas, es considera un instrument que cal implementar per conèixer les característiques dels habitatges i com intervenir-hi. Amb aquesta finalitat el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i el Col·legi d'Aparelladors estan redactant, per encàrrec del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, un model per aplicar el llibre de l'edifici. L'objectiu és que s'implementi, com a mínim, a tots aquells edificis que rebin un finançament públic per a la seva millora.

Equips tècnics de capçalera

Es planteja la creació de la figura dels equips tècnics de capçalera, amb vocació de mediació, assessorament i servei a la ciutadania. Aquesta figura s'implementarà mitjançant convenis amb centres docents i col·legis professionals, entre d'altres, per crear figures específiques que puguin donar suport i actuar a favor de preservar els drets i deures de les persones en relació a la propietat, el lloguer o l'habitabilitat, entre d'altres.

Es preveu que aquesta figura tingui una triple línia de treball:

- Conveni amb l'ETSAB:
Actuació en edificis: es realitzarà una prova pilot en un àmbit a determinar per analitzar l'estat dels edificis, millores d'estalvi energètic i espai públic.
Actuació en habitatges: es realitzarà assessorament i acompanyament als propietaris que vulguin realitzar obres a l'interior del seu habitatge.



- Conveni Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya (COAC) i Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona (CAATEEB).
Ha de permetre elaborar un model de Llibre de l'Edifici, programa de rehabilitació i propostes de millora en estalvi energètic aplicable als edificis que s'acullin a ajuts a la rehabilitació. En el mateix conveni es preveuen accions de comunicació per fomentar el tècnic de capçalera.
- Equips tècnics que puguin facilitar la intervenció sociourbanística a diferents nivells, des de la constitució de comunitats de veïns organitzades i la implementació directa de millores als habitatges.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges

D2.2

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

El deure urbanístic de conservació queda delimitat en la legislació urbanística estatal (Art. 15 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLSRU), i es defineix com el deure de conservar el bé en condicions per servir al seu ús i, en tot cas, en condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat i ornament legalment exigibles, incloent-hi la rehabilitació fins on arriba el deure de conservació. Per la seva banda, l'article 30 de la Llei del Dret a l'Habitatge assenyalava que els propietaris dels immobles l'ús principal dels quals sigui residencial els han de conservar i rehabilitar de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el que estableixen aquesta llei i la normativa d'ordenació de l'edificació, del patrimoni cultural i arquitectònic, de protecció del medi ambient, del paisatge i d'urbanisme.

En conseqüència, estigui ocupat, buit o desocupat, un habitatge ha d'estar sempre en condicions d'ús efectiu i adequat. En aquest sentit – s'hagi o no demanat encara la cèdula d'habitabilitat (art. 26 de la Llei del Dret a l'Habitatge) – el propietari ha de tenir sempre l'habitatge, on hi ha susceptibilitat de desenvolupar un ús residencial d'acord amb la regulació urbanística existent, en línia amb les condicions de qualitat que el fan apte per a ser residència i poder ser ocupat.

La concreció de l'abast del deure de conservació i rehabilitació queda definit en l'article 29.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que determina que estan inclosos en aquests deures:

- El manteniment o la reposició de les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns immobles.
- La conservació i la rehabilitació de les condicions objectives d'habitabilitat dels habitatges o de les condicions de funcionalitat dels altres tipus de construccions, d'acord amb el seu destí.
- Aquells deures de conservació i rehabilitació que determini la legislació sectorial o que estableixin les normes de protecció del patrimoni cultural dels plans urbanístics.
- El compliment de les normes sobre rehabilitació urbana establertes pel pla d'ordenació urbanística municipal o pel programa d'actuació urbanística municipal per a àmbits determinats.

Si l'habitatge està en mal estat, l'art. 38 de la Llei del Dret a l'Habitatge assenyalava que la Generalitat i els ens locals poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús que calguin. L'incompliment injustificat d'una ordre d'execució habilita l'Administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa d'execució subsidiària i imposició de multes coercitives.

Si aquest mal estat de l'habitatge buit o desocupat comporta un risc per a les persones es produirà, a més, un nou incompliment de la funció social de la propietat, d'acord amb l'art. 5 de la Llei del Dret a l'Habitatge

L'Administració ha d'exigir el compliment del deure per part del propietari del bé mitjançant les ordres d'execució d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada. L'incompliment del deure de conservació es considera una infracció urbanística i d'habitatge. En cas d'incompliment de l'ordre d'execució l'Administració pot imposar multes coercitives, iniciar una execució subsidiària, l'expropiació forçosa si afecta la seguretat o la venda forçosa de l'immoble. En qualsevol cas, la situació administrativa de ruïna delimitada en el text refós de la Llei d'Urbanisme, així com en el seu reglament, esdevé un límit del deure de conservació i rehabilitació. Finalment cal assenyalar que l'administració vetllarà per facilitar



mecanismes a les comunitats amb poca capacitat econòmica, per tal que puguin fer front a les millores necessàries a la seva finca, ja sigui a través d'ajuts a la rehabilitació o la signatura de convenis, entre d'altres.

Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) s'ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients Actualment la Unitat Contra l'Exclusió residencial està integrada per 9 persones i treballa de manera coordinada amb la Direcció de Serveis d'Inspecció Actualment 6 persones del cos d'inspecció de ciutat estan adscrites a habitatge. Per altra banda, s'han implantat els procediments següents:

- Declaració d'inhabitabilitat de l'article 33 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediment sancionador per a la transmissió, lloguer o cessió d'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu article 123.1b) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del decret llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.f) i g) de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Ajuts a la rehabilitació

D2.3

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Barcelona compta amb programes d'ajuts a la rehabilitació des de l'any 1985. A partir de l'any 2009 s'estableix una convocatòria única que agrupa tots els ajuts a la rehabilitació que es concedeixen a la ciutat per part de les diferents administracions. Aquests programes han contribuït notablement a la millora de l'estat del parc residencial a la ciutat on, d'acord amb els censos de població i habitatges, s'ha passat d'un 78,1% del parc en bon estat l'any 1991, a un 90% l'any 2011.

Al llarg d'aquests anys, els ajuts municipals s'han ofert generalment de manera igual a tot el conjunt de la ciutadania i s'han orientat a la millora dels espais comuns i, especialment, en intervencions que suposaven una millora de les condicions exteriors de l'edifici (espai públic) i l'accessibilitat. El context actual, amb entorns degradats als quals els ajuts actuals no permeten donar resposta, la dificultat per part de la població amb menys recursos d'accedir als ajuts o la necessitat de generar habitatge assequible i de controlar els efectes sobre els residents dels processos de rehabilitació, comporta la necessària revisió dels criteris que regeixen aquest tipus d'ajuts.

D'acord a això, els ajuts a la rehabilitació es plantejaran amb els criteris següents:

Focalitzar els ajuts en les persones i les comunitats de veïns i veïnes amb menys recursos

Es prioritzarà l'atenció a les persones i les comunitats de veïns i veïnes amb incapacitat de desenvolupar les actuacions sense ajuda municipal. S'ampliaran els fons disponibles pels ajuts a la cohesió i es farà una divulgació específica d'aquests ajuts entre les persones amb dificultats econòmiques per tal que aquestes puguin portar a terme les millores necessàries als habitatges. Serà important que aquesta informació arribi a col·lectius que, generalment, presenten un menor accés a la informació, com les dones grans que viuen soles. En aquests casos, caldrà avaluar la possibilitat que la mateixa Administració desenvolupi les actuacions per garantir la correcta adequació dels habitatges. D'altra banda, es treballarà en la disposició de recursos per donar resposta a les comunitats i persones amb més recursos, però amb necessitat de finançament.

Focalitzar els ajuts a la resolució de problemes estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat i d'eficiència energètica

Es destinaran fons específics a la millora estructural i a la millora de les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i d'eficiència energètica dels habitatges. En aquest sentit s'ampliaran els objectes dels ajuts als habitatges (no únicament a edificis) per tal de poder resoldre les problemàtiques bàsiques que es donen a l'interior dels habitatges. S'incorporarà el concepte d'accessibilitat universal. Per garantir que aquests ajuts beneficïen a les unitats de convivència amb menys recursos, les actuacions en aquests habitatges es portaran a terme per la pròpia administració, que desenvoluparà els projectes i portarà a terme les obres. S'estudiarà la millor manera d'incorporar criteris de sostenibilitat i eficiència a les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació per afavorir una millora progressiva del parc edificat.

Vincular la política de rehabilitació a la fidelització dels residents

S'estudiarà la creació d'una Oficina de la gentrificació, que faci un seguiment de les intervencions desenvolupades a través de subvencions i altres programes de suport municipal a la rehabilitació per tal d'avaluar els seus efectes en la població, especialment en relació al manteniment dels residents i de les rendes de lloguer dels habitatges. Caldrà establir uns indicadors que permetin detectar de manera preventiva problemes de gentrificació.



Vincular la política de rehabilitació a la generació d'habitatge assequible.

En les diverses línies d'actuacions de rehabilitació es potenciaran aquelles que permetin recuperar sostre habitable existent per destinar-lo a habitatge assequible. Concretament, s'impulsaran les actuacions descrites a l'actuació C3.3 "Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació":

- Ajuts a la rehabilitació per incorporar habitatges buits als programes de captació.
- Nous instruments per rehabilitar edificis amb habitatges buits que permetin obtenir habitatges per destinar-los a lloguer assequible.
- Recuperació de sostre habitable destinat a altres usos per destinar-lo a lloguer assequible.

Suport a les entitats que gestionen habitatges d'inclusió.

Les entitats que gestionen habitatges d'inclusió podran acollir-se a ajuts a la rehabilitació d'edificis, així com als ajuts a la rehabilitació per a l'interior d'habitatges sempre que concertin amb l'administració pública quin serà el tipus de persona usuària de l'habitatge. Per altra banda, en cas que es consideri, pertinent s'introduirà a les convocatòries d'ajuts un límit màxim destinat a aquestes entitats.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Establiment de mecanismes actius de rehabilitació

D2.4

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Alguns entorns de la ciutat presenten un nivell de patologies físiques i problemàtiques socials que fan necessària una actuació proactiva i integral, tant en l'àmbit arquitectònic com social. D'altra banda, és necessària la tutela i respecte dels drets i deures dels arrendataris i dels propietaris. Aquesta actuació proactiva i integral es desenvoluparà a partir de l'aplicació, a altres zones de la ciutat, de les experiències del pla 'Dintres' i de l'àrea de Conservació i Rehabilitació de Sant Ramon realitzades al districte de Ciutat Vella, sostingudes en una aplicació intensa de la Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 i en l'expressió dels efectes de la funció social de la propietat.

Per això, es definiran en el conjunt de la ciutat diferents tipus d'actuacions, de diferent escala, que es podran desenvolupar de manera conjunta. Per tal que l'aplicació d'aquestes actuacions permeti la transformació dels entorns i el manteniment de la població, serà necessari treballar en tres fronts bàsics: una bona detecció de problemàtiques; l'establiment d'un sistema de suport tècnic que faciliti la detecció i la definició de l'actuació i l'execució de la intervenció a través de mecanismes que potenciïn l'ocupació de la població de les àrees afectades; i l'activació del seu teixit comercial i de serveis.

Àrees de conservació i rehabilitació

Es delimitaran noves àrees de conservació i rehabilitació que permetin aplicar en el seu àmbit els drets de tanteig i retracte sobre les transmissions dels immobles que s'hi integrin, així com l'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i d'acord amb el que estableixi la mateixa declaració, i tots aquells aspectes inclosos a l'article 37 de la Llei 18/2007 que es considerin pertinents. Aquestes àrees s'estendran pel territori amb proporcionalitat i ponderació, d'acord amb l'estat de conservació dels edificis i habitatges. En aquest sentit, la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007 obliga les administracions a vetllar per la dignitat de l'habitatge, combatre totes les situacions anòmales i garantir el compliment de les condicions d'habitabilitat en pro del dret fonamental de tot ciutadà a gaudir d'un habitatge digne i adequat. D'altra banda, s'impulsaran mesures de disciplina urbanística orientades a què la propietat compleixi amb el seu deure de conservació, s'atorgaran ajuts i s'establiran convenis. En aquest sentit, s'exploraran totes les possibilitats de crear àrees urbanístiques de rehabilitació mitjançant fórmules de col·laboració entre l'àmbit públic i la promoció privada i amb un repartiment adient de costos i plusvàlues entre ambdues parts.

Per a la delimitació d'aquestes àrees es partirà, d'una banda, de la informació aconseguida a partir de la sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges (actuació D1.1) i dels estudis específics per a diferents entorns de la ciutat, com el mapa de condicions de l'habitatge a Ciutat Vella o les anàlisis desenvolupades per a la definició del Pla de Barris.

Delimitació d'àrees per a l'exercici del dret de tanteig i retracte

Consisteix en la delimitació d'àmbits geogràfics on les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, pels quals l'ajuntament pot optar a quedar-se amb els terrenys o immobles objecte d'una compravenda entre privats, pel preu convingut, abans (tanteig) o després (retracte) d'escripturar-se la compravenda. Els propietaris estan obligats a notificar a l'Ajuntament les transaccions que es produeixin dins de l'àmbit.

La forta pressió que existeix en determinades àrees de la ciutat per aconseguir el canvi d'ús dels habitatges (cap a usos més rendibles com l'ús turístic, el terciari o els serveis) o per atraure poblacions



amb major renda, fa necessari establir mecanismes que evitin l'expulsió de llogaters.

La Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge incorporà la tècnica del dret de tanteig i retracte com un dels instruments a utilitzar en zones sotmeses a pressió (art. 15.1). Aquesta tècnica ofereix mecanismes d'intervenció en entorns degradats i entorns amb processos especulatiu o d'assetjament immobiliari que calgui controlar. Alhora, pot permetre incrementar el parc d'habitatge assequible en àmbits on hi hagi poc habitatge en aquestes condicions i on no es prevegi la creació d'habitatge assequible a través del planejament.

D'altra banda, la Llei d'Urbanisme relativa permet definir un Projecte de delimitació per a l'adquisició per expropiació de reserves de sòl per al patrimoni públic de sòl. Aquest és un mecanisme més àgil que pot ser d'aplicabilitat en una actuació pública adreçada a una parcel·la concreta.

L'aplicació d'aquestes eines requereix una important capacitat econòmica i de gestió municipal per fer front a les possibles adquisicions, així com analitzar i valorar les diferents notificacions d'alienacions que es produeixen a l'àmbit. Així doncs, aquesta actuació estarà subjecta a les previsions de l'exercici pressupostari anual d'inversions.

La seva aplicació consta de dues parts:

1. Identificació: caldrà fer un estudi per identificar els entorns específics amb problemes d'infrahabitatge i de pressió per a l'expulsió dels residents, per tal de poder delimitar les corresponents àrees de tanteig i retracte.
2. Actuació: una vegada delimitades les àrees s'iniciaran els processos per a l'adquisició dels immobles.

Convenis de rehabilitació

S'establiran acords entre les comunitats de veïns i veïnes i l'Administració amb la finalitat de rehabilitar edificis complint determinats objectius socials i mediambientals. Aquests convenis permetran adequar la intervenció a la capacitat econòmica de la comunitat de veïns i a la resolució de les principals patologies detectades i la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica de manera progressiva. Per aconseguir-ho, aquests convenis tindran una durada plurianual i s'establiran els acords econòmics i les contraprestacions per a l'Administració vinculades a la intervenció.

Aquests convenis hauran d'establir mecanismes per tal de controlar situacions d'assetjament immobiliari posteriors, la proliferació d'usos residencials no permesos i la substitució de la població, ja que a diferència de les subvencions, que no poden regular aquells aspectes contradictoris amb la llei d'arrendaments urbans, els convenis, permeten establir el manteniment de les rendes de lloguer dels habitatges.

Intervencions en illa o superilla

La definició d'intervencions de millora a escala d'illa, especialment característica al districte de l'Eixample, és un camp de treball en el qual caldrà avançar en els pròxims anys. Aquesta escala d'intervenció ofereix una sèrie d'oportunitats a causa de la seva dimensió, diferent de les intervencions a escala de comunitat de veïns (edifici). Així doncs, permet realitzar un planejament de rehabilitació que abasti la rehabilitació dels habitatges; l'intercanvi d'habitatges entre residents a l'illa per a resoldre possibles necessitats de diferents unitats de convivència (accessibilitat per gent gran, habitatges més grans per a joves amb fills, etc.); l'establiment de xarxes de relació que permetin reconnectar el teixit social; la identificació i eradicació de l'habitatge buit; el desenvolupament de projectes integrals que permetin augmentar l'edificabilitat per millorar les condicions dels habitatges (remuntes, edificació de solars buits, etc.); la possibilitat de compartir habitatge amb veïns que viuen en habitatges massa grans per a les seves necessitats i que estarien interessades a viure acompanyades; entre d'altres. Es partirà de l'experiència del projecte 'Illa eficient', desenvolupat per l'Ajuntament de Barcelona junt amb l'Estratègia per a la Renovació Energètica d'Edificis (ECRE).

Intervenció subsidiària de l'Administració



En alguns casos es detecten habitatges en mal estat que posen en risc la seguretat dels residents i dels veïns o que no garanteixen les mínimes condicions d'habitabilitat. En aquests casos, una vegada activats tots els mecanismes legals disponibles per tal que la propietat actuï, es fa necessària la intervenció subsidiària de l'Administració. Perquè això sigui possible, cal millorar la capacitat d'intervenció de l'Ajuntament en aquests casos, especialment a partir de la dotació dels fons necessaris per poder revertir les situacions més greus.

L'objectiu d'aquestes actuacions serà complementar la política de subvencions, amb operacions de petita cirurgia urbana que, alhora, permetran la detecció dels habitatges buits i la seva incorporació al mercat a preus assequibles mitjançant fórmules de col·laboració diverses.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Entorns concrets

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Rehabilitació de polígons

D2.5

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Entre 1950 i 1975 es van construir a la ciutat una sèrie de polígons residencials, en molts casos de promoció pública, per donar resposta a la important onada migratòria que va suposar una important arribada de població a la ciutat. La baixa qualitat constructiva de molts d'aquests edificis i l'aparició de patologies ha fet necessari dur a terme diverses intervencions de millora al llarg dels darrers anys. No obstant això, en molts casos les dificultats econòmiques de la població afectada i els elevats costos de la intervenció, no han fet possible la resolució d'algunes de les problemàtiques.

Així doncs, els pròxims anys es preveu una actuació proactiva per part l'Administració per fer possible la millora d'aquests polígons. Per fer-ho possible se signaran convenis amb la participació de les diferents administracions responsables de l'actuació en cadascun dels polígons, seguint el model en aplicació als polígons de Canyelles i Sud-oest del Besòs. En aquest cas el conveni va ser signat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona.

En aquests convenis, que afectaven polígons de construcció pública, es preveia un finançament, per part de l'Administració, del 85%, que podia arribar al 100% en els casos que les unitats de convivència no poguessin assumir el 15% del cost restant. En el cas de polígons de construcció privada, el finançament públic, fins ara, ha estat del 50%.

En els pròxims anys caldrà mantenir les actuacions de millora dels diferents polígons de la ciutat. Aquestes actuacions es podran desenvolupar en el marc del Pla de Barris, especialment en els diferents polígons situats a la franja Besòs, com Ciutat Meridiana, Trinitat Nova i Sud-oest del Besòs. Això permetrà una actuació integral en entorns on sovint existeix una major concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica. En aquest sentit, serà especialment important mantenir els elevats percentatges de subvenció actuals, que arriben fins al 85% en els polígons de promoció pública, així com preveure un gran volum d'ajuts a la cohesió. En aquesta línia caldrà determinar el percentatge d'ajuts que s'estableix per als polígons de promoció privada.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Polígons residencials

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Pla de Barris

D2.6

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

El gener del 2016 s'ha posat en marxa el Pla de Barris de Barcelona. Aquest Pla es planteja amb un horitzó temporal de 10 anys, pels quals es defineixen uns eixos estratègics i una aplicació a través de plans concrets quadriennals. L'objectiu del Pla de barris és actuar enfront de la situació de desigualtat d'alguns àmbits de la ciutat de forma transversal i integral amb mesures per promoure, tant la dinamització econòmica, com la cohesió social en aquests territoris.

El Pla es planteja quatre objectius principals:

- Recuperar i impulsar l'activitat econòmica als barris.
- Fer front als dèficits urbanístics, a la baixa qualitat dels habitatges, a la manca d'equipaments i fomentar la seva accessibilitat i centralitat.
- Establir accions d'atenció i millora de les condicions de vida de la població.
- Apoderar els veïns i veïnes per tal d'organitzar-se i establir objectius i actuacions de millora de la vida col·lectiva al barri.

L'àmbit de treball específic es correspon amb el que s'ha anomenat Eix Besòs, Eix Muntanya, Marines i Ciutat Vella. L'Eix Besòs inclou els districtes de Sant Martí, Sant Andreu i Nou Barris. L'Eix Muntanya inclou els districtes d'Horta-Guinardó i Sarrià-Sant Gervasi. L'eix Marines se situa íntegrament a Sants-Montjuïc.

S'actuarà en aquells barris amb una major concentració de vulnerabilitat social, derivada de dèficits urbanístics, baixa qualitat de l'habitatge, dèficits d'equipaments o falta d'activitat econòmica, pel qual caldrà desenvolupar polítiques integrals i transversals.

L'aplicació del Pla s'iniciarà per l'Eix Besòs, on es preveu actuar a 10 barris de la ciutat: Ciutat Meridiana, Vallbona, Torre Baró, Roquetes i Trinitat Nova (Nou Barris); Trinitat Vella, Baró de Viver i Bon Pastor (Sant Andreu); i La Verneda-La Pau i Besòs- Maresme (Sant Martí). Cadascun dels barris comptarà amb un programa d'actuació específic, amb actuacions en els àmbits de medi urbà, activitat econòmica, drets ciutadans i apoderament veïnal. En primer lloc es desenvoluparan els Programes d'Actuació Específics dels barris de Besos-Maresme, Bon Pastor-Baró de Viver i Trinitat Nova.

La gestió del Pla recau en Foment de Ciutat. A través del Pla Besòs (Consorti del Besòs i Barcelona Regional) es preveu coordinar les actuacions amb els altres municipis del Besòs. Així doncs, el Pla es planteja amb vocació metropolitana.

Pel que fa a l'habitatge, es preveu desenvolupar actuacions en la línia següent:

- Programes de mediació i suport a la convivència i al funcionament de comunitats de veïns. Es preveu un programa similar a 'Escala: per una convivència saludable', que ja es desenvolupa al Clot-Camp de l'Arpa i que té per objectiu incrementar els espais de contacte comunitari que facilitin la creació de vincles entre les persones del barri i oferir suport i recursos per promocionar la salut mental comunitària, especialment domicilis i escales de veïns i veïnes on hi hagin dificultats de convivència.
- Programes de suport a les persones reallotjades. Es desenvoluparà en la mesura que s'executin els projectes previstos.
- Programes de reforç tècnic de les Oficines de l'Habitatge per facilitar la realització de diferents tasques: Inspeccions tècniques de l'edifici, projectes de rehabilitació, obtenció d'ajudes i/o



signatura de convenis amb propietats /comunitats de propietaris per a les rehabilitacions o facilitar tràmits, entre d'altres.

- Compra/obtenció d'habitatges buits.
- Intervenció a "edificis vulnerables", amb especial atenció a l'habitabilitat, la dignificació dels espais comuns; l'aprofitament d'energies renovables i l'adaptació d'habitatges: instal·lacions (en particular calefacció i aïllament on sigui raonable), sales de bany i cuines, fusteries i doble vidre. En relació a ascensors, es complementaran, en cas necessari, els ajuts generals de ciutat.
- Convenis amb empreses d'inserció laboral i BCN Activa, per reforçar l'ocupació local.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona / Àrea metropolitana

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Foment de Ciutat



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques

D2.7

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: REGULAR I SANCIONAR

Descripció:

A Barcelona hi ha molts entorns amb afectacions urbanístiques que no han estat executades. Aquestes afectacions estan generant, en molts casos, la degradació de les mateixes edificacions afectades i de l'entorn, tot i que la propietat té el deure de conservar els seus habitatges i que la manca de manteniment pot implicar una menor valoració en el moment en què s'efectuï l'expropiació.

Les importants repercussions que té per al teixit residencial i per als seus residents la presència d'afectacions fa necessari fer una avaluació de la realitat a la ciutat actual i poder establir mecanismes d'actuació que garanteixin la millora dels entorns afectats. D'altra banda, es minimitzaran les afectacions sobre habitatges existents als nous entorns de transformació que es defineixin. Es preveu el desenvolupament de diferents actuacions:

Anàlisi de les afectacions urbanístiques existents

Caldrà desenvolupar un estudi del planejament actual per conèixer els entorns amb afectacions urbanístiques sobre habitatges, l'estat dels habitatges afectats i les previsions de desenvolupament de l'entorn, que haurà de permetre identificar els habitatges en mal estat on hi hagi residents i avaluar les necessitats d'intervenció i preveure el trasllat de les persones residents. D'altra banda, caldrà fer una aplicació intensa de la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge per garantir el manteniment dels habitatges en condicions adequades.

Protocol d'intervenció en cas d'afectació urbanística.

En els casos d'afectació urbanística són diversos els agents que han d'intervenir en el procés i es produeixen dilatacions temporals que contribueixen a la degradació del parc, l'execució d'expropiacions sense previsió de nova construcció, el manteniment d'habitatges sense ús que poden ser ocupats, etc. Caldrà desenvolupar un protocol per als casos d'afectacions que faciliti que els processos es desenvolupin seguint uns terminis coneguts i assumibles. D'altra banda, es minimitzaran les afectacions a habitatges existents en els futurs planejaments.

Canvi d'habitatge per un habitatge públic

Entre les promocions que desenvolupi l'Ajuntament, o en els processos de segones adjudicacions, es preveuran les reserves d'habitatges necessàries per donar resposta a les necessitats de realotjament.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Entorns amb afectacions urbanística

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Àrea d'Urbanisme



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Millora de l'accessibilitat als habitatges

D2.8

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Per millorar les condicions d'accessibilitat als habitatges és necessari desenvolupar actuacions en diferents línies. En alguns casos únicament serà necessari dur a terme les actuacions d'adequació física (millores de l'accessibilitat i col·locació d'ascensors). En altres casos serà necessari facilitar el procés de mediació a la comunitat per poder portar a terme aquestes millores. En alguns casos, però, no serà possible la millora i serà necessari el trasllat de les persones amb necessitats de millora a altres habitatges. Així doncs, es preveuen cinc tipus d'intervencions bàsiques en funció de la situació física de partida i de la mateixa comunitat.

Ajuts per a la millora de l'accessibilitat i la instal·lació d'ascensors

El programa d'ajuts a la rehabilitació inclou la millora de l'accessibilitat dels edificis i de l'interior dels habitatges, així com la instal·lació d'ascensors.

Modificacions de planejament per a la instal·lació d'ascensors

En alguns casos la instal·lació d'ascensor requereix la modificació del planejament, ja que aquest únicament es pot instal·lar ocupant via pública. L'Ajuntament iniciarà planejaments urbanístics en conjunts d'edificis en què sigui necessari aprovar un planejament específic per a la instal·lació d'ascensors exteriors a petició dels veïns.

Mediació per facilitar l'acord a les comunitats

La instal·lació d'ascensors i el desenvolupament de projectes per a la millora de l'accessibilitat als edificis (en molts casos la instal·lació d'un ascensor no és condició suficient per garantir l'accessibilitat, ja que el replà de l'escala on s'origina l'ascensor no és accessible des de la via pública) requereix un acord majoritari entre la comunitat de veïns. En molts casos el desacord no fa possible l'aplicació de millores. Des de les Oficines de l'Habitatge s'implementarà un programa actiu de mediació a les comunitats per facilitar el desenvolupament d'aquests projectes. Les Oficines disposaran de dues eines bàsiques per a l'establiment d'aquests acords:

- Ajuts a la cohesió. Permeten el finançament complet de la intervenció per part de l'administració a través d'una inscripció registral de l'aportació feta a la propietat.
- Ajuts individualitzats. Actualment, en el moment en què l'Ajuntament atorga un ajut a la comunitat, la comunitat es fa responsable del conjunt de la subvenció, de manera que si algun veí o veïna no fa la seva aportació és la mateixa comunitat qui ha de fer-hi front. S'establirà un mecanisme per garantir que cada membre de la comunitat es fa responsable únicament de la part d'ajut corresponent a la seva propietat de manera que l'impagament d'algun membre no recaigui sobre la comunitat sinó que sigui assumida per l'Ajuntament que registrarà el deute amb el veí o veïna corresponent.

Canvi d'habitatge per un habitatge públic

L'Ajuntament desenvoluparà promocions específiques per facilitar el real·lotjament de les persones amb problemes de mobilitat que resideixen en habitatges on no és possible garantir l'accessibilitat. Se seguirà el model implementat al programa 'Canvia't d'habitatge' adreçat als veïns i veïnes de la Barceloneta. Aquests habitatges s'oferiran als propietaris i llogaters d'habitatges no accessibles en diferents condicions.

- en el cas que la unitat de convivència sigui propietària de l'habitatge. Caldrà incorporar l'habitatge de propietat a la borsa de mediació per al lloguer social de Barcelona. Es percebrà la



renda corresponent amb la qual podrà assumir el pagament del lloguer del seu nou pis, que tindrà un preu assequible.

- en el cas de residir a un habitatge de lloguer. El propietari de l'habitatge on es resideix haurà de posar el pis de la Barceloneta a la borsa de mediació per al lloguer social.

El Consorci de l'Habitatge s'encarregarà de l'activació dels habitatges que quedin buits, mitjançant la Borsa de lloguer.

Intercanvi d'habitatge entre privats

El volum d'habitatges sense condicions d'accessibilitat i amb impossibilitat d'aconseguir-les no fa possible que l'Ajuntament desenvolupi tots els habitatges necessaris per al trasllat dels residents. D'altra banda, el trasllat a una nova promoció pot implicar l'abandó de l'entorn on es resideix. Per donar resposta a aquestes dues problemàtiques es proposa desenvolupar un programa per a l'intercanvi d'habitatges per tal que les persones amb problemes de mobilitat puguin intercanviar el seu habitatge amb altres unitats de convivència per a les quals la mobilitat no és un problema i d'aquesta manera poden accedir a habitatges amb condicions que els hi són més favorables. Per fer-ho possible es crearà una borsa d'intercanvi d'habitatges que serà gestionada a través de les Oficines de l'Habitatge i un programa de mediació entre les parts que podrà comptar amb ajuts municipals per al trasllat o per al pagament del lloguer. Alhora es podrà preveure el pagament d'una compensació econòmica entre les parts en el cas que les condicions i característiques dels dos habitatges siguin molt diferents

D'altra banda, caldrà avaluar la possibilitat de simplificar els tràmits de llicència, i especialment, la documentació tècnica a aportar en els casos de petites intervencions de millora als habitatges per millorar-ne l'accessibilitat, ja que la realització d'aquestes intervencions pot ser essencial per al manteniment d'una persona amb problemes de mobilitat al seu habitatge.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida (IMPUIQV)



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions

D3.1

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

Tradicionalment la rehabilitació del parc residencial s'ha finançat a través de l'estalvi de les comunitats i de les subvencions públiques. No obstant això, en molts casos, per portar a terme una rehabilitació el més important és disposar del finançament necessari per realitzar-la. D'altra banda, actualment, el pagament de la subvenció es fa posteriorment a la realització de les obres i per tant, les comunitats de veïns i veïnes han d'avançar el cost del total de la intervenció.

Així doncs, es fa necessari buscar mecanismes tant per millorar el finançament de les actuacions com per evitar que les comunitats hagin de fer els avançaments. Amb aquesta finalitat es proposa el desenvolupament de diferents actuacions:

- Creació d'un fons de garantia i aval d'operacions en matèria d'habitatge. L'objectiu d'aquest fons serà facilitar el finançament de les obres de rehabilitació de les comunitats de propietaris.
- Finançament i implicació de les empreses de serveis energètics en la implantació de mesures energètiques en el camp de l'habitatge. Es desenvoluparan tant mesures actives, a les quals les empreses de serveis energètics estan habituades, com mesures passives, a les quals no acostumen a participar però són especialment necessàries en el camp de l'habitatge. Caldrà cercar mecanismes per fer viable la participació d'aquestes empreses en l'àmbit de la rehabilitació.
- Establiment de convenis amb gremis professionals. L'objectiu d'aquests convenis és reduir l'esforç econòmic inicial que cal afrontar per fer front a una rehabilitació. En aquest sentit, el pagament de les subvencions es fa directament a les empreses que executen la rehabilitació, de manera que la comunitat no ha d'avançar la part del cost de l'obra que està subvencionada. Mesures d'aquest tipus ja han estat assajades amb èxit per a la instal·lació d'ascensors.
- A cords amb entitats financeres per tal que ofereixin finançament a un interès baix a comunitats de propietaris que duguin a terme actuacions de rehabilitació. En aquest sentit, caldrà crear a un producte financer, acordat amb una Societat de Garantia recíproca, per possibilitar la concessió de crèdits a comunitats de propietaris que vulguin rehabilitar els seus edificis.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016 - 2025

Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació

D3.2

EIX ESTRATÈGIC: D- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

LÍNIA ESTRATÈGICA: D2. Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a

LÍNIA D'ACTUACIÓ: FOMENTAR

Descripció:

La rehabilitació pot ser una oportunitat de crear llocs de treball dignes i pot permetre oferir una oportunitat a aturats de llarga durada i d'edat avançada amb dificultats per entrar al mercat laboral. La rehabilitació requereix nous llocs de treball amb coneixements específics i variats, a la vegada que és un sector intensiu en necessitat de mà d'obra. Un dels objectius de les polítiques de rehabilitació serà formar treballadors i treballadores perquè adquireixin els coneixements necessaris per poder ser ocupats en aquest sector. S'incidirà especialment en les persones joves i les aturades de llarga durada per tal que tinguin l'oportunitat d'incorporar-se al mercat de treball a través d'entrar en empreses existents, l'impuls de l'emprenedoria a través de Barcelona Activa per a la creació de cooperatives i la promoció de la contractació pública.

Per aconseguir-ho s'impulsaran convenis de col·laboració amb Barcelona Activa i entitats del Tercer Sector i l'economia cooperativa que treballin en els àmbits de la rehabilitació i l'eficiència energètica per fomentar l'ocupació de qualitat. Es preveuen un seguit d'accions: la creació de plans d'ocupació en l'àmbit de la rehabilitació, l'impuls de plans de formació dual, la creació d'escoles taller, la formació professionalitzadora i l'establiment de centres homologadors per a treballadors estrangers amb coneixements en construcció, però sense títol homologat.

Barcelona Activa impulsarà plans d'ocupació, tant amb recursos propis com amb recursos que pugui obtenir de les convocatòries del SOC, que contribueixin a incrementar l'ocupabilitat de persones amb dificultats d'inserció laboral especials, alhora que es faran tasques de rehabilitació d'habitatges, edificis privats, equipaments i espais públics.

Com a primers projectes pilot es treballarà en la cooperació entre Barcelona Activa, el Pla de Barris i entitats del Tercer Sector i l'economia cooperativa en la millora d'espais de titularitat privada i ús públic (treballs de jardineria, urbanització, horticultura ecològica, aparcaments de bicicletes, etc.). De la mateixa manera, s'impulsaran programes per implementar "formadors en rehabilitació i eficiència energètica". Finalment, entre els projectes pilot a desenvolupar, també es contempla la detecció d'habitatges buits amb necessitat de rehabilitació que pugui ser susceptible de mobilitzar-se cap al lloguer assequible.

Finalment, per garantir uns sous dignes a les persones treballadores de la construcció que intervinguin en obres amb finançament públic s'utilitzaran al màxim les possibilitats presents i futures que ofereixen les clàusules socials que ofereix la llei estatal de contractes públics.

S'exploraran les possibilitats jurídiques que atorga la Directiva 2014/24/UE cara a adjudicar una part de les rehabilitacions d'habitatge que contracti l'Ajuntament de Barcelona a entitats especialitzades de rehabilitació d'habitatge a través de persones vulnerables en procés d'inserció.

Execució:

Àmbit d'aplicació: Barcelona

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Barcelona Activa



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART II – PLA PEL DRET A L'HABITATGE ANNEX 2 – MEMÒRIA ECONÒMICA

Volum 2

B
BC
BN



0. RESUM EXECUTIU	435
1. BALANÇ DEL PLA DE L'HABITATGE DE BARCELONA 2008-2016	439
1.1 OBJECTIUS GENERALS, LÍNIES D'ACTUACIÓ I DIMENSIONS	439
1.2 RESUM DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT	443
1.3 EIX 1. MOBILITZACIÓ DE SÒL.....	445
1.4 EIX 2. OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT	447
1.5 EIX 3. REHABILITACIÓ.....	450
EIX 4. FOMENT DEL LLOGUER.....	453
1.7 EIX 5. DISFUNCIONS DEL MERCAT IMMOBILIARI	456
1.8 EIX 6. INNOVACIÓ I SOSTENIBILITAT	457
1.9 EIX 7. PROXIMITAT I ATENCIÓ AL CIUTADÀ	457
1.10 SERVEIS SOCIALS DE RESIDÈNCIES, GENT GRAN I AJUTS.....	458
1.11 SÍNTESI DEL BALANÇ.....	460
2. EL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025	464
2.1 OBJECTIUS GENERALS I LÍNIES D'ACTUACIÓ DEL NOU PLA	464
2.2 CRITERIS METODOLÒGICS DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT	465
2.3 EIX A. ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL.....	466
2.4 EIX B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE.....	468
2.5 EIX C. AMPLIAR EL PARC ASEQUIBLE	469
A. MOBILITZACIÓ DE SÒL.....	471
B. INCREMENT DEL PARC ASSEQUIBLE	472
C. AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER	477
2.6 EIX D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT	478
2.7 COSTOS DE GESTIÓ DEL PLA	481
2.8 SÍNTESI DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	483
3. DICTAMEN DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANÇAMENT	488
4. INDICADORS DE GESTIÓ EFICIENT I DE SEGUIMENT	490
5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ 2016-2025 I PRIORITATS PER A 2016- 2020	493



0. RESUM EXECUTIU

ABSTRACT

El PHB 2016-2025 preveu una despesa total en actuacions d'iniciativa pública de 3.032,1 milions d'euros (303,2 milions d'euros/any), en valors del 2016, que es concreten en: 18.989 nous habitatges assequibles, entre construïts, obtinguts per compra i per mobilització del parc privat, i 97.259 habitatges rehabilitats; 168.520 ajuts, entre ajuts al lloguer i ajuts per la prevenció de l'emergència habitacional i exclusió residencial. Es preveu que aquesta inversió sigui aportada per l'Ajuntament i majoritàriament gestionada pel Patronat Municipal de l'Habitatge), Generalitat i Estat, promotors socials, cooperatives i Associació d'Habitatge i privats en actuacions d'iniciativa pública de rehabilitació i urbanització de sol

El nou Pla recupera els nivells de despesa del Pla de l'Habitatge del 2008, augmenta la despesa anual en política d'habitatge de l'Ajuntament del període 2008-2015 en un 58% fins als 1.672 milions d'euros, modifica prioritats amb l'ampliació de l'atenció a emergències i construcció d'habitatges assequibles i redueix la prioritat en mobilització de sòl, en una conjuntura econòmica diferent de necessitats creixents per precarietat laboral i emergències, habitatges buits en propietat de grans tenidors, desplegaments urbanístics aturats, lloguers en creixement i reducció dels recursos d'Estat i Generalitat, amb l'Ajuntament fent funcions de suplència de finançament.

PRECEDENTS I CONTEXT NORMATIU

El Llibre Blanc de l'Habitatge de Barcelona del 2007, el Pla de l'Habitatge 2008-2016, el Pacte Nacional del 2007 i l'article 14 de la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge sobre els plans locals. La regulació i condicionaments del finançament compartit entre administracions pel que fa a la política d'habitatge, no ha quedat mai reflectit documentalment. Per tant, el cofinançament que puguin rebre els Ajuntaments en la política d'habitatge dependrà del que estableixin als seus plans locals i, especialment, dels recursos municipals, però també del manteniment del nivell de despesa de l'Estat i la Generalitat en política d'habitatge al municipi en el període més immediat.

LES REFERÈNCIES DEL PACTE NACIONAL PER A L'HABITATGE DE CATALUNYA (PNHC) 2007-2016

Despesa total de 8.218 milions d'euros, en valors corrents de cada any, sense costos de construcció ni desgravacions de l'IRPF, 2,2 habitatges protegits nous i 4,2 habitatges rehabilitats per 1.000 residents i any, amb un 13% d'aportació estatal i sense cap finançament atribuït als Ajuntaments ni a la iniciativa privada. Respecte del PIB de Catalunya del 2007, la despesa que preveia el Pacte Nacional, les subvencions i ajuts en aquest any representaven el 0,23% i la mitjana anual, el 0,39%.



EL PLA DE L'HABITATGE DE BARCELONA 2008- 2016

Ambiciosos objectius estructurats en sis eixos: 4.380 milions d'euros de mobilització de recursos i 1.771 milions d'euros a càrrec de l'Ajuntament (221 milions d'euros anuals). Mobilització de sòl de 12.000 habitatges, producció de 12.000 habitatges assequibles, equivalents a 0,9 habitatges per 1000 residents i any, 95.000 habitatges en rehabilitació i 130.000 ajuts al lloguer. El referent als efectes comparatius són 3.327 milions d'euros de mobilització de recursos (416 milions d'euros anuals) i 1.191 milions d'euros de despesa de l'Ajuntament (149 milions d'euros anuals), amb construcció d'habitatges d'iniciativa privada. Finançament compartit amb un 36% a càrrec de l'Ajuntament (en producció de sòl i d'habitatge i ajuts), un 32% de l'Estat i la Generalitat (en ajuts) i un 32% del sector privat (en mobilització de sòl, construcció d'habitatges, rehabilitació). Mobilització de recursos respecte del PIB de Barcelona: 0,67% per any, sense desgravacions fiscals.

COMPLIMENT DEL PHB 2008- 2016

Compliment del 111% dels objectius del 2008 en famílies beneficiades (154% en rehabilitació), cobertura del 62% en recursos mobilitzats (259 milions d'euros anuals), 63% en aplicació de recursos de l'Ajuntament (94 milions d'euros anuals) i 72% en mobilització potencial de sòl i promoció d'habitatge assequible (21.465 habitatges entre acabats, en construcció i en planejaments aprovats, respecte de 30.000). Registre de Sol·licitants de 28.238 persones, amb reducció del -15% des del 2011 (4.960).

EL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016- 2025

Nous reptes i canvi de prioritats (en construcció d'habitatge assequible de lloguer, ajuts per emergències i lloguer i rehabilitació per convenis, interiors i entorn del Pla de Barris), en un nou context econòmic i immobiliari. Objectiu ambiciós de nous habitatges assequibles: 18.398 equivalents a 1,4 habitatges per 1.000 residents i any, 132.500 ajuts al lloguer, 36.020 ajuts a l'allotjament de Serveis Socials, 97.259 habitatges rehabilitats amb ajuts i 8.900 habitatges mobilitzats per política de sòl.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT COMPARTIT DEL PDHB 2016- 2025

Despesa total de 3.032 milions d'euros en actuacions d'iniciativa pública i 1.671,8 milions d'euros de compromís municipal, en valors del 2016. Recuperació dels nivells de despesa total del pla del 2008 i augmentant en un 58% la despesa de 2008-2015 de l'Ajuntament. Finançament compartit amb 55% a càrrec de l'Ajuntament (1.671,8 milions d'euros), 11% de Generalitat/Estat (334 milions d'euros), 17% de l'Associació d'Habitatge Assequible i Entitats (505 milions d'euros) i 17% del sector privat en rehabilitació i urbanització de sòl (521 milions d'euros). La mobilització de recursos homogènia amb el PHB 2008-2015 seria de 3.514,1 milions d'euros, amb estimació difícil sobre els habitatges protegits d'iniciativa privada, i 0,68% del PIB municipal.



DICTAMEN DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

Dictamen positiu perquè el finançament de l'Ajuntament de Barcelona està avalat pels recursos assignats a la política d'habitatge assequible en el pressupost del 2016 i en Pla d'Inversions Municipals (PIM) del període 2016-2020. Hi ha garantia per part del Patronat Municipal de l'Habitatge d'obtenció de crèdits del BEI a curt termini, ampliables, i del sistema bancari per a la construcció nova amb els ajuts estatals a la construcció d'habitatge de lloguer vigents (250 euros per m² útil). El finançament atribuït a les administracions de la Generalitat i de l'Estat (333,8 milions d'euros en total i 33,4 milions d'euros de mitjana) correspon a les mateixes quanties mitjanes dels anys anteriors, i especialment del 2015, en una previsió conservadora.

IMPACTES:

- 125.448 habitatges (nous i rehabilitació) equivalent al 18% dels habitatges principals del municipi, i 168.520 ajuts. Amb la hipòtesi del 50% de transformació d'ajuts en famílies s'assoliria el 30,6% de llars.
- Despesa equivalent al 6,1% del pressupost municipal del 2016.
- Augment del parc d'habitatges de lloguer social de la ciutat (10.426, el 2015, dels quals 6.033 són administrats pel PMHB) en 10.314 unitats, doblant la dotació actual, fins a assolir el 2,4%, encara que lluny però de l'objectiu de "solidaritat urbana" del 15% del PNHC pel 2020.
- Les inversions anuals del desplegament del pla en nova construcció (138,0 milions d'euros) i rehabilitació (62,9 milions d'euros) tenen un efecte econòmic total (directe, indirecte i induït), d'uns 29.000 llocs de treball repartits durant els 10 anys.
- 0,48% del PIB municipal del 2010.

INDICADORS DE GESTIÓ EFICIENT I DE SEGUIMENT

Manteniment dels 55 indicadors de la publicació *Xifres d'Habitatge*, ampliació amb 15 més per introduir magnituds econòmiques i de finançament compartit, i quatre indicadors resum d'eficiència, eficàcia i *value for money* (% llars beneficiades, % pressupost municipal, % finançament de les altres administracions i % del PIB).



PROGRAMA 2016- 2020 I 2021- 2025

PDHB 2016-2025	A. Ajuts Allotjament	C.1. Habitatges	C.2. Ajuts Lloguer	C.3. Sòl Urbanitzat	D. Rehabilitació	Despesa de gestió	TOTAL	ANUAL
Despesa total (M€ 2016)	22	1.404	318	577	629	83	3.032	303
Despesa per part de l'Ajuntament (M€ 2016)	22	810	206	377	208	50	1.672	167
Despesa de l'Estat i la GenCat (M€ 2016)	-	89	112	-	100	33	334	33
Esforç anual pel pressupost de l'Aj. (2.731 M€) (%)	0,1%	3,0%	0,8%	1,4%	0,8%	0,2%	6,1%	6,1%
Famílies beneficiades (*)	18.010	19.289	66.250	8.900	97.269		209.718	20.972
% Habitatges s./ Llars (648.078)	2,6%	2,7%	9,7%	1,3%	14,2%	0,0%	32,4%	3,2%
Despesa total per família beneficiada(€)	1.229	72.774	4.800	64.809	6.468	-	14.459	
Despesa de l'Aj per família o beneficiada(€)	1.229	41.982	3.104	42.306	2.137	-	7.972	

(*) Els Ajuts es converteixen en famílies amb l'estàndard del 50%, enlloc del 40% del PHB de 2008.



1. BALANÇ DEL PLA DE L'HABITATGE DE BARCELONA 2008-2016

1.1 OBJECTIUS GENERALS, LÍNIES D'ACTUACIÓ I DIMENSIONS

El Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016⁴⁴ s'articulava en set eixos estratègics:

- A. Augmentar el sòl destinat a l'habitatge assequible.
- B. Atendre la demanda social d'habitatge, incrementant i diversificant l'oferta d'habitatge protegida i assequible.
- C. Millorar les condicions del parc d'habitatge construït.
- D. Fomentar el lloguer del parc d'habitatge privat.
- E. Intervenir en les disfuncions del mercat immobiliari.
- F. Innovar en la construcció, promoure la sostenibilitat en l'edificació i l'ecoeficiència.
- G. Proximitat i atenció a la ciutadania. Participació.

Els objectius principals del Pla de l'Habitatge del 2008 van ser l'oferta diversificada d'habitatge, la satisfacció de les necessitats d'habitatge, l'equilibri territorial i social, i l'atenció prioritària a les persones i unitats de convivència menys afavorides. En expressió del mateix Pla, "configura la definició d'una política integral dirigida a les persones que tenen problemes amb l'habitatge:

1. Per a les persones que no disposen d'habitatge i que el necessiten per desenvolupar el seu projecte de vida.
2. Per a les persones que disposen d'habitatge però no el tenen en condicions.
3. Per a les persones que disposen d'habitatge però estan en risc de perdre'l per raons socials o econòmiques".

En relació a la demanda i al balanç oferta/demanda, indica:

"L'anàlisi de l'estimació de la demanda pel període 2008-2016 se situava en un interval entre 150.000 i 163.000 habitatges. La cadena de vacants i el potencial d'habitatge nou que permet el planejament conformen un potencial d'oferta d'entre 108.000 i 127.000 habitatges. S'estimava que la producció d'habitatge al municipi se situava entre 26.000 i 32.000 habitatges, dels quals un 54% donaria cobertura a l'habitatge assequible i dotacional. Les necessitats netes de nou habitatge se situaven en l'equivalent d'uns sis habitatges per 1000 residents i any, entre la hipòtesi màxima i la mínima."

El diagnòstic resumit del Pla acabava amb la síntesi següent:

"Les estratègies, els instruments i les actuacions del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016 s'orientaran a atendre la demanda social d'habitatge prevista, incrementant i diversificant l'oferta d'habitatge protegit i assequible. Aquesta s'haurà d'estructurar donant resposta als demandants de fórmules d'habitatge més social, corresponents a la franja d'ingressos més baixos; als demandants d'habitatge protegit, amb ingressos intermedis; i als demandants d'habitatge exclosos del mercat lliure, però amb rendes familiars altes. Així mateix, el Pla ha de

⁴⁴ El PHB 2008- 2016 es va aprovar definitivament el mes de maig del 2009. Es fan servir aquí referències i taules resum de la síntesi del pla en castellà (mimeo) de 57 pàgines



contemplar també les previsions residencials dels col·lectius específics socialment més vulnerables, incorporant també la perspectiva de gènere, per atendre les situacions de les persones que poden quedar excloses de l'accés a l'habitatge. D'altra banda, el Pla també ha de contemplar les situacions de reallotjament dels afectats per processos urbanístics, assegurant l'accés als habitatges que la legislació preveu en aquestes situacions. Finalment, des del Pla també es volen contemplar les situacions d'atenció a altres necessitats residencials i d'allotjament temporals que, des d'altres plans i programes o de forma complementària, cal preveure per atendre situacions i col·lectius molt específics”.

Les taules que segueixen del propi Pla del 2008 resumeixen el contingut quantitatiu de cada eix.

A. Augmentar el sòl destinat a l'habitatge assequible. Potencials d'habitatges per procedència i tipus:

A. AUGMENTAR EL SÒL DESTINAT A HABITATGE ASSEQUIBLE		
A.1. Impulsar l'obtenció i gestió urbanística de sòl per destinar-lo a HP i dotacional pública		
A.1.1. Potencial de sòl i sostre destinat a HP i dotacional. Objectius de promoció:		
* Finalització dels HP, en execució, iniciades en períodes anteriors. No inclosos en els potencials 2008- 2016		6.000
* Finalització de 6000 HP corresponents als potencials 2008- 2016		6.000
* En construcció corresponents als potencials 2008-2016		6.000
* Amb planejament aprovat, sòl i operador		6.000
* En procés de gestió de planejament		6.000
POTENCIAL D'HABITATGES PROTEGITS		30.000
HABITATGE DOTACIONAL		
JOVES:	1.500	2.000
GENT GRAN	2.000	2.500
COL·LECTIUS ESPECÍFICS:	500	1.000
POTENCIAL D'HABITATGES DOTACIONALS	4.000	5.500
A.1.2. Prioritzar els nous desenvolupaments urbanístics amb més HP. Objectiu fins 50-60% HP		
A.1.3. RENOVACIÓ URBANA en barris de remodelació	2.500	3.000
A.1.3. RENOVACIÓ URBANA - Reallotjaments:		1.500
A.1.4. Reserves de sòls dotacionals i d'equipaments destinats a d'altres necessitats residencials i d'allotjament		
A.2. Consolidar (augmentar i preservar) el Patrimoni Municipal de Sòl, destinats a usos d'habitatge		
A.2.1. Compra de sòl i /o sostre. La inversió superarà els 1.200 M€		
A.2.2. Recursos obtinguts de la cessió del 10% dels sòls amb aprofitament urbanístic:	1.200	1.500
A.2.3. Prioritzar les permutes de sòl per habitatge ja construït o per sòl per HPO		250
A.2.4. Prioritzar el manteniment de la propietat pública en sòl d'actuacions municipals, <u>en règim de dret de superfície</u>		
		2.000
POTENCIAL DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL	3.450	3.750
POTENCIAL TOTAL	41.450	43.750

B. Atendre la demanda social d'habitatge, incrementant i diversificant l'oferta d'habitatge protegida i assequible. Producció programada d'habitatges assequibles i dotacionals per tipus i objectius detallats.



Taula 2. Règims de tinença de la previsió dels nous habitatges impulsats en el PHB			
PROMOCIÓ DE SÒL PER RÈGIMS DE TINENÇA D'HPO	Habitatges Mín.	Habitatges Màx.	%
venda	2.000	2.000	11%
lloguer	1.000	1.500	6%
dret superfície	7.000	7.000	40%
reallotjaments	1.000	1.000	6%
remodelació	1.500	2.000	9%
HPO total	12.500	13.500	71%
dotacional-lloguer	5.000	5.000	29%
TOTAL HBTGE ASSEQUIBLE	17.500	18.500	100%

B. ATENDRE LA DEMANDA SOCIAL D'HABITGE, INCREMENTANT I DIVERSIFICANT L'OFERTA D'HP I ASSEQUIBLE			
B.1. HPO destinades a unitats de convivència amb < 2,5 IPREM			
MODALITATS HPO	Habitatges Mín.	Habitatges Màx.	%
Fons públic de lloguer social	400	500	2%
Habitatge dotacional	6.000	7000	29%
HP en Dret de Superfície	800	800	3%
HPO -Lloguer /RE i RG a 25 anys	1.000	1300	5%
TOTAL (1)	8.200	9.600	39%
B.2. HPO destinades a unitats de convivència entre 2,5 i 4,5 IPREM			
MODALITATS HPO	Habitatges Mín.	Habitatges Màx.	%
HPO Lloguer a 10 anys	200	200	1%
HPO Lloguer a 25 anys	300	500	2%
HPO -en Dret de Superfície, RG	1.200	1.200	5%
HPO RG - en venda	6.000	7.000	29%
TOTAL (2)	7.700	8.900	36%
B.3. HPO concertada català destinades a unitats de convivència entre 3 i 6,5 IPREM (54.000 €?)			
10% dels nous habitatges lliures	2.000	2.000	8%
B.4. Habitatges Afectats Urbanístics			
HPO (HAUS)- REALLOTJATS	4.000	4.000	16%
TOTAL HPO (4)	21.900	24.500	100%

B.5. Atenció a d'altres necessitats residencials i d'allotjaments temporals. "Dins del Pla d'Equipaments encara que algunes necessitats puguin ser cobertes pel PHB.."				
B.5.1. Desplegament del Pla d'Equipaments residencials per a col·lectius vulnerables				
* Residències per persones grans				
* Persones amb discapacitats físiques, psíquiques o sensorials				
* Centres Residencials d'Acció Educativa (CRAE), dependents de la GenCat (3 a 18 anys)				
* Persones sense sostre. 215 places distribuïdes en 5 centres				
* Allotjaments d'estada curta per a familiars de pacients hospitalaris infantils (hotel de pacients)				
B.5.1. Recursos residencials i d'allotjament per a col·lectius vulnerables				
	Situació 2008	Previsió 2016	Increment 2008-2016	% Increment
Pisos d'inclusió públics	24	75	51	213%
Xarxa d'habitatges d'inclusió	197	260	63	32%
Fons de lloguer social	-	400 - 500	400 - 500	
Pisos pont per dones maltractades	-	16	16	
Pisos per usuaris amb vulnerabilitat econòmica	-	125	125	
CRAEs (menors tutelats) - centres	22	28	6	27%
CRAEs (menors tutelats) - places	420	500	80	19%
B.5.2. Residències d'estudiants - places	7.688	9.200 - 9700	1.500 - 2.000	26%



C. Millorar les condicions del parc d'habitatge construït. Previsions d'edificis, habitatges, inversió privada i pública i subvencions:

C. MILLORA DE LES CONDICIONS DEL PARC CONSTRUÏT				
	Edificis	Habitatges	Inversió (M€)	Subvenció (M€)
C.2.1. CHB i finestra única				
C.3.1.1. Àmbit general. Obres estructurals a 6 barris	320			
C.3.1.2. Àmbit general. Obres no estructurals- elements exteriors	4.000			
C.3.1.3. Àmbit general. Obres no estructurals -Ascensors- Barreres-Mobilitat interior	350			
C.3.1.4. Àmbit general- Millora paisatge urbà	800			
C.3.1.5. Àmbit general -Sostenibilitat i rehabilitació energètica	50	2.400		
C.3.1.6. Àmbit general - Habitabilitat habitatges		160		
C.3.2.1- Àmbits específics- ARIs	3.260	35.690	201,6	62,55
C.3.2.2. Barris i àrees d'atenció especial- 16 barris per Llei de Barris	449	2.770	35,42	17,71
C.3.2.3. AERIs (2 barris)	660			
TOTAL	9.889	41.020	237,0	80,3

D. Fomentar el lloguer del parc d'habitatge privat. Previsió d'ajuts per tipus de destinataris i origen dels fons:

FOMENT DEL LLOGUER DEL PARC PRIVAT D'HABITATGES		
MODALITATS	Subven-cions /any	Subven-cions PHB 9 anys
Ajuts pel pagament del lloguer. Fins a 3 mesos de lloguer. Per <2,5IPREM. Gestionat per Serveis Socials	125	1.125
Ajuts personalitzats a l'allotjament. GenCat. Fins a 2800 €/any. Per <2,5IPREM	500	4.500
Ajuts per col·lectius amb dificultats, inclosa gent gran. Fins 240€/m2. Per < 2,5IPREM	8.000	72.000
Renda Bàsica d'Emancipació. Estat. Joves fins a 22.000 €/any. 201€/mes. Màxim 4 anys	10.000	90.000
Borsa d'Habitatge de lloguer. Mediació		-
Cessió d'habitatges	300	2.700
TOTAL	18.925	170.325

E. Intervenció en les disfuncions socials del mercat immobiliari. Detall d'objectius i actuacions.



E. INTERVENCIÓ EN LES DISFUNCIONS SOCIALS DEL MERCAT IMMOBILIARI

- E.1. Creació del registre Municipal de Solars sense Edificar (art. 169 LIU)
- E.2. Actuacions en relació a situacions de mobing immobiliari. Conveni amb la Fiscalia del TSJC sobre protocol. Gestió de les Oficines de l'Habitatge
- E.3. Actuació en relació als infra-habitatges
- E.4. Actuació en relació a la sobreocupació d'habitatges. Art 43.2. Llei del Dret a l'Habitatge. Declarar-les de tanteig i retracte. Pla de xoc
- E.5. Drets de tanteig i retracte. Tot el municipi. Adquisició de 4-6 edificis i 20-40 habitatges

F. Innovació en la construcció, promoció de la sostenibilitat en l'edificació i de l'ecoeficiència. Detall d'objectius i actuacions:

F. INNOVACIÓ EN LA CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ DE LA SOSTENIBILITAT EN L'EDIFICACIÓ I DE L'ECOEFICIÈNCIA

- F.1. Edificació sostenible i amb criteris de respecte mediambiental. Foment de l'eficiència energètica
- F.2. Desenvolupament urbà sostenible. Ecobarris. Vallbona i altres
- F.3. Certificació energètica. Exigència de la D. 2002/91/CE i RD 47/ 2007 sobre el procediment bàsic de certificació. Foment aplicació.
- F.4. Innovació tecnològica i construcció per millorar el procés productiu
- F.5. L'experiència del PMHB en edificació sostenible. Aplicació dels criteris abans de la normativa
- F.6. Vetllar per la qualitat i sostenibilitat de l'HPO construïda en sòl públic. Creació d'una Comissió de Seguiment dels projectes d'edificis d'HPO en sòl d'origen públic per Decret d'Alcaldia.
- F.7. Informació als usuaris i professionals i la concienciació social de l'eficiència energètica. Actualització del plec de consicions d'obres

Els Programes Específics Transversals que incorporava el pla van ser els següents:

1. Habitatge i allotjament per a persones socialment vulnerables: sense sostre, alta vulnerabilitat econòmica i social i emergències socials.
2. D'ACCÉS A L'HABITATGE PER A PERSONES AMB DISCAPACITAT: ACCÉS, REHABILITACIÓ DEL PARC D'HABITATGES I ATENCIÓ.
3. Persones grans: habitatges dotacionals, amb i sense serveis, fons públic de lloguer social, ajudes al lloguer i ajudes a l'accessibilitat i instal·lació d'ascensors.
4. Joves: pisos pont, habitatges de lloguer i en dret de superfície i ajuts al lloguer.
5. Dones víctimes de violència masclista: pisos pont, habitatges dotacionals de lloguer i en dret de superfície i fons social de lloguer social.

1.2 RESUM DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT

L'Estudi econòmic i financer del Pla de l'Habitatge 2008-2016 s'iniciava amb el literal següent (PHB 2008, pàg. 127):

“El Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016 (PHB) preveu una important mobilització de recursos. Cal destacar que, tot i ser realista en relació a la difícil situació econòmica en la qual es posa en marxa, aquest és un Pla ambiciós, tant per motius socials com directament econòmics, ja que el sector de la construcció és un dels més afectats per l'atur i un dels que té



un efecte multiplicador sobre l'activitat general més elevat. Per això, per poder-se executar es requereix, no només de l'esforç del mateix Ajuntament, sinó del de totes les administracions implicades així com dels agents privats que hi intervenen, d'aquí la importància que el PHB disposi d'un estudi econòmic financer (EEF) detallat”.

Seguint la mateixa línia, el balanç del PHB 2008-2016 ha de partir dels objectius i les previsions econòmiques del document aprovat el 2008. L'Estudi Econòmic Financer (EEF) resumia les previsions consolidades per a sis dels set eixos estratègics del Pla a la taula següent (pàg. 149 del document aprovat) en la taula següent:

Indicadors	Eix 1	Eix 2	Eix 3	Eix 4	Eix 5	Eix 6	Total	Anual
Volum de recursos totals (Millions d'euros)	1.500	1.675	800	315	36	60	4.380	548
Per part de l'Ajuntament (Millions d'Euros)	1.279	341	79	42	6	24	1.771	221
Esforz anual pel pressupost de l'Ajuntament (%) (1)	6,04%	1,61%	0,37%	0,20%	0,03%	0,11%	8,37%	8,37%
Famílies beneficiades i % sobre el total (2), (3)	12.000 (1,9%)	12.000 (1,9%)	95.000 (14,6%)	78.000 (12%)	7.200 (1,1%)	-	197.000 (30,5%)	24.625 (3,8%)
Recursos totals per família beneficiada (Euros)	125.000	139.583	8.421	4.038	5.000	-	22.234	-
Recursos de l'Ajuntament per família beneficiada (Euros)	106.583	28.417	834	538	833	-	8.991	-

Notes: (1) Sobre el pressupost consolidat de tot el grup de l'Ajuntament de Barcelona el 2008.

(2) Nombre de famílies segons el Departament d'Estadística de l'Ajuntament el 2007 és de 645.751.

(3) No totes es beneficiaran durant la vigència del Pla. La suma per eixos excedeix el total, ja que els beneficiats en sostenibilitat estan també inclosos en promoció.

Un resum sintètic derivat de la taula anterior de les actuacions previstes al PHB 2008- 2016, en dimensions físiques, econòmiques i de compromisos de l'Ajuntament, és el següent:

- El volum de recursos mobilitzats (públics i privats) que mourà el PHB és de 4.380 milions d'euros, en valors del 2008, equivalents a 548 milions d'euros/any
- El finançament de l'Ajuntament (inversió i despesa corrent) de 1.771 milions d'euros demanarà un esforç mitjà de 221 milions d'euros per any, equivalent al 8,4% del pressupost consolidat de l'Ajuntament en els anys de vigència i al 40% dels recursos mobilitzats
- Es beneficiaran 197.000 famílies que representen el 30,5% del total de famílies del municipi, entre nous habitatges, habitatges rehabilitats i ajuts.
- La producció de sòl urbanitzat per a 12.000 habitatges protegit i dotacionals mobilitzarà 1.500 milions d'euros, dels quals un 85% seran aportats per l'Ajuntament (BAGURSA) en expropiacions i urbanització (1.279 milions d'euros).



- La producció de 12.000 habitatges assequibles mobilitzarà 1.675 milions d'euros (valor en venda) dels quals el 20% (341) seran de gestió del Patronat Municipal de l'Habitatge
- Les subvencions a la rehabilitació beneficiaran 95.000 habitatges i mobilitzaran una inversió total de 800 milions, dels quals la part de subvenció de l'Ajuntament representarà el 10% del total (79).
- Els 197.500 ajuts al lloguer per mantenir l'habitatge es va suposar que beneficiarien a 79.000 famílies, amb un cost de 315 milions d'euros, dels quals 42 (13%) serien aportats per l'Ajuntament, complementant els ajuts de l'Estat (Renda Bàsica d'Emancipació) i la Generalitat.
- Les subvencions per a l'eficiència energètica seran de 36 milions d'euros, dels quals l'Ajuntament preveia aportar-ne sis (17%)
- La creació de les Oficines de l'Habitatge per fer més accessible la gestió de la política de l'habitatge tenia un cost previst de 60 milions d'euros, dels quals l'Ajuntament n'aportaria el 40% (24) i la Generalitat el 60%.
- Origen de recursos: 70% del sector públic (24% de l'Estat, encara que amb instruments que es van suprimir, 12% de la Generalitat i 34% de l'Ajuntament, INCASOL i REGESA) i 30% del sector privat (pàg. 133)

El seguiment del PHB publicat semestralment pel PMHB a *Xifres d'Habitatge* s'ha fet amb 55 indicadors pels set eixos indicats, majoritàriament en nombre d'habitatges i actuacions. El balanç del PHB 2008-2016 segueix aquests indicadors que es completen i actualitzen amb la informació rebuda del Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB), BAGURSA, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) i Àrea de Drets Socials. Les xifres anuals es presenten a continuació per cada eix.

1.3 EIX 1. MOBILITZACIÓ DE SÒL

Les taules que segueixen permeten justificar la despesa compromesa per l'Ajuntament en el període 2008-2015 a partir de la informació obtinguda de BAGURSA ⁴⁵:

INVERSIÓ EFECTUADA PER BAGURSA	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008-2015	Mitjana anual 2008-2015
Inversió executada amb finançament municipal	78,9	38,4	49,4	33,6	31,0	48,9	71,1	40,2	391,6	48,9
Inversió efectuada amb finançament extern (Quotes d'urbanització)	17,7	11,2	7,9	10,1	10,3	45,7	23,2	19,0	145,0	18,1
Ajuts a la rehabilitació - Llei de barris i altres ajuts	0,9	1,5	1,8	1,2	0,3	4,8	0,3	0,8	11,6	1,4
TOTALS	97,6	51,1	59,1	44,9	41,6	99,4	94,6	60,0	548,2	54,8

Font: Bagursa i elaboració pròpia

⁴⁵ Notis que una de les informacions rebudes de BAGURSA posen en relleu que la seva inversió es pot desagregar entre les destinacions d'Urbanisme (sòl i urbanització per a usos públics de ciutat) i Pla d'Habitatge (sòl i urbanització per a habitatge assequible), a més a més dels ajuts per aplicació de la Llei de Barris, de molta menor entitat. D'acord amb aquesta informació, la correcció de l'objectiu de recursos de l'Ajuntament del PHB, serien 261 milions en lloc de 650, en valors del 2008, que s'han considerat finalment, molt allunyats dels 1.279 milions inicials.



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008-2015 (valors corrents)	MITJANA ANUAL 2008-2015
								(pressupost)		
TOTAL finac. Municipal (a+b)	78,9	38,4	49,4	33,6	31,0	48,9	71,1	40,2	391,6	48,9
a. Inversió Pla d'Habitatge	35,0	12,2	15,3	20,8	25,2	43,0	59,8	37,9	249,2	31,2
b. Inversió Urbanisme	43,9	26,2	34,1	12,8	5,7	6,0	11,3	2,3	142,3	17,8
c. Ajuts Llei de Barris (Inversió)	0,9	0,9	1,8	1,2	0,3	0,5	0,2	0,2	6,0	0,7

Font: BAGURSA .

Des del punt de vista del potencial d'habitatge protegit i dotacional, BAGURSA aporta un balanç d'actuacions 2008-2016 de 6.968 HPO acabats i 21.453 de potencials en el planejament en totes les fases d'aprovació. Això equival a una cobertura del 72% en nombre d'habitatges, conjuntament pels eixos de mobilització de sòl i de construcció d'HPO, segons el detall següent:

Nombre d'HPO en diferents fases de desenvolupament 2008- 2016

		30.000	% s./ Previsió	% Acu- mulat
Execució				
Finalitzats	6.968		23%	23%
En construcció	819			
Amb llicència i previsió d'inici	139			
Resten amb llicència atorgada	757			
Llicències en tràmit	285			
Projectes en redacció	403			
		9.371	31%	31%
Estoc				
A planejament i gestió amb A.D. Inclou els solars amb gestió executada (disponibles)		5.385	18%	49%
Habitatges a altres planejaments aprovats. Gestió en tràmit/pendent		6.697	22%	72%
TOTAL		21.453	72%	
Habitatges previstos al PHB 2008-2016		30.000		
% cobertura			72%	

Font. BAGURSA

En relació als 7.107 habitatges en reparcel·lacions aprovades, la cobertura va ser del 59% en relació als 12.000 previstos. En relació als recursos, el compliment puja fins al 67% per a la mobilització total de recursos (que inclou les aportacions privades en forma de quotes d'urbanització i sistema de compensació) i al 62% per a les inversions de l'Ajuntament a través de BAGURSA. El finançament de l'Ajuntament ha estat majoritari (amb 403 milions d'euros, equivalent al 73%, davant del 79% de les previsions inicials) i la participació privada de 145 milions d'euros (27%).



1.4 EIX 2. OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT

Les dimensions físiques referides als HPO acabats al municipi, habitatges adjudicats per a integrants del Registre de Sol·licitants d'HPO (RSHPO), així com l'activitat constructiva (en diferents estadis de projecte i construcció) desplegada pel PMHB són, ampliant l'esquema de la publicació *Xifres d'Habitatge* amb la informació directa del PMHB, les següents:

B. OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	ACUMULAT 2008-2015	MITJANA ANUAL 2008- 2015
13 Llicències habitatges protegits (u.)	1.143	763	725	734	162	97	252	358	4.234	529
14 Protegits/total (Llicències) (%)	36%	34%	38%	36%	11%	13%	19%	29%	30%	
15 Habitatges protegits iniciats (u.)	1.174	1.919	893	1.077	306	225	305	638	6.537	817
16 Habitatges protegits acabats (u.) (inclou dotacionals)	1.915	739	926	1.154	1.036	172	378	648	6.968	995
17 Protegits/total (acabats) (%)	44%	23%	55%	63%	96%	26%	68%	42%	47%	47%
Adjudicacions										
18 Adjudicacions d'habitatges d'obra nova realitzades pel RSHPOB	524	474	345	1.002	1.341	533	549	449	5.217	652
19 Segones adjudicacions d'habitatges d'obra nova realitzades pel (RSHPOB)	128	170	454	406	460	505	398	344	2.865	358
20 Habitatges per a emergències (u.)	0	76	140	138	177	213	198	319	1.261	158
21 Total Adjudicacions (u.)	652	720	939	1.546	1.978	1.251	1.145	1.112	9.343	1.168
Activitat del PMHB										
22 Habitatges licitats o en construcció (u.)	753	1.070	999	1.044	3.202	560	531	547	-	1.088
Habitatges iniciats	525	358	160	150		204	46	248	1.691	211
Habitatges acabats	449	199	221	199	490	0	160	150	1.868	234
23 Projectes en estudi o redacció (u.)	1.005	1.016	975	714	688	573	394	950	-	789
24 Habitatges lliurats (u.)	521	372	544	390	694	515	530	551	4.117	515
Habitatges dotacionals cedits				14	9	38			61	8
25 Parc de lloguer o dret de superfície gestionat (u.)	5.528	5.869	5.792	5.828	6.378	6.511	6.738	6.874		
Increment del parc de lloguer gestionat		341	- 77	36	550	133	227	136	1.346	168

En total, el PMHB ha posat en el mercat 1.868 habitatges acabats (234 de mitjana anual), durant el període 2008-2015 i ha mobilitzat 4.178 habitatges. Les xifres d'habitatges protegits iniciats i acabats pel PMHB són un indicador de producció i representa quasi el 30% dels HPO del total a la ciutat, mentre que els habitatges adjudicats pel PMHB representen el 44% del total adjudicats pel CHB. Dels 515 habitatges adjudicats pel PMHB de mitjana anual, aproximadament la meitat són nous habitatges (51%) i l'altra meitat són habitatges recuperats (49%). De les adjudicacions d'habitatges nous, un 60% ho és en règim de lloguer i el 40% per venda, tal com es detalla en les dues taules que segueixen.



PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE 2008 - 2015

ACTUACIONS / NOMBRE D'HABITATGES	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	HABI- TATGES 2008-2015	MITJANA ANUAL
PROMOCIÓ D'HABITATGES										
Iniciats	525	358	160	150		204	46	248	1.691	211
Acabats	449	199	221	199	490		160	150	1.868	234
En tràmit iniciats abans	228	552	689	650	310	310	354	250		278
										(estimació)
PROJECTES EN ESTUDI, REDACCIÓ I LICITACIÓ	1.005	1.016	975	714	688	573	394	950		671
ADJUDICACIONS (*) (**)	521	372	544	390	694	515	530	551	4.117	515
1. Mesa Emergències socials		58	67			126	132	107	490	61
2. Contingents específics (Subvencionats)				90	110	40	48	56	344	43
3. Gent gran	196	81		96	108	77	53	57	668	84
TOTAL LLOGUER SOCIAL	196	139	67	186	218	243	233	220	1.502	188
4. Venda D.S.Arrend./Ampl-usdefruit V.O./Ofert. Compra Gomis/Lliure comerc. PMHB					24	82	52	96	254	32
5. Afectats urbanístics	14	38	195	29	31	17	31	22	377	47
6. Canvis habitatge					12	7	10	16	45	6
7. Oferta Consorci	311	195	282	175	409	166	204	197	1.939	242
NOUS HABITATGES	321	229	287	208	410	208	210	239	2.112	264
* En venda	97	21	152	72	164	88	150	103	847	106
* Lloguer	224	208	135	136	246	120	60	136	1.265	158
% Lloguer/venda	70%	91%	47%	65%	60%	58%	29%	57%	60%	60%
HABITATGES RECUPERATS	200	143	257	182	284	307	320	312	2.005	251
ADJUDICACIONS	521	372	544	390	694	515	530	551	4.117	515
CESSIÓ D'HABITATGES DOTACIONALS	-	-	-	14	9	38	-	-	61	8
PARC D'HABITATGES DEL PMHB	5.528	5.869	5.792	5.828	6.378	6.511	6.738	6.874		
Increment del parc		341	77	36	550	133	227	136	1.346	168
TOTAL HABITATGES MOBILITZATS									4.178	522

Font: Memòries del PMHB i informació facilitada

Notes:

(*) Les dades d'adjudicacions per cada tipus de necessitat són les facilitades pel PMHB i corregeixen les de les memòries. Les xifres totals coincideixen.

En l'any 2012 la Memòria quantifica en 715 els hab.adjudicats totals en el punt 4.7 i els adjudicats nous (410) i recuperats (284), punts 4.1. i 4.2.

Dels habitatges adjudicats hi ha habitatges adaptats: 13 en 2008; 11 en 2009; 14 en 2010; 2 en 2011 i 4 en 2014

(**) Adjudicacions d'habitatges construïts pel PMHB i per altres entitats públiques- REGESA, INCASOL, SINDICATS....??

Vendes 2008-2015. Número d'immobles.					
Any	Habitatges	Locals	Aparca- ments	Habitatges acabats	% Vendes s./ Acabats
2.008	97		142	449	22%
2.009	21	3	56	199	11%
2.010	152	1	105	221	69%
2.011	72		41	199	36%
2.012	164	8	244	490	33%
2.013	88		85	-	0%
2.014	150	3	139	160	94%
2.015	103	17	91	150	69%
TOTAL 2008 - 2015	847	32	903	1.868	45%



La inversió total del PMHB, en valors corrents, ha estat de 220 milions d'euros en el període 2008-2015, finançats en part amb transferències de capital de la Generalitat (13 milions d'euros) i de l'Estat (23 milions d'euros). Aquestes subvencions han suposat 17.309 euros per habitatge beneficiat. El PMHB ha rebut també subvencions indirectes a la venda de la Generalitat per import de tres milions d'euros, equivalents a 8.348 euros per habitatge beneficiat. En conjunt, s'han beneficiat 2.454 habitatges amb una subvenció mitjana de 15.797 euros per habitatge. El detall d'inversions, subvencions i habitatges beneficiats es detallen a les dues taules següents:

PMHB: INVERSIONS I FINANÇAMENT CONSTRUCCIÓ HPO									
(En M€)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (prev)	TOTAL 2008-2015
Inversions PMH lloguer	21,75	12,60	17,50	16,09	6,35	1,14	7,34	6,26	89
Inversions PMH venda (DS i AU)	10,98	25,21	23,68	22,21	12,33	12,20	12,64	11,49	131
Total Inversions obra nova PMH	32,74	37,81	41,18	38,29	18,68	13,33	19,97	17,75	220
Transferències capital GenCat	2,10	3,02	1,82	0,79	1,51	2,07	1,25	0,00	13
Transferències capital Estat	4,02	4,21	3,48	4,42	2,86	0,48	0,00	3,26	23
INVERSIÓ MUNICIPAL	26,62	30,58	35,88	33,08	14,31	10,77	18,73	14,49	184

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel PMHB

PMHB. SUBVENCIONS I HABITATGES BENEFICIATS									
(En unitats i M€)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (prev)	TOTAL 2008-2015
Habitatges beneficiats en la construcció (1)	361	321	243	516	263	231	-	105	2.040
Subvencions construcció	6,12	7,23	5,30	5,22	4,37	2,56	1,25	3,26	35
Subvenció mitjana construcció €/habitatge	16.951	22.533	21.815	10.108	16.632	11.070		31.070	17.309
Habitatges beneficiats promoció venda (2)	88		84	1	72	73	48	48	414
Subvencions promoció venda	0,22		2,91	0,01	0,18	0,06	0,04	0,04	3
Subvenció mitjana venda (€/habitatge)	2.500		34.678	8.000	2.500	800	800	800	8.348
Total habitatges beneficiats	449	321	327	517	335	304	48	153	2.454
Subvenció mitjana €/habitatge	14.119	22.533	25.119	10.103	13.594	8.604	26.801	21.574	15.797

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel PMHB

(1) A l'exercici 2012 s'han imputat totes les subvencions dels habitatges que hi figuren en aquest any, independentment de l'any de comptabilització

(2) En els exercicis 2013,2014 i 2015 figura una mateixa promoció amb referència a diferents anys que s'han interpretat com fases, pel comptatge dels

De la producció d'HPO, ordenat per estat i finalitats, en destaca que el 63% de la producció total ha estat d'iniciativa pública única (dotacionals, dret de superfície i reallotjats), sent també majoritària en les de lloguer (17%) i venda (30%), segons el detall següent:

Nombre d'HPO segons diferents situacions 2008- 2015

ESTAT / FINALITATS	Dotacio-nals	Lloguer	Dret de Super-fície	Venda	Reallot-jats	TOTAL	30.000 % Acu-mulat s./ Potencial
Finalitzats	1.773	1.280	825	2.071	1.019	6.968	23%
En construcció	225	107	52	169	266	819	26%
Amb llicència	245	36	122	340	153	896	29%
Llicència en tràmit	142	-	-	130	13	285	30%
En redacció de projecte	35	152	-	76	140	403	31%
TOTAL	2.420	1.575	999	2.786	1.591	9.371	

% Acumulat s./Total 26% 17% 11% **30%** 17% 100% -

Font: Bagursa



El nivell de compliment del Pla (amb la previsió de 12.000 HP acabats) en relació estrictament als habitatges protegits acabats (6.968) seria del 58% i la mobilització de recursos per part de l'Ajuntament del 47%, que complementa el 72% en relació al potencial conjunt de sòl i habitatge protegit estimat pel CHB. S'estima, doncs, que el sector privat ha finançat al voltant del 30% de la inversió en construcció (1.296 milions d'euros). Del 70% públic, 184 milions d'euros correspondrien al PMHB (30% del total), un 20% als altres operadors públics i socials i el 20% restant correspondria a subvencions, tenint en compte que l'Estat va retirar les subvencions previstes que es preveien a partir del 2012.

1.5 EIX 3. REHABILITACIÓ

La informació del període que es presenta a les taules que segueixen amplien la informació de la publicació *Xifres d'Habitatge*, especialment en estàndards unitaris i en la diferenciació de les subvencions en àmbits de la Llei de Barris facilitada per BAGURSA.

C. REHABILITACIÓ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ACUMULAT 2008-2015	MITJANA ANUAL 2008- 2015
Llicències rehabilitació										
26 Obres majors (u.)	1.204	660	563	405	512	737	453	598	5.132	642
27 Obres menors 1 (u.)	2.401	2.235	2.512	2.550	5.272	6.761	7.204	9.443	38.378	4.797
Ajuts rehabilitació										
28 Edificis amb ajuts (u.)	2.487	1.421	1.388	851	435	191	90	487	7.350	919
29 Habitatges beneficiats (u.)	30.193	21.753	31.648	16.885	6.424	2.704	1.457	8.276	119.340	14.918
30 Subvenció pública (M€)	38,81	24,45	19,13	13,24	6,35	4,91	3,76	21,35	132	16
31 Inversió total (M€)	151,83	104,80	80,18	63,84	35,87	19,92	11,17	45,46	513	64
%Subvenció / Inversió	26%	23%	24%	21%	18%	25%	34%	47%	26%	26%
Subvenció pública mitjana (€/Habtge)	1.285	1.124	604	784	989	1.814	2.579	2.580	1.106	
Pla d'ascensors 2										
32 Expedients iniciats (u.)	100	336	391	296	0	96	128	224	1.571	196
33 Habitatges beneficiats (exp. iniciats) (u.)	900	3.936	5.336	3.968	0	1.156	1.536	3.044	19.876	2.485
34 Expedients tancats (u.)	84	181	341	286	335	98	33	142	1.500	188
35 Habitatges beneficiats (exp. tancats) (u.)	656	3.067	4.977	4.070	4.319	1.306	491	1.892	20.778	2.597
36 Subvenció pública (M€)	2,21	6,67	12,78	10,79	11,44	2,6190	0,52	5,81	53	7
37 Inversió total (M€)	4,71	13,83	28,24	24,61	28,87	11,44	1,74	12,73	126	16
%Subvenció / Inversió	47%	48%	45%	44%	40%	23%	30%	46%	42%	42%
Subvenció pública mitjana (€/Habtge)	3.375	2.176	2.569	2.652	2.648	2.005	1.049	3.072	2.544	
Àmbit Llei de Barris										
Expedients/ Edificis amb ajuts (u)	86	38	80	107	80	17	4	6	418	52
Habitatges beneficiats (u)	827	465	1.436	1.621	988	491	120	190	6.138	767
Subvenció pública (M€)	1,55	0,82	2,47	1,96	1,15	0,52	0,18	0,49	9	1,1
Inversió total (M€)	3,10	1,63	4,95	3,91	2,30	1,04	0,36	0,77	18	2,3
%Subvenció / Inversió	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	64%	51%	51%
Subvenció pública mitjana (€/Habtge)	1.874	1.754	1.723	1.208	1.165	1.060	1.498	2.587	1.489	
Total ajuts rehabilitació i pla d'ascensors										
38 Habitatges beneficiats (u.)	31.676	25.285	38.061	22.576	11.731	4.501	2.068	10.358	146.256	18.282
39 Subvenció pública (M€)	42,57	31,94	34,39	25,99	18,94	8,05	4,45	27,66	194	24
40 Inversió total (M€)	159,63	120,27	113,37	92,37	67,04	32,40	13,28	58,96	657	82
%Subvenció / Inversió	27%	27%	30%	28%	28%	25%	34%	47%	30%	30%
Subvenció pública mitjana (€/Habtge)	1.344	1.263	903	1.151	1.614	1.787	2.153	2.670	1.326	

Font: "Xifres d'Habitatge" 2008-2014. Les subvencions a la rehabilitació, a partir de 2009 són les facilitades per BAGURSA

Les previsions de subvencions públiques de 240 milions d'euros es calculaven d'acord amb el 30% lineal dels imports estimats de les obres. L'estimació d'habitatges beneficiats del PHB 2008-2016 va ser de 100.000, dins dels quals queden inclosos els 30.000 que s'havien de beneficiar de la instal·lació d'ascensors (EEF, pàg. 135), i que finalment es redueixen a 95.000



en la taula resum pel fet que s'estimava que hi hauria una proporció de repeticions aproximadament d'un 5% (EEF, pàg. 147). El càlcul de la mobilització de recursos de 800 milions d'euros es feia d'acord amb un estàndard al voltant dels 8.000 euros de pressupost protegible per habitatge beneficiat.

En les subvencions atorgades a la rehabilitació s'han diferenciat tres àmbits d'actuació: rehabilitació d'edificis, Pla d'Ascensors i Llei de Barris, i s'han beneficiat en la mateixa proporció tots els habitatges inclosos en els edificis amb subvenció en cada un dels àmbits d'actuació, sense duplicitats entre ells i sense diferències per nivell de renda en el mateix edifici. El total de subvencions en els vuit anys de desenvolupament del PHB ha estat, en valors corrents, de 194 milions d'euros, que han beneficiat 9.339 edificis i 146.256 habitatges, amb unes ràtios mitjans de 20.770 euros d'inversió per edifici i 1.326 euros de subvenció per habitatge, segons es detalla en la taula següent:

Línies de subvenció	Subvenció M€	Edificis/ Expedients Nùm	Habitatges Nùm	Subvenció/ edifici (€)	Subvenció/ Habitatge (€)	Habitatges/ Edificis Nùm
Ajuts a la rehabilitació	132	7.350	119.340	17.957	1.106	16
Pla d'Ascensors	53	1.571	20.778	33.641	2.544	13
Llei de Barris	9	418	6.138	21.866	1.489	15
TOTAL	194	9.339	146.256	20.770	1.326	16

El detall dels ajuts concedits anualment es presenta a la taula següent, en la qual es destaquen els valors màxims assolits el 2008 (31.676 habitatges i subvencions de 42,57 milions d'euros) i el 2010 (38.061 habitatges i 34,39 milions d'euros, respectivament) i els mínims dels anys 2014 i 2015.

RESUM SUBVENCIONS REHABILITACIÓ																			
SUBVENCIONS * (Núm. Habitatges i M€)	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		TOTAL 2008-2015		
	Num. Habitatges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habita t-ges	M€	Num. Habitatges	M€	Subvenció / Habitatge beneficiat
Ajuts rehabilitació	30.193	38,81	21.753	24	31.648	19,13	16.885	13,24	6.424	6,35	2.704	4,91	1.457	3,76	8.276	21,35	119.340	132	1.106
Pla d'ascensors	656	2,21	3.067	7	4.977	12,78	4.070	10,79	4.319	11,44	1.306	2,62	491	0,52	1.892	5,81	20.778	53	2.544
Àmbit Llei de Barris	827	1,55	465	1	1.436	2,47	1.621	1,96	988	1,15	491	0,52	120	0,18	190	0,49	6.138	9	1.489
TOTAL	31.676	42,57	25.285	31,94	38.061	34,39	22.576	25,99	11.731	18,94	4.501	8,05	2.068	4,45	10.358	27,66	146.256	194	1.326

Font: Elaboració pròpia a partir dades de CHB-BAGURSA
(*) La informació facilitada per CHB-BAURSA no inclou l'any 2008, la xifra d'aquest any és de "Xifres d'Habitatge"

L'esforç de l'Ajuntament queda reflectit en els 114 milions d'euros de subvenció a càrrec seu (59% de les subvencions) que incrementa en un 44% la prevista a l'EEF, quines previsions eren de finançament per terceres parts entre les tres administracions, d'acord a la despesa compromesa pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona (CHB), amb el detall per administracions de la taula que segueix.



(En M€)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008-2015	Participació %
Ajuntament	24,99	18,75	20,19	15,26	11,12	4,72	2,61	16,24	113,88	59%
Generalitat	9,10	6,82	7,35	5,55	4,05	1,72	0,95	5,91	41,45	21%
Estat	8,48	6,36	6,85	5,18	3,77	1,60	0,89	5,51	38,64	20%
TOTAL	42,57	31,94	34,39	25,99	18,94	8,05	4,45	27,66	193,97	100%

Font: Elaboració pròpia amb les dades dels pressupostos definitius del CHB sense incorporació de romanents afectats 2010-2015. Al 2008 i 2009 s'ha aplicat la mateixa participació

L'avaluació econòmica del PHB 2008-2016 estimava per l'eix de la rehabilitació general una subvenció pública del 30% (EEF, pàg. 137) i un 60% a les actuacions d'àmbit general i un 40% a les d'àmbit de barri. En relació al finançament, previst per terceres parts entre l'Ajuntament, la Generalitat⁴⁶ i l'Estat, és significatiu la aportació més gran de l'Ajuntament de Barcelona (59% del total, superant en un 44% les previsions del PHB) i menor de la Generalitat (21%) i de l'Estat (20%). Cal destacar que amb un 81% de les subvencions previstes s'ha arribat a un 154% de famílies beneficiades, el que ha suposat una menor subvenció per família (52%).

L'Ajuntament ha pogut augmentar la participació prevista al PHB, tant en rehabilitació (del 33% al 59%) i en ajuts (del 15% al 18%), per cobrir les limitacions de la Generalitat i de l'Estat i donar una cobertura més alta a les necessitats. En conseqüència, el compliment del Pla en nombre d'habitatges beneficiats ha estat del 154% (146.256 en relació a les 95.999 previstes), en recursos mobilitzats totals del 82% (657 milions d'euros respecte dels 800 previstos), per menor subvenció unitària i en la part de subvenció finançada per l'Ajuntament del 144% (114 milions d'euros respecte dels 79 inicials). El finançament privat ha estat del 70%. El finançament de les subvencions (194 milions d'euros) s'ha repartit entre la Generalitat (41 milions d'euros i 21%), l'Estat (39 milions d'euros i el 20%), i l'Ajuntament (114 milions d'euros i 59%), amb funcions de suplència, perquè només se li atribuïa el 33% de les subvencions previstes.

⁴⁶ La Generalitat ha gestionat, amb algunes subvencions de l'Estat i participació municipal, seguint les estadístiques publicades, les línies següents:

- Convocatòries ordinàries de rehabilitació del parc privat
- Convocatòries extraordinàries
- Àrees de Rehabilitació Integrada (ARE - Ciutat Vella, Poble-sec, Gràcia, Poble Nou, Clot-Camp de l'Arpa, Prosperitat, Sant Andreu, Sants i Horta, a Barcelona) i Àrees Extraordinàries de Rehabilitació Integrada (AERI-Carmel i Sants-Badal)
- Mobilització del parc desocupat
- Subvencions per ascensors del parc ADIGSA i del parc privat
- Obres de rehabilitació del parc públic de la Generalitat
- Llei de Barris de cofinançament amb l'Ajuntament i Pla de Barris amb convenis específics de rehabilitació (Turó de la Peira, Sudoest del Besòs i Canyelles).
- Pla de Barris de l'Ajuntament



EIX 4. FOMENT DEL LLOGUER

L'EEF indica en relació al Ajuts (pàg. 139-140) les línies d'ajuts disponibles per part de les diferents administracions al començament del PHB, que eren les següents:

- L'Ajuntament amb quatre programes bàsics: ajuts a l'allotjament per persones sense sostre; programa de suport a l'accés a l'habitatge, ajuts a la gent gran pel pagament del lloguer i dels serveis i el Fons de Lloguer Social.
- La Generalitat amb dues línies d'ajuts: una per a col·lectius amb dificultats (pagament del lloguer a persones amb problemes per assumir les seves responsabilitats contractuals) i ajuts puntuals per evitar, bàsicament, el desnonament.
- L'Estat amb la Renda Bàsica d'Emancipació centrada en els joves, com ajuda al pagament d'una part del lloguer⁴⁷.

La valoració econòmica prevista a l'EEF pel conjunt dels ajuts públics per 2008-2016 va ser de 124.000 ajuts i 305 milions d'euros, amb una distribució per grups d'ajuts i administracions es recull a la taula que segueix.

TIPUS D'AJUT	Nombre	%	Quanties (M€)	%	Ajut mitjà (€/ajut)
AJUNTAMENT	11.160		41,5	14%	3.716,8
Prestacions excepcionals, gent gran i fons social	11.160	9,0%	41,5		
GENERALITAT	56.668		121,1	40%	2.137
Personalitzats a l'allotjament	3.472	2,8%	5,8		
Per a col·lectius en dificultats	53.196	42,9%	115		
ESTAT	56.172		142,7	47%	2.541
Renda Bàsica d'Emancipació	56.172	45,3%	143		
TOTAL	124.000	100%	305	100%	2.462
PER ANY	15.500		38,2		

Font: EEF, pàgs 140 i 141 i elaboració pròpia

La sèrie d'ajuts concedits i la despesa compromesa entre 2008 i 2015, així com les subvencions als llogaters del parc d'habitatges del PMHB queden reflectits a les tres taules que segueixen.

AJUTS AL LLOGUER 2008-2015										
ACTUACIONS / NOMBRE D'AJUTS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008-2015	3 anys
										NOMBRE HABITATGES BENEFICIARIS (Estimació) 2008 - 2015
AJUTS AL LLOGUER I REDUCCIÓ LLOGUER	648	844	1.025	1.124	1.428	1.871	2.131	2.285	11.356	4.542
Ajuts al lloguer de la gent gran (**)	648	844	925	925	1.053	1.206	1.206	1.206	8.013	3.205
Ajuts Fons de lloguer social			100	199	375	665	925	1079	3.343	1.337
Reduccions de lloguer	-	-	100	188	336	574	814	967	2.979	1.192
Ajuts per evitar desnonaments	-	-	-	11	39	91	111	112	364	146

Font: Dades facilitades pel PMHB

(*) Inclou tots els ajuts públics, inclòs ajuts pagament hipoteca per evitar desnonaments

(**) Inclou: Subvenció lloguer, Subvenció quota 1 (despeses d'escala) i Subvencions quota 2 (serveis). No es disposa del detall en nombre d'ajuts.

⁴⁷ Després de la derogació per RDL 20/2011, de 30 de desembre, es tracta d'un ajut residual a partir del 1 de gener de 2012.



SÈRIES AJUTS 2008-2015																TOTAL 2008-2015		€/ACTUACIÓ	
	2008	n	2009	n	2010	n	2011	n	2012	n	2013	n	2014	n	2015	n	Import (M€)	n	
Gent Gran																			
Subv Lloguer	613.672,93		767.207,33		914.429,00		935.385,53		1.042.776,04		1.332.942,71		1.393.686,63		1.374.644,04		8,37		1.045
Subv quota 1 (despeses escala)	103.663,27	648	152.190,81	844	185.009,46	925	183.490,94	925	187.478,97	1.053	228.677,76	1.206	241.840,85	1.206	257.825,74	1.206	1,54	8.013	192
Subv quota 2 (serveis)	788.006,39		991.125,40		1.203.956,90		1.222.032,48		1.317.386,82		1.682.897,31		1.693.379,40		1.702.078,85		10,60		1.323
Total Ajuts Gent Gran	1.505.342,59		1.910.523,54		2.303.395,36		2.340.908,95		2.547.641,83		3.244.517,78		3.328.906,88		3.334.548,63		20,52	8.013	2.560
Fons Lloguer Social (col·lectius vulnerables)																			
Reduccions al lloguer					110.570,58	100	175.180,80	188	266.414,90	336	578.367,09	574	1.033.595,94	814	1.321.790,12	967	3,49	2.979	1.170
Ajuts per evitar desnonaments							54.636,20	11	162.197,01	39	315.397,24	91	323.142,97	111	306.790,35	112	1,16	364	3.193
Total Ajuts Fons Lloguer Social	-	-	-	-	110.570,58		229.817,00		428.611,91		893.764,33		1.356.738,91		1.628.580,47		4,65	3.343	1.390
TOTAL	1.505.342,59		1.910.523,54		2.413.965,94		2.570.725,95		2.976.253,74		4.138.282,11		4.685.645,79		4.963.129,10		25,16	11.356	2.216

Als ajuts anteriors, l'EEF incorporava també la mobilització del parc desocupat que incloïa la Borsa d'Habitatges de lloguer i la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió amb un import de 10 milions d'euros a càrrec dels pressupostos públics (72% de l'Ajuntament i 28% de la Generalitat). Als efectes del balanç final, aquest eix incorpora, doncs, cinc tipus d'actuacions amb una previsió de 315 milions d'euros i una participació resultant en el finançament del 15% a càrrec de l'Ajuntament, 40% la Generalitat i 45% l'Estat.

La sèrie d'informació, completades amb la informació facilitada per CHB-BAGURSA en relació al nombre d'ajuts (90.450 ajuts al lloguer d'un o diversos anys de duració) i despesa (192,11 milions d'euros), es detallen en la sèrie següent:

D. FOMENT DEL LLOGUER	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ACUMULAT 2008-2015	MITJANA ANUAL 2008-2015
41 Habitatges captats per a Borsa (u.)	407	330	308	231	260	173	105	53	1.867	233
42 Contractes signats Borsa (u.)	345	297	292	186	144	92	115	52	1.523	190
43 Cessió habitatges ADIGSA (u.) (no es continua amb aquest programa)	185	215	-	114	-	-	-	-	514	64
Ajuts pagament lloguer										
44 Ajuts pagament lloguer tramitats (u.)	18.133	22.844	13.589	26.321	25.528	10.272	7.175	12.596	136.458	17.057
45 Ajuts pagament lloguer aprovats (u.)	6.354	14.192	16.610	14.411	11.189	7.787	6.433	13.475	90.450	11.306
46 Import ajuts públics (M €)	13,29	30,13	35,73	30,65	25,29	16,93	14,56	25,54	192,11	24
Ajut mitjà (€)	2.092	2.123	2.151	2.127	2.260	2.174	2.264	1.895	2.124	

Els ajuts al lloguer atorgats en el període 2008-2015 s'han agrupat en: ajuts al lloguer (amb sis modalitats), ajuts al lloguer dels habitatges dotacionals amb serveis per a la gent gran, que inclou ajuts pel pagament de despesa d'escala i de serveis, que són només per habitatges del parc del PMHB, i fons de lloguer social, que són ajuts per evitar desnonaments (núm. 8). Les prestacions per al manteniment de l'habitatge i les derivades de la mediació (núm. 6) són ajuts iniciats el 2015 i inclouen també altres similars com: U. Social derivades de la mediació; UC de dos o més membres; UC Famílies monoparentals, UC un sol membre igual o més gran de 55 anys i reducció de lloguer (sols per habitatges del parc del PMHB).

D'acord amb les dades obtingudes, s'han atorgat 90.450 ajuts per un import total de 192 milions d'euros. En valors corrents, en el període 2008-2015. Les famílies beneficiades s'han estimat en 54.263, a partir del nombre d'ajuts amb una reducció equivalent al 40%, amb el mateix criteri de l'EEF del 2008 per eliminar duplicitats i repeticions.



El nombre d'habitatges beneficiats i els imports anuals, en valors corrents, així com el finançament per part de les diferents administracions es detallen en les taules que es presenten a continuació.

IMPORT AJUTS AL LLOGUER 2008-2015

AJUTS I SUBVENCIONS	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		
	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	Núm. Habitatges	M€	
Ajuts al lloguer	2.650	12	9.649	28	11.434	33	9.823	28	7.036	22	3.631	13	2.059	10	4.067	21	
1. Lloguer just	1.447	9,02	1.803	12,31	1.946	13,83	1.487	10,59	1.265	10,59	1.032	7,05	874	5,90	869	5,54	
2. Renda bàsica d'emancipació (1)	1.042	2,06	7.703	15,23	9.251	18,29	8.001	15,82	5.602	11,08	2.430	4,80	880	1,74	320	0,63	
3. Prestacions econòmiques especial urgència	118	0,55	118	0,60	210	1,18	328	1,65	167	0,64	168	0,93	299	2,22	216	1,28	
4. Pagament fiança i primer mes de lloguer, habit. Borsa	43	0,15	24	0,08	27	0,02	7	0,02	1	0,00	2	0,00	7	0,02	1	0,00	
5. Subvenció al pagament del lloguer																758	4,42
6. Prestacions per al manteniment habit. i les derivades de la mediació (2015) (2)																1.902	8,70
Ajuts al lloguer hab. dotacionals gent gran	223	1,51	291	1,91	319	2,30	319	2,34	363	2,55	416	3,24	416	3,33	416	3,33	
7. Subv. Lloguer gent gran (amb serveis i escales)	223	1,51	291	1,91	319	2,30	319	2,34	363	2,55	416	3,24	416	3,33	416	3,33	
Fons de lloguer social					34	0,11	69	0,23	129	0,43	229	0,89	319	1,36	372	1,63	
8. Reduccions de lloguer i evitar desnonaments (3)					34	0,11	69	0,23	129	0,43	229	0,89	319	1,36	372	1,63	
TOTAL	2.873	13,29	9.939	30,13	11.787	35,73	10.211	30,65	7.528	25,29	4.276	16,93	2.794	14,56	4.855	25,54	

Font: Elaboració pròpia a partir dades de CHB-BAGURSA

Notes:

(1) El núm d'ajuts corresponents a la RBE s'han corregit a partir de la correcció del imports per tal de mantenir els ajuts mitjans

(2) Inclou tots els ajuts d'aquest tipus, de diferents convocatòries. Prestacions manteniment habit. i derivades de la mediació (2.899 ajuts i 8,08 M€)+ U.Social derivades de la mediació (24 ajuts, 0,01 M€) +

+ UC de dos o mes membres (1.605 ajuts i 0,38 M€) +UC famílies monoparentals (321 ajuts, 0,08 M€)+ UC un sol membre igual o més de 65 anys (669 ajuts, 0,15 M€), les tres últimes únicament pel parc del PMHB

(3) La Generalitat té també una línia d'ajuts d'aquest tipus. El de l'Ajuntament és únicament pel parc que gestiona el PMHB

RESUM IMPORT AJUTS AL LLOGUER I FINANÇAMENT 2008-2015

AJUTS I SUBVENCIONS	TOTAL 2008-2015				
	Núm Ajuts	Núm. Habitatges	M€	Subvenció / ajut €	Subvenció / Habitatge beneficiat €
Ajuts al lloguer	79.094	50.349	166,95	2.111	3.316
1. Lloguer just	31.111	10.724	74,84	2.406	6.979
2. Renda bàsica d'emancipació (1)	35.228	35.228	69,65	1.977	1.977
3. Prestacions econòmiques especial urgència	4.712	1.624	9,05	1.920	5.569
4. Pagament fiança i primer mes de lloguer, habit. Borsa	325	112	0,29	897	2.603
5. Subvenció al pagament del lloguer	2.200	758	4,42	2.011	5.835
6. Prestacions per al manteniment habit. i les derivades de la mediació (2015) (2)	5.518	1.902	8,70	1.576	4.573
Ajuts al lloguer hab. dotacionals gent gran	8.013	2.762	20,52	2.560	7.428
7. Subv. Lloguer gent gran (amb serveis i escales)	8.013	2.762	20,52	2.560	7.428
Fons de lloguer social	3.343	1.152	4,65	1.390	4.034
8. Reduccions de lloguer i evitar desnonaments (3)	3.343	1.152	4,65	1.390	4.034
TOTAL	90.450	54.263	192,11	2.124	3.540

Font: Elaboració pròpia a partir dades de CHB-BAGURSA

FINANÇAMENT			
AJUNTAMENT	GENCAT	ESTAT	TOTAL
8,99	83,89	74,07	166,95
	74,84		74,84
		69,65	69,65
	9,05		9,05
0,29			0,29
		4,42	4,42
8,70			8,70
			0,00
20,52			20,52
20,52			20,52
			0,00
4,65			4,65
4,65			4,65
34,15	83,89	74,07	192,11
18%	44%	39%	100%

De forma complementària, cal senyalar algunes actuacions addicionals que no comporten altres tipus d'ajuts ni despesa, excepte bonificacions en el pagament de l'IBI per habitatges de la Borsa. Són especialment:



- BORSAS DE LLOGUER: La Borsa de Lloguer són habitatges privats que s'adjudiquen a persones que estan al Registre de Sol·licitants d'Habitatge.
- CÈDULES D'HABITABILITAT I EL CERTIFICAT D'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.
- CONVENI HABITAT3. Habitat 3 és una fundació privada que busca habitatges en el mercat, els lloga i els posa a disposició del CHB. Actualment hi ha uns 170 habitatges i s'espera arribar a 235 habitatges el 2019.

L'avaluació econòmica del PHB 2008-2016 va incorporar la hipòtesi de finançament (EEF, pàg. 140) del 47% a càrrec de l'Estat (Renda Bàsica d'Emancipació, avui suprimida), 40% de la Generalitat (per a col·lectius amb dificultats) i el 13% de l'Ajuntament (personalitzats a l'allotjament, per situacions excepcionals, gent gran i fons social).

Els ajuts concedits pel conjunt de tots els programes d'ajuts, ha sigut, en valors corrents, de 192,11 milions d'euros i representen un 61% dels previstos al PHB i un 88% dels ajuts unitaris per família, atès que la supressió de la Renda Bàsica d'Emancipació per part de l'Estat, a partir del 2012, ha restat un volum important d'ajuts en relació a les previsions. En ajuts/famílies beneficiades la cobertura ha estat del 70% i la despesa aplicada per l'Ajuntament també del 70%, fent funcions de suplència.

De la despesa total del període de 192 milions d'euros, en valors corrents, l'Estat va aportar el 39% (74 milions d'euros), la Generalitat el 44% (84) i l'Ajuntament el 18% (34), malgrat que fent funcions de suplència va augmentar substancialment la seva aportació a partir del 2015, amb les prestacions per al manteniment de l'habitatge (8,7 milions d'euros).

1.7 EIX 5. DISFUNCIONS DEL MERCAT IMMOBILIARI

La sèrie d'informació disponible és la següent:

	E. DISFUNCIONS DEL MERCAT IMMOBILIARI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ACUMULAT 2008-2015	MITJANA ANUAL 2008- 2015
	Assetjament immobiliari										-
47	Casos de possible assetjament (u.)	41	43	36	26	18	30	22	27	243	30
48	Casos vius en gestió (u.)	38	48	43	38	42	6	-	49		33
	Sobreocupació i infrahabitatge										
49	Expedients nous tramitats (u.)	250	65	38	-	-	-	-		-	44
50	Expedients vius en seguiment (u.)	0	43	22	-	-	-	-		-	8

Atès que aquest eix no incloïa previsions de despesa a l'EEF del 2008 no es presenta en el balanç final.



Proximitat i atenció a la ciutadania. Participació. Tipus de gestions del projecte de la Xarxa Integral d'Oficines de l'Habitatge amb cofinançament per districtes de la Generalitat:

- Ajudes a la rehabilitació.
- Accés a l'habitatge protegit, amb el Registre Únic de Sol·licitants.
- Ajuts al lloguer i Borses d'Habitatge.
- Suport en situacions problemàtiques.

1.8 EIX 6. INNOVACIÓ I SOSTENIBILITAT

Seguint l'EEF del 2008, s'ha computat un sobrecost de 5.000 euros/habitatge, aplicat al 60% dels HPO construïts, amb una subvenció del 70%. S'ha computat el sobre cost net de 1.500 euros/hab. (5.000 euros/hab. menys un 70% de subvenció) aplicat a tots els habitatges acabats pel PMHB, incrementat en un 25% en consideració a les quanties invertides en el parc propi. El grau de cobertura del pla en aquest eix ha estat del 58%, degut a la reducció de subvencions que es preveien de la Generalitat.

1.9 EIX 7. PROXIMITAT I ATENCIÓ AL CIUTADÀ

La sèrie d'informació disponible per aquest eix és la següent:

G. PROXIMITAT I ATENCIÓ AL CIUTADÀ		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	ACUMULAT 2008-2016	MITJANA ANUAL 2008- 2015
Oficines d'habitatge											
51	Atencions presencials (u.)	152.277	179.804	172.306	167.656	150.093	152.596	146.152	190.232	1.311.116	163.890
52	Atencions pàgina web1 (u.)	413.432	552.384	693.349	762.787	703.861	740.903	664.536	543.452	5.074.704	634.338
53	Atencions telefòniques2 (u.)	2.022	84.984	79.897	97.118	27.267	23.251	16.733	16.587	347.859	43.482
Registre Únic de sol·licitants *											
54	Nombre d'inscrits (u.)	-	19.049	25.496	33.198	27.813	28.584	29.715	28.238	-	24.012
55	Nombre de noves sol·licituds (u.)	-	22.840	9.168	1.216	8.400	8.539	7.938	10.607	68.708	8.589

La participació ciutadana i informació s'ha concentrat en les Oficines de l'Habitatge, amb una activitat important que ha suposat, només en atencions presencials, una mitjana de 163.890 per any. El cost de les OH ha sigut de 39 milions d'euros, un 65% del previst al PHB, que constitueix un indicador d'eficiència, per menor cost, en considerar que els ajuts concedits en lloguer han representat el 61% de les previsions i les subvencions en rehabilitació el 82% del previst. La Generalitat ha finançat el 56% de la despesa de funcionament i l'Ajuntament el 44% de la despesa total de les 10 Oficines de l'Habitatge de districte, des del 2010, a través del Consorci de l'Habitatge de Barcelona i BAGURSA.



1.10 SERVEIS SOCIALS DE RESIDÈNCIES, GENT GRAN I AJUTS

L'Àrea de Drets Socials de l'Ajuntament finança directament 29 centres residencials especialitzats d'allotjament temporal amb una capacitat de 998 places i 1.215 pisos amb serveis per a la gent gran amb una ocupació actual de 1.322 persones. Totes dues ofertes donen cobertura a necessitats d'habitatges i redueixen la demanda total, sia de forma temporal sia de forma permanent, en cada cas. El manteniment i eventual ampliació de les residències ha de servir per fer front a les emergències socials per pèrdua de l'habitatge amb un cost mitjà de 32 euros per persona i dia, en valors corrents, amb una despesa total equivalent a 12,9 milions d'euros anuals, en valors corrents.

Els pisos per a gent gran redueixen la demanda i poden col·laborar a alliberar-ne d'altres a curt termini. Aquests pisos han rebut una despesa total des del 2008 de 24,42 milions d'euros amb una despesa mitjana de 3,05 milions d'euros anuals. La gestió d'aquests pisos per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i el fet que és el Patronat qui rep aquest import de l'àrea de Drets Socials com ajuts al lloguer per compte dels seus llogaters, ha aconsellat mantenir-los al capítol d'ajuts al lloguer segons les xifres facilitades pel PMHB (20,52 milions d'euros).

L'Àrea de Serveis Socials disposa, des del 2010, dels ajuts econòmics d'Habitatge Allotjament (accés nou habitatge, ajut econòmic plusvàlua, allotjament pensions, centres gent gran, desnonament, mudances, PIRMI, pagament hipoteques, pagament lloguer compartit, pagament lloguers) i dels ajuts a l'Habitatge Manteniment (accés nou habitatge, ajut econòmic plusvàlua, allotjament pensions, centres gent gran, desnonament, mudances, PIRMI, pagament hipoteques, pagament lloguer compartit, pagament lloguers) que també serveixen per a la prevenció d'emergència familiar i evitar desnonaments. Els ajuts mitjans durant el període 2010-2015 han estat de 672 euros (10.406 beneficiaris i 10,41 milions d'euros), en valors corrents en el primer cas, i de 292 euros (11.201 beneficiaris i 3,27 milions d'euros), amb finançament exclusiu de l'Ajuntament.

Les taules que segueixen presenten els resultats detallats de cada tipus d'instrument de la política de l'habitatge a Barcelona des de l'àrea de Drets Socials.



RECURSOS RESIDENCIALS

	Núm. Centres	Places
1. CENTRES RESIDENCIALS DE PRIMERA ACOLLIDA	3	255
2. CENTRE D'ALLOTJAMENT NOCTURN D'EMERGÈNCIES EN PERÍODE HIVERNAL (de desembre a març)	2	75
3. CENTRES RESIDENCIALS TEMPORAL	2	75
4. CENTRES D'INSERCIÓ SOCIAL (Inclou pensions i hotels)	6	351
5. CENTRES MATERNO-INFANTILS	3	10
6. HABITATGES D'INCLUSIÓ AMB SUPORT SOCIOEDUCATIU (Inclou transferències a BAGURSA I PMHB??)	12	132
7. CENTRE ALLOTJAMENT FAMILIAR TEMPORAL NAVAS	1	100
TOTAL PARCIAL (EXCLOU HABITATGES PER A GENT GRAN)	29	998

HABITATGE ALLOTJAMENT (Accés nou habitatge, Ajut econòmic plusvàlua, Allotjament pensions, Centres gent gran, Desnonament, Mudances, PIRMI, Pagament hipoteques, Pagament lloguer compartit, Pagament lloguers)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008 - 2015	Mitjana /any
BENEFICIARIS	103	157	1.912	2.557	2.534	3.143	10.406	1.734
IMPORTS (M€)	0,06	0,11	1,13	1,56	1,50	2,64	7,00	1,17
AJUT MITJÀ (€)	597	719	590	608	590	841	672	672

HABITATGE MANTENIMENT (Bugaderies, Despeses comunitat, Electrodomèstics, Mobles, Neteges de xoc, PIRMI, Parament de la llar /Reparacions i/o Rehabilitació, Arranjaments, Sanejament DDT, Subministraments (Aigua, Gas, Electricitat))

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008 - 2015	Mitjana /any
BENEFICIARIS	58	90	1.463	2.308	3.173	4.114	11.206	1.868
IMPORTS (M€)	0,01	0,03	0,35	0,61	0,87	1,39	3,27	0,55
AJUT MITJÀ (€)	233	313	240	266	275	339	292	292

AJUTS A L'HABITATGE - TOTAL

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008 - 2015	Mitjana /any
BENEFICIARIS	161	247	3.375	4.865	5.707	7.257	21.612	3.602
IMPORTS (M€)	0,08	0,14	1,48	2,17	2,37	4,04	10,27	1,71
AJUT MITJÀ (€)	466	571	438	446	415	556	475	475

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2008 - 2015	Mitjana /any (M€)
--	------	------	------	------	------	------	------	------	-------------------	-------------------

SERVEIS SOCIALS - POLÍTICA DE L'HABITATGE - TOTAL (M€)	8,60	9,27	11,16	12,41	14,25	16,55	19,33	21,91	113,48	14,18
---	-------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

En el PHB del 2008 només es consideraven els ajuts a la gent gran i en el present es mantenen junt amb els ajuts a l'allotjament en les dues modalitats.



1.11 SÍNTESE DEL BALANÇ

El PHB 2008-2016 s'ha hagut de desplegar en una conjuntura econòmica caracteritzada pels principals factors següents:

- necessitats creixents d'ajuts al lloguer i a les emergències que han generat els desnonaments i l'atur en el mercat laboral, que és l'origen de les desigualtats en el de l'habitatge.
- una demanda també creixent d'HPO, reflectida en les 28.238 unitats familiars inscrites al Registre de Sol·licitants, que ha crescut un 48% des del 2009, i de rehabilitació d'edificis. El potencial d'uns 30.000 habitatges protegits posa en relleu que les reserves de sòl podrien garantir una cobertura completa en el cas que es pugui mobilitzar. A recordar que només dues operacions urbanístiques de renovació urbana (La Marina del Prat Vermell i La Verneda) aportaven al voltant dels 12.000 habitatges protegits.
- l'existència d'un parc d'habitatge produït i buit, principalment de bancs i del grans tenidors, i que s'estima en 1.373 habitatges al municipi de Barcelona i uns 10.000 habitatges en el conjunt de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que no es poden mobilitzar de forma adequada perquè cobreixin la demanda de lloguer social.
- un mercat immobiliari aturat (en nova construcció i en concessió d'hipoteques) que ha frenat la nova construcció d'HPO, especialment l'associada als desenvolupaments privats que incorporaven reserves d'HPO al voltant del 50%.
- una reducció de recursos públics (en subvencions i inversió) de totes les administracions, especialment en subvencions i inversió.
- el caràcter metropolità del mercat de la residència i el treball que explica que una part de les necessitats d'habitatge al municipi de Barcelona es poden satisfer a l'entorn metropolità de preu més barat, ja que el PHB preveia un dèficit al voltant de 35-40% en el balanç oferta/demanda del període, segons les diferents hipòtesis.
- les prioritats econòmiques de l'Ajuntament en cada moment en mobilització de sòl, construcció d'HPO, rehabilitació, i ajuts al lloguer en relació als usos alternatius en competències municipals, complementant la política d'habitatge de la Generalitat i de l'Estat, segurament de difícil aplicació a altres ajuntaments amb menor capacitat econòmica, i que sempre cal ponderar en els preus immobiliaris més alts, tant d'habitatge lliure com d'HPO, per normativa, al municipi central.

Tots aquests factors expliquen, tant les actuacions i recursos que han superat les previsions del PHB 2008-2016, com en les que han quedat per sota, respecte de les presentades a la seva avaluació econòmica i financera.

El context econòmic i immobiliari en el qual s'ha desplegat el pla del 2008 expliquen tant les actuacions i recursos que han superat les seves previsions, com en les que han quedat per sota, respecte de les presentades a la seva avaluació econòmica i financera. Principalment expliquen que els ajuts al manteniment de l'habitatge i les rehabilitacions hagin assolit i àdhuc superat les previsions inicials per l'aparició d'emergències i inversions d'entitat limitada i, en canvi, que la mobilització de sòl i la construcció d'habitatge assequible hagi quedat molt per



sota pel trencament del mercat de compra per manca de demanda solvent generada per la precarietat laboral extrema.

El principal impacte del PHB 2008-2016 fins a l'any 2015 ha estat haver beneficiat fins a un 35,2% dels habitatges principals i famílies de Barcelona (657.567), especialment per les subvencions a la rehabilitació (146.256) i els ajuts al lloguer (54.270) per fer front a les emergències, complementant la despesa de l'Àrea Serveis Social (12.967), no inclosa al PHB 2008, i que en conjuntura de crisi ha estat imprescindible. S'ha assolit, doncs, un 110% dels objectius plantejats (197.000 famílies) el 2008, malgrat els dubtes sobre la hipòtesi del 40% de reducció per a la transformació de les ajudes rebuts diferents anys en la xifra real de famílies beneficiades.

El compliment global del PHB 2008-2016 ha estat del 62% dels objectius en recursos mobilitzats (2.070 milions d'euros respecte dels 3.327 milions d'euros, en modificar els criteris de valoració en mobilització de sòl i construcció per fer-los més homogenis amb els criteris del nou pla), mentre que la part de despesa de l'Ajuntament s'ha situat en el 63% dels objectius del 2008 (756 milions d'euros respecte dels 1.198, amb criteris homogenis), de forma que l'Ajuntament ha pogut suplir, en part, les limitacions pressupostàries de l'Estat i la Generalitat.

La despesa mitjana anual de l'Ajuntament en el PHB del 2008 ha estat de 94 milions d'euros, en valors corrents en un total anual de recursos mobilitzats de 259 milions d'euros. La inclusió de la despesa addicional de Serveis Socials que serveix a la política d'habitatge, incrementa en 113 milions d'euros els recursos aplicats de l'Ajuntament i la mobilització total de recursos i en 12.967 el nombre de famílies beneficiades durant el període 2008-2015.

Les taules següents detallen el balanç del PHB 2008-2016 per eixos estratègics i totals del període 2008-2015. La primera taula es refereix a actuacions per eixos, aplicació de recursos i grau de compliment de les previsions parcials i totals. La segona taula incorpora els recursos anuals mitjans aplicats durant el període 2008-2015.



OBJECTIUS I AVALUACIÓ DEL PHB 2008-2016 PER EIXOS						
ACTUACIONS	PREVISIONS PHB 2008-2016		ACTUACIONS I IMPORTS 2008-2015		COMPLIMENT (%)	
	ACTUA- CIONS	IMPORTS (M€)	ACTUA- CIONS	IMPORTS (M€)	ACTUA- CIONS	IMPORTS (M€)
1. MOBILITZACIÓ DE SÒL						
Habitatges potencials amb reparcel·lació aprovada	12.000		7.107		59%	
Habitatges totals protegits (potencial) (1)	30.000		21.465		72%	
Recursos mobilitzats (M€)		820		548		67%
Ajuntament (M€)		650		403		62%
Recursos mobilitzats/família beneficiada (€)		68.333		77.132		113%
Recursos Ajuntament/família beneficiada		106.583		56.727		53%
2. OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT						
Habitatges protegits acabats	12.000		6.968		58%	
Habitatges totals protegits (potencial) (1)	30.000		21.465		72%	
Recursos mobilitzats. Cost de construcció (M€) (2)		1.296		613		47%
Inversió construcció prevista (M€)		1.296		613		47%
Ajuntament (M€)		390		184		47%
Recursos mobilitzats/família beneficiada (€)		108.000		87.944		81%
Recursos Ajuntament/família beneficiada		28.417		26.471		93%
3. REHABILITACIÓ (3)						
Famílies beneficiades	95.000		146.256		154%	
Recursos mobilitzats (M€)		800		657		82%
Subvenció pública total (M€)		240		194		81%
Ajuntament (M€)		79		114		144%
Recursos mobilitzats/família beneficiada (€)		8.421		4.494		53%
Subvenció/família beneficiada		2.526		1.326		52%
Recursos Ajuntament/família beneficiada		824		778		94%
4. FOMENT DEL LLOGUER						
Famílies beneficiades	78.000		54.263		70%	
Recursos mobilitzats -ajuts públics (M€)		315		192		61%
Ajuntament (M€)		49		34		70%
Recursos mobilitzats/família beneficiada (€)		4.038		3.540		88%
Recursos Ajuntament/família beneficiada		538		629		117%
5. SOSTENIBILITAT- ERFICIÈNCIA ENERGÈTICA						
Famílies beneficiades	7.200		4.203		58%	
Recursos mobilitzats (M€)		36		21		58%
Subvenció pública (M€)		25		15		58%
Ajuntament (M€)		6		4		58%
Recursos mobilitzats/família beneficiada (€)		5.000		5.000		100%
Recursos Ajuntament/família beneficiada		833		833		100%
6. PARTICIPACIÓ CIUTADANA - INFORMACIÓ -OFICINES DE L'HABITATGE						
RUSHPO en unitat familiars			28.238			
Recursos mobilitzats (Oficines de l'Habitatge) (M€)		60		39		65%
Ajuntament (M€)		24		17		70%
TOTALS						
Famílies beneficiades (4)	197.000		218.798		111%	
% Famílies beneficiades/BCN	30,5%		33,3%		109%	
Recursos mobilitzats (M€)		3.327		2.070		62%
Ajuntament (M€)		1.198		756		63%
Recursos/família beneficiada (€)		16.888		9.462		56%
Recursos municipals/família beneficiada (€)		6.081		3.454		57%
Font: Elaboració pròpia a partir de l'EEF del PHB 2008-2016, de "Xifres d'Habitatge" i de la informació de PMHB, CHB i BAGURSA						
SERVEIS SOCIALS ADDICIONALS DESTINATS A L'HABITATGE. RECURSOS MOBILITZATS (no inclòs al PHB 2008-2015)						
Recursos residencials. Residències temporals (PLACES/MES). Des del 2010			30.356		no inclòs al PHB 2008-2015	
Ajuts per a allotjaments i manteniments (BENEFICIARIS)			12.967			
Ajuntament. Recursos mobilitzats en Recursos Residencials (M€)				103		
Ajuntament. Recursos mobilitzats Ajuts a l'habitatge (M€)				10		
POLÍTICA DE L'HABITATGE DE BARCELONA 2008 - 2015						
Famílies beneficiades (5)			231.765			
%famílies beneficiades al municipi en el període 2008-2015			35,2%			
Recursos mobilitzats (M€)				2.184		
Ajuntament (M€)				869		
Recursos mobilitzats/família beneficiada (€)				9.422		
Recursos Ajuntament/família beneficiada (€)				3.751		
Font: Elaboració pròpia a partir de l'EEF del PHB 2008-2016 i de la informació de PMHB, CHB, BAGURSA i Àrea de Drets Socials						



Notes Pro Memòria:

(1) Inclou també els 6.000 habitatges que estaven en construcció el 2008

(2) Els recursos mobilitzats coincideixen amb els costos de construcció

(3) A construccions d'HPO: 30,1% PMHB; 14,5% INCASOL; 15,5% REGESA; 15,4% sense ànim de lucre; 24,5% privats. No inclou rehabilitació pròpia.

(4) La previsió de famílies beneficiades considerava que 18.000 ho serien després de la vigència del Pla. A 31 de desembre de 2015 queden 5.385 habitatges en fase de planejament i gestió amb A.D. i 6.697 habitatges en altres planejaments aprovats, gestió en tràmit pendent

(5) Els recursos residencials no computen i els ajuts a l'allotjament s'han reduït en un 40% per computar les duplicitats dels ajuts en una mateixa família durant els sis anys.

El PHB 2018- 2016 preveia un esquema de finançament que atribuïa a l'Ajuntament de Barcelona el 40% de la despesa total, complementada pel 30% bàsicament de les administracions de la Generalitat i de l'Estat i el 30% del sector privat. El finançament real en els vuit anys de desplegament ha estat del 45% per part de l'Ajuntament (amb la consideració dels recursos addicionals de l'Àrea de Drets Socials) suplint, en part, les limitacions de les altres administracions que només han pogut assolir el 24% del total de recursos previstos, mantenint-se la participació relativa del sector privat, encara que amb nivells de despesa més baixos. L'esquema de finançament, que és el resultat de la distribució de competències i recursos entre administracions, serà determinant per plantejar l'esquema de finançament en cadascun dels objectius i eixos del nou pla, a la vista dels recursos disponibles per part de l'Ajuntament de Barcelona i a les prioritats assignades a la política d'habitatge en la present legislatura i en la següent.



2. EL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025

2.1 OBJECTIUS GENERALS I LÍNIES D'ACTUACIÓ DEL NOU PLA

El present PDHB fa seu l'establert a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya quan assenyala que *"les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis"* (del document Proposta-Reptes). La seva avaluació, finançament i programació es fa en un context de recursos limitats de totes les administracions i requereix un important esforç de selecció i aplicació de recursos, especialment per part de l'Ajuntament.

Tal com s'explica a la Memòria: *"L'Ajuntament de Barcelona, com la resta d'ens locals, enfront de la situació provocada per la crisi econòmica d'increment de l'atur i disminució de la renda disponible de les famílies amb les conseqüències de falta de capacitat per obtenir un habitatge digne, d'una part, i la reducció de la producció d'habitatge assequible, per l'altra, reben de manera directa de la ciutadania els senyals d'alarma i les demandes d'aprofundiment i reformulació de les polítiques desenvolupades fins ara, que permetin garantir l'accés a un dret fonamental com és l'habitatge. En aquest escenari la ciutat de Barcelona ha d'actuar, innovar, avaluar, corregir i tornar a actuar per tal de reforçar i millorar les polítiques actuals d'habitatge i esdevenir un espai d'experimentació de qualitat per a la recerca de nous mecanismes per donar resposta a les dificultats actuals"*.

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 planteja nou importants reptes que s'expliquen i detallen a la Memòria del Pla i estructuren quatre grups d'objectius o eixos estratègics, que integren diferents línies estratègiques i actuacions concretes per afrontar-los:

EIX A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Línies estratègiques:

- A1 Prevenció de l'exclusió residencial
- A2 Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge
- A3 Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

EIX B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

Línies estratègiques:

- B1 Mobilització dels habitatges buits
- B2 Manteniment de l'ús residencial i els seus residents
- B3 Millora del coneixement i la gestió del parc públic



EIX C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

Línies estratègiques:

- C1 Augment del parc públic actual
- C2 Extensió i millora dels ajuts al lloguer del mercat privat
- C3 Mobilització del parc privat cap a l'habitatge assequible
- C4 Impuls del mercat social de l'habitatge

EIX D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

Línies estratègiques:

- D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat
- D2 Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al dret a l'habitatge
- D3 Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació

2.2 CRITERIS METODOLÒGICS DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANÇAMENT

L'avaluació d'un pla d'habitatge planteja un conjunt de problemes metodològics que cal posar en relleu perquè els resultats siguin comparables amb altres avaluacions i, sobretot, per poder referir-lo a indicadors macroeconòmics, principalment al Producte Interior Brut (PIB) d'un territori, com a referent més homogeni del seu nivell econòmic.

L'avaluació va orientada a respondre a la qüestió bàsica de la importància dels recursos que es dediquen a la política pública de l'habitatge, així com el grau de cobertura que representen els recursos aplicats en relació a les necessitats en comparació als recursos que s'hi dediquen en l'experiència comparada internacional, addicionalment a la funció de ser incorporats al pressupost consolidat de l'Ajuntament per poder argumentar la viabilitat econòmica del Pla.

El criteri general adoptat ha estat identificar la despesa detallada directa de l'Ajuntament i la que vagi també directament associada a altres administracions, entitats o privats a actuacions d'iniciativa municipal. La comparació amb altres plans es realitzarà al final a partir de les xifres agregades a força d'afegir o reduir algunes quanties determinades que hagin quedat excloses o incloses en funció de la metodologia utilitzada, una vegada presentats els resultats detallats.

Els criteris i les valoracions detallades de les propostes del PHB 2016-2025 i les previsions de finançament s'argumenten en els punts següents per cada eix estratègic del Pla per a tota la despesa finalista. La despesa de gestió dels serveis i actuacions associats al PDHB s'afegirà de forma agregada com una línia de despesa addicional. Les valoracions es fan en valors constants del 2016, mentre que els referents del període 2008-2015 són en valors corrents.

Pel que fa al finançament, les subvencions directes de la Generalitat i de l'Estat es tractaran conjuntament per evitar el detall de despeses finalistes i no finalistes de difícil previsió en un horitzó de 10 anys i a la vista dels canvis normatius recents, i pel fet que la major part de les subvencions o ajuts de l'Estat són gestionats i tramitats per la Generalitat. La justificació del



finançament es fa en termes agregats i a partir de la despesa realitzada en el període 2008-2015 per cada administració.

En relació al volum d'HPO d'iniciativa privada, únicament als efectes d'estimar les realitzacions efectives del període 2008-2015 es pot considerar la mateixa proporció que estableix el PHB del 2008 respecte del total de 12.000 (3.000 habitatges aproximadament), és a dir una tercera part addicional als d'iniciativa pública, i que coincidiria de forma aproximada amb els construïts en el període 2008-2015, d'acord a la informació disponible ja presentada.

2.3 EIX A. ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

Les línies estratègiques d'aquest eix són les següents:

- Prevenció de l'exclusió residencial
- Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge
- Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

Aquestes línies estratègiques es materialitzen en 14 actuacions.

Els objectius que suposen transferències corrents (subvencions) o inversió pública són els *Ajuts al manteniment de l'habitatge i allotjament de serveis socials* i els *Nous Allotjaments*. L'objectiu *Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar* es refereix aquí a l'adjudicació de 300 habitatges construïts pel PMHB amb aquesta finalitat. La inversió que comporta la construcció d'aquests habitatges es comptabilitza en els objectius de l'Eix C. La despesa associada a la resta d'objectius forma part de la despesa de funcionament que es tracta conjuntament pel conjunt del Pla.

Els referents quantitius en relació als ajuts és el de la despesa mitjana del departament de Serveis Socials del període 2008-2015, que es detalla a la taula següent:

HABITATGE ALLOTJAMENT (Accès nou habitatge, Ajut econòmic plusvàlua, Allotjament pensions, Centres gent gran, Desnonament, Mudances, PIRMI, Pagament hipoteques, Pagament lloguer compartit, Pagament lloguers)			HABITATGE MANTENIMENT (Bugaderies, Despeses comunitat, Electrodomèstics, Mobles, Neteges de xoc, PIRMI, Parament de la llar /Reparacions i/o Rehabilitació, Arranjaments, Sanejament DDT, Subministraments (Aigua, Gas, Electricitat)		
	TOTAL 2010 - 2015	Mitjana anual		TOTAL 2010 - 2015	Mitjana anual
BENEFICIARIS	10.406	1.734	BENEFICIARIS	11.206	1.868
IMPORTS (M€)	7,00	1,17	IMPORTS (M€)	3,27	0,55
AJUT MITJÀ (€)	672	672	AJUT MITJÀ (€)	292	292
AJUTS A L'HABITATGE - TOTAL					
	TOTAL 2008 - 2015	Mitjana M€ /any			
BENEFICIARIS	21.612	3.602			
IMPORTS (M€)	10,27	1,71			
AJUT MITJÀ (€)	475	475			

Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Serveis Socials



El referent de la inversió en construcció d'allotjaments és la promoció del PMHB en el carrer Tànger de 65 habitatges per gent gran i allotjaments, quina valoració unitària es detalla en la següent taula:

ALTRES ACTUACIONS DE L'EIX A. ALLOTJAMENTS ACABATS

PROMOCIÓ	PREV. INICI	PREV. FINALIZ.	NÚM. HABITATGES	HABITATGES		Equip. m2 útils	Aparc. m2 útils	TIPOLOGIA	sup	INVERSIÓ M€
				m2 sostre	m2 útils					
C/Tànger,40	dic-15	-	67	2.746	-	-	670	lloguer-gent gran	41	5,31
1.934 €/m2 útils										
79.283 €/habitatge										

Els **critèris de valoració i finançament** dels ajuts i de la construcció dels allotjaments són els següents:

- **Ajuts.** Es manté la mateixa proporció del període 2008-2015 entre els dos tipus d'ajuts: 3,27 milions d'euros pel Manteniment del Lloguer (61,8%) i 7,0 milions d'euros per a l'Allotjament (31,9%). L'ajut mitjà s'ha incrementat en la mateixa proporció que els imports de les previsions actuals respecte de la despesa del període 2008-2015. Van ser de 672 i 292 euros, respectivament, en valors corrents. Com a conseqüència, es manté el nombre d'ajuts/any i també la proporcionalitat que tenien el nombre d'ajuts: 11.206 ajuts pel manteniment de lloguer (51,9%) i 10.406 ajuts per a allotjament (48,1%).
- **Allotjaments acabats.** El cost unitari de construcció dels allotjaments pren com estàndard el cost unitari de 79.283 euros per allotjament igual al de la promoció del PMHB de carrer de Tànger, de 67 habitatges, 2.746 m² útils i 5,31 milions d'euros, que es va iniciar el mes de desembre del 2015.
- **Finançament.** El finançament d'aquest eix serà totalment a càrrec de l'Ajuntament i específicament els ajuts ho seran pel departament de Serveis Socials, com ha estat d'ençà que es van implementar.
- Els **ajuts que Serveis Socials transferia al PMHB** pels llogaters del seu parc propi d'habitatges i que van ser de 20,52 milions d'euros per ajuts a la gent gran i de 4,65 milions d'euros pel Fons de Lloguer Social (col·lectius de persones vulnerables) amb uns ajuts mitjans de 2.560 i 1.390 euros respectivament) queden inclosos en l'Eix C Ajuts al pagament de lloguer.

L'avaluació econòmica dels ajuts per a 2016-2025 són de 22,1 milions d'euros i 36.020 ajuts a una mitjana de 614 euros/ajut, i les de construcció d'allotjaments de 23,8 milions d'euros i 300 allotjaments, amb un total per a tot l'eix de 45,9 milions d'euros, en valors del 2016, segons el detall de la taula següent.



PHB 2016-2025. EIX A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL					
AVALUACIÓ					
TIPUS D'AJUT	FITXA	NÚM	AJUT M€	AJUT MITJÀ (€/ajut)	Ajuts / any M€
Ajuts a l'allotjament (Serveis Socials)	A1.1	17.343	15,08	869	1,51
Ajuts al manteniment del Lloguer	A1.1	18.677	7,05	378	0,71
Ajuts al manteniment de l'habitatge i l'allotjament de Serveis Socials	A1.1	36.020	22,13	614	2,21
HABITATGES I ALLOTJAMENTS					
	FITXA	NÚM	Cost de Cons- trucció (M€)	Inversió / Plaça (€)	
Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar. (No inclou la resta de recursos públics per a aquest col·lectiu)	A3.2	350	Inclusos a l'Eix C. Construcció d'Habitatges		
Allotjaments acabats)	A3.7	300	23,8	79.283	
EIX A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL - TOTAL			45,9	n.s.	

Font: Elaboració pròpia a partir de les previsions actuals i dels estàndards de Serveis Socials 2008-2015 i del PMHB

Els ajuts al manteniment de l'habitatge i allotjament de Serveis Socials que proposa el nou PHB (2,21 milions d'euros/any) dupliquen la despesa per aquests conceptes del període 2008-2015 que va ser d'1,7 milions d'euros anuals. No obstant això, també a càrrec de Serveis Socials es va finançar, en el període anterior, ajuts al lloguer d'habitatges de gent gran (20,52 milions d'euros, equivalents a 2,6 milions anuals) i del Fons de Lloguer Social (4,65 milions d'euros, equivalents a 0,6 milions anuals) gestionats pel PMHB, que en el PHB 2016-2025 estan integrats en el conjunt d'ajuts al lloguer (Eix C)

2.4 EIX B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

Les línies estratègiques d'aquest eix són les següents:

- Mobilització dels habitatges buits
- Manteniment de l'ús residencial i els seus residents
- Millora del coneixement i gestió del parc públic

Els objectius específics, agrupats en tres grans blocs, que permeten desplegar les actuacions són els següents:

REVERSIÓ DELS USOS ANÒMALS DE L'HABITATGE

- Cens d'habitatges buits de tots els barris: 40 barris en el primer quinquenni i els 33 restants en el segon
- Actuacions d'inspecció i sanció, per aplicació de la normativa, als habitatges amb problemes:
 - o permanentment desocupats
 - o infrahabitatge



- sobreocupats
- amb manca de condicions d'habitabilitat
- cessió d'habitatges de lloguer social per part de grans tenidors
- Previsió de 40.000 actuacions d'inspecció

REGULACIÓ DEL MERCAT DEL LLOGUER

- Creació de l'Observatori de l'Habitatge, i la publicació dels preus mitjans de lloguer per tal d'avançar en el control de preus, amb demanda paral·lela a regulació per part de les administracions competents o del traspàs de la capacitat reguladora.

GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

- S'estableixen els següents percentatges d'adjudicació als diferents perfils de demandants segons tipus d'habitatge amb protecció pública, atesa la previsible millora de la situació socioeconòmica:

	2016-2020	2021-2025
unitats de convivència amb ingressos inferiors 2 IRSC	50%	40%
unitats de convivència amb ingressos inferiors 2,5 IRSC	31%	39%
habitatges amb dret de superfície i afectacions urbanístiques	19%	21%

- Creació d'un Servei d'Acompanyament Integral a l'Habitatge, que haurà d'integrar els serveis actualment oferts (SIPHO-Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació, SPIMHP-Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics, lletrades de mediació...) des de les Oficines de l'Habitatge.

Les actuacions d'aquest eix estratègic determinen el règim d'adjudicació de la major part dels habitatges protegits produïts i únicament tenen les despeses de funcionament dels serveis que es presten (bàsicament des de les Oficines de l'Habitatge de districte, finançades en un 60% per la Generalitat i un 40% per l'Ajuntament. Romandran inclosos en l'estimació dels costos totals de funcionament de totes les actuacions del PHB 2016-2025. En conseqüència no es presenta una avaluació específica d'aquest eix.

2.5 EIX C. AMPLIAR EL PARC ASEQUIBLE

Les línies estratègiques d'aquest eix de finançament compartit entre administracions, són les següents:

- Augment del parc públic actual
- Extensió i millora dels ajuts al lloguer
- Mobilització del parc privat cap a l'habitatge assequible
- Impuls del mercat social de l'habitatge



Els objectius específics, agrupats en quatre grans blocs que permeten desplegar les actuacions són els següents:

- I. DISPONIBILITAT DE SÒL, DE PRODUCCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE
- II. PRODUCCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE
 - 8.854 habitatges acabats pel PMHB
 - 5.185 habitatges acabats per promotors socials i cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana
 - 1.400 habitatges comprats a preu inferior al mercat
- III. HABITATGES PRIVATS CAPTATS
 - 3.550 habitatges mobilitzats del sector privat per lloguer assequible
 - 50 habitatges captats de processos de rehabilitació
- IV. AJUTS AL LLOGUER
 - 132.500 ajuts al pagament del lloguer (d'emergència i permanents) i 2.400 euros/ajuts

A efectes de l'avaluació econòmica en aquest eix estratègic s'han integrat dues línies d'inversió i transferències públiques ben diferenciades: inversió en ampliació del parc d'habitatge assequible i transferències per ajuts al pagament del lloguer. La primera inclou la nova promoció d'iniciativa municipal (construïts pel PMHB i per cooperatives i similars), així com la compra d'habitatges per destinar-los a lloguer assequible i la mobilització d'habitatges privats també per lloguer assequible. Els ajuts al pagament del lloguer (transferències) inclouen totes les subvencions públiques per aquest concepte gestionades per l'Ajuntament a través dels seus organismes.

Encara que no figura com a objectiu específic, s'ha inclòs també una línia addicional amb la inversió necessària en mobilització de sòl (expropiacions i urbanització) que és prèvia i necessària pels processos de promoció d'habitatge assequible i que forma part de l'activitat inversora de l'Ajuntament

A destacar que no es preveuen *colls d'ampolla* en la mobilització de sòl pels objectius de producció d'habitatge durant el desplegament del Pla. En els planejaments en curs hi ha previstos uns 20.000 habitatges, entre HPO i dotacionals, en les situacions següents:

Situats en planejament derivat o resta pendents de modificació PGM vigent: 8.912 habitatges (44%)

- Situats en àmbits amb planejament aprovat definitivament i pendents de reparcel·lació: 4.218 habitatges (21%)
- Situats en àmbits de planejament i gestió urbanística aprovats definitivament (inclosos solars disponibles per edificar): 6.919 habitatges (35%)



A. MOBILITZACIÓ DE SÒL

L'estimació de la inversió en mobilització de sòl per la construcció d'habitatge assequible del PHB 2016-2025 s'ha fet a partir de les previsions de l'Ajuntament segons el Pressupost 2016 i les previsions del Programa d'Inversió Municipal (P.I.M.) 2016-2020.

Criteris d'avaluació i finançament:

- La inversió en mobilització de sòl que s'inclou en el PDHB 2016 és tota la inversió prevista per l'Ajuntament per gestió de sòl.
- S'ha inclòs una previsió de 20 milions d'euros anuals addicionals en els costos d'urbanització per quotes d'urbanització a càrrec de privats, fonamentalment a efectes de comparar amb el període anterior 2008-2016.
- El nombre d'habitatges assequibles potencials derivats de la mobilització de sòl s'ha estimat amb un estàndard mitjà de 50 habitatges per actuació.

La previsió de PIM 2016-2020 assigna 188,9 milions d'euros per aplicar a inversions derivades de 55 actuacions de mobilització de sòl (expropiacions i urbanització, fonamentalment) que es preveu continuaran, en valors constants del 2016, en el mateix nivell durant tot el període de desenvolupament del Pla. La inversió total amb recursos municipals estimada per mobilització de sòl per a les actuacions del PHB 2016-2025 és, per tant, de 376,5 milions d'euros, amb el detall que es presenta en la taula següent:

P.I.M 2016-2020 EXPROPIACIONS I URBANITZACIÓ. MOBILITZACIÓ DE SÒL A CÀRREC DE L'AJUNTAMENT. ESTIMACIÓ 2016-2025

TIPUS D'ACTUACIÓ	2016	2017	2018	2019	2020	Total 2016-2020 M€ 2016	Nombre Actua- cions 2016-2020	Total 2016-2025 M€ 2016 (esti- mació)	Nombre Actua- cions 2016-2025 (esti- mació)	Inversió unitària (M€/u)
Expropiacions	18,9	25,7	18,4	14,2	9,0	86,1	19	172,1	38	4,53
Expropiacions (Llibre Blanc)	3,7					3,7	2	7,4	4	1,84
Quotes Urbanístiques	8,0		0,8	3,6	6,3	18,6	6	37,3	12	3,11
Urbanització	10,4	9,5	13,6	20,5	25,9	79,9	29	159,7	58	2,75
TOTAL	40,9	35,1	32,7	38,3	41,2	188,3	57	376,5	114	3,30

Font: Bagursa i elaboració pròpia

El pressupost del **2016** recull també les inversions privades en urbanització d'iniciativa municipal (quotes urbanístiques), que incrementen la inversió en 20,3 milions d'euros, xifra similar a la del 2014 (23,2) i a la del 2015 (19,0), pel que es pot estimar en 20 milions d'euros anuals, en valors del 2016, la mobilització de sòl a càrrec del sector privat en les actuacions d'iniciativa municipal durant el període de desenvolupament del PHB 2016-2025. A recordar que en el període 2008-2015 va ser de 18,1 milions d'euros anuals, en valors corrents.

S'han estimat en 8.900 els habitatges d'HPO i dotacionals inclosos en les operacions de mobilització de sòl que es contemplan en el present PHB, amb la hipòtesi indicada d'una



mitjana de 50 habitatges per actuació. Aquesta xifra és indicativa de la capacitat dels solars disponibles en els anys vinents. Amb aquests criteris, el PHB 2016-2025 preveu una inversió de 576,1 milions d'euros (5,76 milions anuals, dels que 37,6 milions d'euros a càrrec de l'Ajuntament i 20,0 milions anuals de quotes urbanístiques a càrrecs dels privats).

La taula següent detalla la inversió i finançament:

OBJECTIUS PHB 2016-2025.APLICACIÓ DE RECURSOS (estimació)				FINANÇAMENT (M€) (estimació)		
TIPUS ACTUACIÓ	Nombre Actua-cions	Habitatges	IMPORT M€	AJUN-TAMENT	ALTRES ADMS	PRIVATS
Expropiacions	38		171,7	171,7	-	-
Expropiacions (Llibre Blanc)	4		7,4	7,4	-	-
Quotes Urbanístiques (2)	76		237,3	37,3	-	200,0
Urbanització	58		159,7	159,7	-	-
TOTAL	178	8.900	576,1	376,1	-	200,0

Font: elaboració pròpia

B. INCREMENT DEL PARC ASSEQUIBLE

La justificació de la dimensió de l'objectiu d'oferta en nombre d'habitatges (habitatges acabats), ús i destinació en relació a les necessitats s'argumenten en la Memòria del Pla. L'avaluació econòmica de la inversió i el seu finançament s'ha fet amb els següents criteris:

Els referents per la valoració de les diferents operacions de promoció i de compra d'habitatge pel PMHB són les previsions d'acord amb la seva experiència de promocions realitzades i en marxa per a la construcció d'habitatges amb diferents dimensions i tipologia segons el destí final dels mateixos. Són els següents:

Habitatges dotacionals:	58.805 euros /habitatge
Habitatges de lloguer protegit (lloguer social i assequible)	97.211 euros /habitatge
Habitatges per afectats urbanístics	100.706 euros/habitatge
Habitatges en dret de superfície	96.855 euros/habitatge
Compra d'habitatges per destinar los a lloguer assequible	56.471 euros/habitatge

Pels operadors socials, cooperatives i l'Associació d'Habitatge Assequible **el referent** és el cost mitjà de construcció estimat a partir de nou promocions realitzades recentment pel PMHB i que es detallen en les taules següents:

El PMHB treballa amb m² útils a efectes de càlculs econòmics, ja que tots els plans d'habitatge venen referenciats a m² útils per determinar preus de venda, lloguer i subvencions/subsidis i pel vessant del cost es tracta només d'una ràtio de conversió entre m² construïts (sostre



edificable) i útils, que varia segons la promoció (segons espais comuns i altres elements no computables en el preu de venda). Per homogeneïtzar tots els càlculs es treballa en m² útils.

Per un habitatge estàndard de 62 m² útils, més un aparcament de 24 m² útils, més un traster de dos m² útils, el cost estimat a partir del cost estimat mitjà de les promocions de 1.259,07 euros/m² útil, el cost total per habitatge és de 97.703,78 euros, arrodonits a **98.000 euros/habitatge**.

La justificació de la dimensió de l'oferta en nombre d'habitatges, ús i destinació en relació a les necessitats s'argumenten en la Memòria del Pla.

criteris d'avaluació i finançament:

- L'avaluació no inclou:
 - Promoció d'iniciativa privada. No es contemplen en les propostes del PHB 2016-2015 les promocions d'iniciativa privada d'habitatge protegit que completen l'oferta d'habitatge assequible d'iniciativa pública
 - Cost dels solars, una majoria dels quals figuren en el compte de Patrimoni de l'Ajuntament i del PMHB i en el balanç del PMHB.
 - Cost dels convenis de cessió d'habitatges amb entitats financeres.
 - La inversió per aportació de capital de l'Ajuntament a l'Associació d'Habitatge Assequible, perquè no és una inversió d'increment d'habitatge sinó que té a veure amb la forma de gestió (capítol 8 del pressupost municipal) i es tractarà en altre punt de l'estudi econòmic.
 - Inversió associada a 50 habitatges que s'obtenen de la rehabilitació i que està comptabilitzada en l'Eix D de Rehabilitació.
 - Els marges de venda o benefici que pugui tenir el PMHB o adjudicatari de solars en les concessions amb dret de superfície d'habitatge o en les adjudicacions d'habitatges de lloguer.
 - El finançament per apalancament que pugui tenir l'Ajuntament o el PMHB, perquè forma part del finançament general del pressupost consolidat.
- L'avaluació inclou:
 - El cost de construcció (amb les despeses de gestió associades i sense IVA) de les noves promocions públiques d'iniciativa municipal gestionades pel PMHB, per promotors socials en solars de cessió municipal, així com les de cessió d'ús i masoveria urbana gestionades per cooperatives i les promocions de la nova Associació d'Habitatge Assequible que està previst crear el 2017.
 - El cost de compra, a càrrec de l'Ajuntament, d'habitatges a preu inferior al de mercat per destinar-los a lloguer assequible i que gestionarà el PMHB.
 - La despesa municipal que produeix la mobilització d'habitatge privat per lloguer assequible.



- L'estimació de la inversió de les promocions s'ha elaborat d'acord amb als costos unitaris següents:
 - Habitatges en promocions del PMHB, seguint estàndards propis: 58.805 euros pels dotacionals, 97.211 euros pels de lloguer protegit⁴⁸; 100.706 euros pels afectats urbanístics i 96.855 euros pels cedits amb dret de superfície.
 - Resta de promocions: cost estàndard de referència de 98.000 euros.
- Cost d'adquisició de compra d'habitatges: 56.471 euros per unitat, seguint estàndards del PMHB.
- El cost municipal per habitatge mobilitzat s'ha estimat en 6.500 euros/habitatge, ja sigui en gestió ja sigui en contractar una assegurança, perquè la propietat continua sent privada.
- Finançament:
 - En el finançament s'ha considerat que totes les promocions destinades a lloguer compleixen les condicions del RD 233/2013 i s'ha estimat que reben la corresponent subvenció màxima de 250 euros/m² útil. Si bé el Pla estatal finalitza el 2016, es considera que el proper Pla estatal tindrà subvencions, com a mínim, del mateix nivell.

El PHB 2016-2025 es proposa incrementar l'actual parc d'habitatge assequible en 18.989 habitatges (mitjana de 1.899 habitatges/any), dels que 14.039 seran de nova construcció (8.854 pel PMHB i 5.185 per promotors socials i cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana) i els 4.900 restants habitatges ja existents: obtinguts per compra (1.400 habitatges); per mobilització d'habitatges privats per a lloguer assequible (3.550 habitatges).

⁴⁸ El PMHB diferència costos de construcció dels habitatges per lloguer social (98.589 euros/habitatge) i d'habitatge de lloguer assequible (96.054 euros/habitatge). L'estàndard utilitzat correspon a una mitjana dels dos anteriors.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025								
NOUS HABITATGES PROTEGITS I DOTACIONALS DE LA POLÍTICA D'HABITATGE. INVERSIÓ PÚBLICA I ENTITATS M€ 2016								
FITXA	AVALUACIÓ	HABITATGES		INVERSIÓ M €	m2 útils per habitatge	ÚS DELS HABITATGES (LLOGUER O DRET SUPERFÍCIE)		Cost Construcció (€/habitatge)
	HABITATGES. NOVA OFERTA PER TIPUS	PARCIAL	TOTALS			DESTÍ DELS HABITATGES	LLOGUER %	
		2.365		139,1	45	Habitatges dotacionals acabats		58.805
		3.814		370,8	65	Habitatges de lloguer protegit acabats		97.211
		915		92,1	65	Afectats Urbanístics acabats		100.706
		1.760		170,5	65	Habitatges en dret de superfície acabats		96.855
C1.3.	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS PMHB (1)		8.854	772,4	60		70%	
C.4.4	HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials	2.400		232,5	65	Dret superfície		96.855
C.4.2	Habitatges protegits acabats a través de cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana	535		52,4	65	Cohabitatge		98.000
C.4.3	Habitatges protegits i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge assequible (2)	2.250		220,5	65	Lloguer	100%	98.000
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS PER COOPERATIVES I SIMILARS		5.185	505,4	65		43%	
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS (TOTS TIPUS)		14.039	1.277,8	62		60%	
C.1.4	Habitatges comprats destinats a lloguer assequible (PMHB)	1.400		79,1		Lloguer	100%	
C.3.1	Mobilització habitatges privats per lloguer assequible (3)	3.550		23,1		Lloguer	100%	6.500
	TOTAL HABITATGES MOBILITZATS		4.950	102,1			100%	
	TOTAL INCREMENT HABITATGES PREUS INFERIORS AL MERCAT LLIURE		18.989	1.380,0			70%	

Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificats del PHB 2016-2025 i informació del PMHB

La inversió total prevista és de 1.380,0 milions d'euros, en valors del 2016, en 10 anys (equivalent a 138milions d'euros anuals).

Les previsions de finançament⁴⁹ assignen a la inversió directa de l'Ajuntament (amb possibilitat de crèdit de bancs públics) a través del PMHB 786,0 milions d'euros (57%), 284,9 a entitats socials i cooperatives (21%), 220,5 a l'Associació d'Habitatge Assequible (16%), a constituir en el 2017, i únicament 88,6 (6%) a subvencions de l'Estat a través del Plan de Vivienda. Actualment aquestes subvencions a la construcció d'habitatge per lloguer assequible estan regulades en el Decret 233/2013 i es preveu que es mantinguin, almenys en una quantia similar, en el següent Pla estatal a partir del 2017. El detall del finançament es detalla en la següent taula:

⁴⁹ A l'avaluació econòmica del PHB de 2008 es va estimar (pàg. 133) un origen de recursos del 70% del sector públic (24% de l'Estat, encara que amb instruments que en gran part es van suprimir, 12% de la Generalitat i 34% de l'Ajuntament, Incasol i Regesa) i 30% del sector privat.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025

NOUS HABITATGES PROTEGITS I DOTACIONALS DE LA POLÍTICA D'HABITATGE. INVERSIÓ PÚBLICA I FINANÇAMENT

							250							
FITXA	AVALUACIÓ		HABITATGES		INVERSIÓ M €	m2 útils per habitatge	ÚS DELS HABITATGES (LLOGUER O DRET SUPERFÍCIE)		FINANÇAMENT					
	HABITATGES. NOVA OFERTA PER TIPUS		PAR- CIAL	TOTALS			DESTÍ DELS HABITATGES	LLO- GUER %	AJUNTA- MENT	Associació Habitatge Assequible	ALTRES ADMS.*	ENTITATS Entitats Socials i	TOTAL	
			2.365		139,1	45	Habitatges dotacionals acabats			112,5		26,6		139,1
			3.814		370,8	65	Habitatges de lloguer protegit acabats			308,8		62,0		370,8
			915		92,1	65	Afectats Urbanístics acabats			92,1				92,1
			1.760		170,5	65	Habitatges en dret de superfície acabats			170,5				170,5
			8.854		772,4	60				683,9	0,0	88,6	0,0	772,4
C.4.4	HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		2.400		232,5	65	Dret superfície						232,5	232,5
C.4.2	Habitatges protegits acabats a través de cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		535		52,4	65	Cohabitatge						52,4	52,4
C.4.3	Habitatges protegits i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge assequible		2.250		220,5	65	Lloguer	100%		220,5	0,0			220,5
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS (COOP I SIMILARS)			5.185	505,4	65				-	220,5	0,0	284,9	505,4
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS (TOTS TIPUS)			14.039	1.277,8	62				683,9	220,5	88,6	284,9	1.277,8
C.1.4	Habitatges comprats destinats a lloguer assequible (PMHB)		1.400		79,1		Lloguer	100%		79,1				79,1
C.3.1	Mobilització habitatges privats per lloguer assequible		3.550		23,1		Lloguer	100%		23,1				23,1
	TOTAL HABITATGES MOBILITZATS			4.950	102,1					102,1	-	-	-	102,1
	TOTAL INCREMENT HABITATGES PREUS INFERIORS AL MERCAT LLIURE			18.989	1.380,0					786,0	220,5	88,6	284,9	1.380,0
										57,0%	16,0%	6,4%	20,6%	100%

Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificats del PHB 2016-2025 i informació del PMHB

(*) S'ha considerat la subvenció del RD 233/2013 per les promocions de lloguer, amb un màxim de 250 €/m2 útil en els habitatges que compleixin les condicions



C. AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

El referent de la valoració, gestió i finançament dels ajuts al lloguer que es proposen en el PHB 2016-2025 són els que s'han produït en el període 2008-2015 que totalitzen 192 milions d'euros, en valors corrents, per a 90.450 ajuts, com a resultat de les diferents normatives que s'han aprovat i modificat.

criteris d'avaluació econòmica i de finançament:

- Inclou els imports dels ajuts al lloguer de tota mena, tant els de la normativa vigent com els afegits per l'Ajuntament.
- Com a objectiu del nou PDHB es modifica l'ajuda mitjana del conjunt de tots els ajuts, que passa a ser de 2.400 euros/ajut, enfront dels 2.124 euros/ajut del període anterior.
- Es considera que el finançament compartit amb altres administracions afecta només el bloc d'ajuts al lloguer, el qual ha tingut un finançament de 166,9 milions d'euros durant el període 2008-2015, perquè els altres dos són de finançament exclusiu de l'Ajuntament.
- La hipòtesi mínima de finançament és que les altres administracions aportaran anualment, en valors del 2016, almenys els mateixos imports totals del 2015.
- L'Ajuntament assumeix tota la despesa no finançada per les altres administracions fins a garantir els objectius del pla en nombre d'ajuts i el nou estàndard unitari.

El nou pla incorpora l'objectiu de 132.000 ajuts que representen un increment del 17% en previsions anuals mitjanes (13.200 en relació als 11.306 compromesos en el període de desplegament del pla anterior).

Els imports totals del 2015 (20,57 milions d'euros, en valors corrents) en el grup d'ajuts al lloguer són similars a la mitjana anual del període 2008-2015 (20,9 milions d'euros/any), però l'origen dels fons (aportacions) tenen una composició molt diferent, perquè l'Ajuntament inicia noves línies d'ajuts de 8,7 milions (Prestacions per al manteniment habitacional i les derivades de la mediació) que compensen la disminució de les aportacions d'altres administracions.

Com a resultat de les hipòtesis i consideracions anteriors, l'avaluació econòmica és de 318 milions d'euros, en valors del 2016, amb un finançament de l'Ajuntament del 65% (equivalent a 20,6 milions anuals de mitjana), i el 35% de les altres administracions (mitjana d'11,2 milions anuals, com en l'exercici 2015) amb el detall que es presenta a les dues taules següents:



PHB 2016-2025. EIX C. AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

TIPUS D'AJUT	AVALUACIÓ				
	FITXA	NUM	AJUT M€	AJUT MITJÀ SENSE RBE (€/ajut)	AJUT / ANY M€
AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER de tot tipus i de finançament de totes les administracions	C2.1	132.500	318,0	2.400	31,8

OBSERVACIONS:

AJUTS AL LLOGUER: 10.000 ajuts al 2016 a 15.000 ajuts al 2025
Cost 2.111 €/ajut/any (mitja 2008 - 2016).
Es planteja 200€/mes i augmentar a 2.400€/any.

TIPUS D'AJUT	FINANÇAMENT		
	AJUN- TAMENT	ALTRES ADMI- NISTRA- CIONS	TOTAL
AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER de tot tipus i de finançament de totes les administracions	205,61 65%	112,39 35%	318,00 100%

FONT: Bagursa per a la informació 2008-2015 i elaboració pròpia

Queda palès l'important esforç de l'Ajuntament en la línia estratègica d'ajuts al lloguer, amb un compromís de 20,5 milions d'euros anuals durant 10 anys, enfront dels 4,3 milions anuals de mitjana en el període 2008-2015, i que ja va començar el 2015 amb l'establiment de noves línies municipals d'ajuts.

2.6 EIX D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT

Les línies estratègiques d'aquest eix de finançament compartit entre administracions són les següents:

- Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat
- Establiment d'una política de rehabilitació enfocada al Dret a l'Habitatge
- Millora de la capacitat d'intervenció en rehabilitació

Tal com indica el literal de la Memòria justificativa, el nou pla preveu una diversificació en els mecanismes d'intervenció i en el tipus d'actuació, desplaçant progressivament els fons disponibles i amb intervenció proactiva de l'administració vinculada als convenis, entre:

- ajuts a la rehabilitació (tradicional i abans sense discriminació per renda dels residents)
- intervencions vinculades a convenis de rehabilitació
- la intervenció directa de l'Administració en la millora de l'interior dels habitatges que s'atorguen a les persones que resideixen en habitatges que no disposen de les condicions adequades d'ús ni de la capacitat per a millorar-los

La rehabilitació del parc residencial existent és un àmbit de la política de l'habitatge que té un finançament compartit entre administracions, regulades per les normatives estatal, autonòmica i municipal.



Criteris d'avaluació i finançament:

- La inversió que mobilitzen els ajuts a la rehabilitació s'estima que, en conjunt, duplicarà l'import de les subvencions totals.
- En les rehabilitacions de parts comuns dels edificis s'estima que la part d'inversió que financen les subvencions públiques és del 40%.
- Per la característica dels ajuts que s'argumenta a la Memòria, la inversió en rehabilitació de l'interior dels habitatges serà totalment pública, tant en les rehabilitacions de l'entorn Pla de Barris com fora d'aquest entorn.
- Les subvencions en l'entorn Pla de Barris inclouen el cost de rehabilitació de 50 habitatges que, per a increment del parc públic de lloguer. Hipòtesi mòdul d'adquisició: 56.471 euros/habitatge. El nombre d'habitatges computen a l'eix C (per tant no s'inclouen en aquest Eix D)
- S'estima que la participació de les altres administracions en les subvencions a la rehabilitació serà, amb caràcter general, d'una tercera part de la subvenció total, assolint l'Ajuntament les dues terceres parts restants. Aquesta participació suposa un nivell mitjà de subvenció anual no municipal semblant a la mitjana del període 2008-2015 (10 milions d'euros anuals).

El pressupost públic global destinat a la rehabilitació del parc construït passarà dels aproximadament 24 milions d'euros anuals a 30 i s'anirà traslladant dels ajuts a la rehabilitació, que l'any 2016 representaran el 90% de la inversió, als convenis i la intervenció a l'interior dels habitatges. El 2025 la inversió pública en convenis representarà un 35% i la inversió en ajuts a l'interior d'habitatges representarà un 30%. Aquests canvis impliquen una reducció del nombre d'habitatges i edificis amb millores vinculades a la inversió pública, ja que la inversió mitjana per habitatge, en els casos d'intervenció als interiors s'estima que ascendeix a 9.000 euros/habitatge, i en els casos de convenis a 4.000, mentre la inversió mitjana en els ajuts a la rehabilitació se situa al voltant dels 2.500, davant de la de 1.326 del període 2008-2015.

Aquests majors ajuts unitaris a la rehabilitació s'expliquen perquè el parc immobiliari que no s'ha beneficiat de les subvencions del període 2008-2015 és més envellit i necessita subvencions unitàries més importants com preveu el nou Pla en les tres línies diferents, orientades a la situació específica dels edificis (incloent-hi convenis, rehabilitacions interiors i obres de millora de l'accessibilitat), i que també demana una proporció d'inversió total subvencionada més alta (fins al 49% del total) i una major participació de l'Ajuntament.

En conseqüència, aquestes importants diferències es deuen, tant al tipus d'intervenció com al percentatge d'aportació de l'Administració. En el cas dels convenis es preveuen actuacions similars a les que es realitzen a través dels ajuts a la rehabilitació (principalment intervencions estructurals, millores de l'eficiència, introducció d'ascensors i resolució de patologies constructives), però amb una major aportació per part de l'Administració, ja que s'atindrà a entorns amb majors problemàtiques físiques i major vulnerabilitat social. En canvi, en el cas de la intervenció a l'interior dels habitatges, el cost per habitatge es deu al fet que la intervenció



és més costosa i a què l'Administració aporta el 100% de la inversió. La inversió en ajuts per a la millora de l'accessibilitat es mantindran estables en el 40% de la inversió en ajuts a la rehabilitació i convenis. No obstant això, pel que fa a la quantia global es reduirà en la mesura que augmenten els ajuts a l'interior dels habitatges.

Amb les consideracions anteriors i els objectius quantitatius del pla, la taula resum de l'avaluació econòmica és la següent:

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025. PREVISIONS EN REHABILITACIÓ										
TIPUS ACTUACIÓ	FITXA	EDIFICIS Núm	HABITATGES Núm	INVERSIÓ M€	SUBVENCIÓ M€	Inversió €/ habitatge	Subvenció €/ Habitatge	Habitat- ges / Edifici	% Subvenció S/ Inversió	Subvenci ó mitjana M€/any
Ajuts a la rehabilitació	D2.3	6.247	74.966	468,5	187,4	6.250	2.500	12	40%	18,7
Convenis de rehabilitació	D3.1	1.250	15.000	100,0	60,0	6.667	4.000	12	60%	6,0
Rehabilitació interior dels habitatges	D3.1		5.843	52,6	52,6	9.000	9.000	-	100%	5,3
<i>Millora d'accessibilitat (inclòs en les anteriors)</i>	<i>D2.8</i>	<i>2.249</i>	<i>28.743</i>	<i>225,0</i>	<i>90,0</i>	<i>7.828</i>	<i>3.131</i>	<i>13</i>	<i>40%</i>	<i>9,0</i>
TOTAL REHABILITACIÓ SENSE ENTORN PLA BARRIS		7.497	95.809	621,1	300,0	6.483	3.131	13	48%	30,0
Rehabilitació habitatges en entorns del Pla de Barris	D2.6		1.450	8,0	8,0	5.517	5.517	-	100%	0,8
TOTAL REHABILITACIÓ	D	7.497	97.259	629,1	308,0	6.469	3.167	13	49%	30,8
Obtenció de la propietat pública d'habitatges en entorns Pla de Barris	D2.6		50	2,8	2,8	56.471	56.471		100%	

Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificats

El finançament resultant per l'aplicació dels criteris presentats és la següent: Ajuntament, 207,80 milions d'euros (22% de la inversió i 67% de la subvenció pública); altres administracions, 100,1 milions (10% de la inversió i 33% de la subvenció pública); i propietat privada 321,1 milions (33% de la inversió), amb el detall per línies de la taula següent:



PAL PEL DERT A L'HABITATGE 2016-2025. FINANÇAMENT DE LA REHABILITACIÓ				
RECURSOS		FINANÇAMENT (M€)		
TIPUS ACTUACIÓ	IMPORT M€	AJUN-TAMENT	GENCAT / ESTAT	PRIVATS
Ajuts a la rehabilitació				
Inversió (M€)	468,5	126,5	60,9	281,1
		27%	13%	60%
Subvenció pública	187,4	126,5	60,9	
		67%	33%	
Convenis de rehabilitació				
Inversió (M€)	100,0	40,5	19,5	40,0
		40%	20%	40%
Subvenció pública	60,00	40,50	19,50	
		67%	33%	
Rehabilitació interior dels habitatges				
Inversió (M€)	52,6	35,5	17,1	
		67%	33%	
Subvenció pública	52,6	35,5	17,1	
		67%	33%	
Millora d'accessibilitat (inclòs en els anteriors)				
Inversió (M€)	225,0	60,7	29,3	135,0
		27%	13%	60%
Subvenció pública	90,0	60,7	29,3	
		67%	33%	
TOTAL SENSE ENTORN LLEI DE BARRIS				
Inversió total (M€)	621,1	202,5	97,5	321,1
		33%	16%	52%
Subvenció pública total	300,0	202,5	97,5	
		67%	33%	
Rehabilitació habitatges en entorns Pla de Barris				
Inversió (M€)	8,0	5,4	2,6	
		67%	33%	
Subvenció pública	8,0	5,4	2,6	
		67%	33%	
INVERSIÓ TOTAL REHABILITACIÓ				
	629,1	207,9	100,1	321,1
		22%	10%	33%
SUBVENCIÓ TOTAL				
	308,0	207,9	100,1	
		67%	33%	

Font: Elaboració pròpia. Estimació a partir dades d'objectius quantificats

2.7 COSTOS DE GESTIÓ DEL PLA

Les funcions, activitats i serveis en matèria d'habitatge assequible que atorga en exclusiva l'article 85 de la Carta Municipal de Barcelona es realitzen fonamentalment a través del Consorti de l'Habitatge de Barcelona (CHB), que és un ens públic de caràcter associatiu entre la Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona, creat a l'empara de l'article 61.7 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta Municipal de Barcelona.

El Consorci té personalitat jurídica pròpia, independent de la dels seus membres, a més de plena capacitat d'actuació per aconseguir els seus objectius, els quals abasten des de "planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona" fins a



“dissenyar les polítiques d'atenció al ciutadà en matèria d'habitatge i, de forma particular, gestionar el Registre Municipal d'Accés a l'Habitatge de Protecció”.

Complementàriament, el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) és l'empresa municipal que promou la construcció d'habitatges i gestiona un parc d'habitatges de lloguer actualment d'uns 6.500 habitatges, 2.500 dels quals són de lloguer social en funció de la renda dels usuaris. Té una plantilla de 89 persones amb uns ingressos per vendes de 17,7 milions d'euros, i de 24,7 milions per lloguers, amb unes despeses d'explotació de 15,5 milions, segons el Compte de PiG del 2015.

El Consorci disposa d'un pressupost de 23,35 milions d'euros (per despesa de gestió i ajuts a famílies per lloguers i rehabilitació), amb una despesa de gestió de 6,01 milions, finançada en un 46% per l'Ajuntament i un 54% per la Generalitat, segons el pressupost del 2016. Les funcions del Consorci s'encomanen fins ara a l'empresa municipal BAGURSA i a l'IMPU, que gestionen les Oficines de l'Habitatge de cadascun dels 10 districtes (OHD) i els serveis centrals, i destinen una plantilla de 60 persones a aquestes funcions. La despesa compromesa per a les Oficines de l'Habitatge del 2015 va ser de 6,6 milions i la despesa mitjana del període 2008-2015 va ser de 6,4 milions, en valors del 2016.

El present Pla pel Dret a l'Habitatge preveu un increment important de la despesa finalista de l'Ajuntament, especialment en els ajuts per atendre les emergències, la construcció d'habitatge assequible, els ajuts al lloguer i les subvencions a la rehabilitació del parc. Preveu també una sèrie d'actuacions noves que no tenen una despesa finalista associada, sinó que s'han de dur a terme des dels mateixos serveis, especialment per les Oficines d'Habitatge. Com a conseqüència, demanarà un increment de les despeses de gestió, tant pels serveis del Consorci de l'Habitatge com pel PMHB, addicional a la despesa (inversió i transferències corrents i de capital a famílies) de caràcter finalista que ja s'ha estimat.

Sense considerar l'increment de despesa de gestió corresponent al PMHB, atès el seu caràcter d'entitat pública empresarial local i perquè els costos de gestió de la nova producció d'habitatges ja estan inclosos en els estàndards unitaris de construcció, es presenta aquí l'estimació de la despesa corresponent al CHB. Per estimar la quantia econòmica d'aquest increment de despesa corrent hi ha set actuacions, que corresponen a les B3.7, B3.8, C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, D2.5 i D2.6, que no comportaran increment de despesa i que es podran desenvolupar amb els recursos econòmics i tècnics actuals, ja sigui perquè formen part de les funcions actuals o perquè poden ser absorbides per les economies d'escala dels serveis centrals actuals.

En segon lloc, hi ha el bloc de 21 actuacions que van lligades a objectius de despesa quantificada i que, per tant, no demanen despesa addicional a la qual ja s'ha quantificat. Corresponen a les actuacions A1.1, A1.3, A1.5, A2.1, A3.2, A3.7, C1.1, C1.2, C1.3, C1.4, C1.5, C2.1, C2.2, C4.4, D1.5, D2.3, D2.4, D2.7, D2.8, D3.1 i D3.3.



En tercer lloc, hi ha el conjunt d'actuacions a càrrec de la nova Unitat per a la Prevenció de l'Exclusió Residencial (UCER). Són les actuacions A2.2, A2.3, A3.1, A3.4, A3.5, B1.1, B1.2, B2.1, D1.2, D1.3, D1.4 i D2.2.

El quart bloc correspon al reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge i les actuacions noves associades. Són les actuacions A1.2, A2.3, A3.1, A3.3 i A3.5.

El cinquè bloc es refereix a les actuacions noves que demanen un esforç addicional de gestió tècnica. Són les actuacions A1.4, A3.6, B2.2, B2.3, B2.4, B3.1, B3.2, B3.3, B3.4, B3.5, B3.6, C4.1, C4.2, C4.3, D1.1 i D2.1.

El tercer bloc de les activitats a desenvolupar per la UCER constitueix el principal referent quantitatiu de despesa addicional, que s'estima a un equivalent al 10% del cost mitjà anual de les OH actuals.

La despesa addicional associada a la gestió de les noves actuacions dels restants tres blocs s'estima que poden representar al voltant del 25% de la despesa actual de les OH (0,97 milions d'euros). En conseqüència, el cost addicional de gestió com a resultat del present pla serà de l'ordre de 2,3 milions anuals.

La despesa anual de funcionament que es preveu en el PDHB 2016 és, per tant, de 82,6 milions d'euros anuals. Aquesta despesa és raonable pels estàndards de gestió del sector públic. En conseqüència, la gestió de les OH tindrà un cost anual de 8,26 milions, en valors del 2016, durant el desplegament del Pla. Aquesta quantia ja està contemplada en els pressupostos del 2016: 6,01 milions en el pressupost del CHB, finançats en un 54% per la Generalitat i 2,24 milions en el pressupost de l'Ajuntament (Drets Socials).

2.8 SÍNTESI DE L'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Els resultats econòmics principals són respecte del *quant val* (3.032,1 milions d'euros), *com es paga i qui paga* (1.671,8 milions d'aportació de l'Ajuntament) i *com d'important és l'esforç econòmic* (Increment del 16% en la mitjana anual de recursos aplicats i del 58% dels de l'Ajuntament; 18% del parc d'habitatges principals amb actuacions i aproximadament el 6% del pressupost anual del 2016). La taula detallada i la taula resumida d'aplicació i origen de fons que segueixen detallen, per eixos i línies estratègiques, aquests resultats.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025.

AVALUACIÓ I FINANÇAMENT DELS OBJECTIUS PER EIXOS ESTRATÈGICS I ACTUACIONS D'INICIATIVA MUNICIPAL. M€ 2016

EIX	FITXA	ACTUACIONS	APLICACIÓ DE FONDS			ORÍGEN DE FONDS / FINANÇAMENT				IMPORT ANUAL M€ 2016	AJ BCN IMPORT ANUAL (M€2016)
			PREVISIONS 2016-2025			PREVISIONS 2016-2025 (M€ 2016)					
			Núm. Ajuts	Núm. Habitat-ges/places	IMPORT M€	AJUNTA-MENT	GENCAT / ESTAT	ENTITATS I AHA	PRIVATS		
EIX A		PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	36.020	300	45,9	45,9	-			4,6	4,6
						100%					
	A1.1	Ajuts a l'allotjament (Serveis Socials)	17.343		15,1	15,1				1,5	1,5
	A1.1	Ajuts al manteniment del Lloguer	18.677		7,1	7,1				0,7	
		Ajuts al manteniment de l'habitatge i l'allotjament de Serveis Socials	36.020	-	22,1	22,1	-	-	-	2,2	2,2
	A3.2	Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar									
	A3.7	Allotjaments acabats		300	23,8	23,8				2,4	2,4
		Habitatges i allotjaments	-	300	23,8	23,8	-	-	-	2,4	2,4
EIX B	B1- B.	GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE	DESPESA INCLOSA EN L'INCREMENT DE DESPESA DE FUNCIONAMENT								
EIX C		AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	132.500	18.989	1.698,0	991,6	201,0	505,4	-	169,8	99,2
		TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS PMHB		8.854	772,4	683,9	88,6	-	-	77,2	68,4
	C.4.4	HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		2.400	232,5				232,5		
	C.4.2	Habitatges protegits acabats a través de cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		535	52,4				52,4		5,2
	C.4.3	Habitatges protegits i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge assequible (1)		2.250	220,5				220,5		22,1
		TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS (COOP I SIMILARS)		5.185	505,4	-	-	505,4	-	50,5	
		TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS (TOTS TIPUS)		14.039	1.277,8	683,9	88,6	505,4	-	127,8	68,4
	C.1.4	Habitatges comprats destinats a lloguer assequible (PMHB)		1.400	79,1	79,1					7,9
	C.3.1	Mobilització habitatges privats per lloguer assequible		3.550	23,1	23,1					2,3
		TOTAL HABITATGES MOBILITZATS		4.950	102,1	102,1	-	-	-	10,2	10,2
		TOTAL INCREMENT HABITATGES PREU INFERIOR AL MERCAT LLIURE		18.989	1.380,0	786,0	88,6	505,4	-	138,0	78,6
						57%	6%	37%	0%		
	C2.1	AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER de tot tipus i de finançament de totes les administracions	132.500		318,0	205,6	112,4			31,8	20,6
						65%	35%	-	-		
EIX C		MOBILITZACIÓ DE SÒL. EXPROPIACIONS I URBANITZACIÓ / ESTIMACIONS EN REVISIÓ (2)		8.900	576,5	376,5	-	-	200,0	57,7	37,7
		Ajuts rehabilitació			0,1	0,1				0,0	0,0
		Expropiacions			172,1	172,1				17,2	17,2
		Expropiacions (Llibre Blanc)			7,4	7,4				0,7	0,7
		Quotes Urbanístiques (2)			237,3	37,3			200,0	23,7	3,7
		Urbanització			159,7	159,7					
EIX D		MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL		97.259	629,1	207,9	100,1	-	321,1	62,9	20,8
						33%	16%	0%	51%		
	D2.3	Ajuts a la rehabilitació		74.966	468,5	126,5	60,9		281,1	46,9	12,6
	D3.1	Convenis de rehabilitació		15.000	100,0	40,5	19,5		40,0	10,0	4,0
	D3.1	Rehabilitació interior dels habitatges		5.843	52,6	35,5	17,1			5,3	3,5
	D2.6	Rehabilitació habitatges en entorns del Pla de Barris(3)		1.450	8,0	5,4	2,6			0,8	0,5
		DESPESA DE FUNCIONAMENT DEL PHB (4)			82,6	49,9	32,7			8,3	5,0
						60%	40%				
PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025			168.520	125.448	3.032,1	1.671,8	333,8	505,4	521,1	303,2	167,2
						55%	11%	17%	17%		

Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificables



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
AVALUACIÓ I FINANÇAMENT DELS OBJECTIUS PER EIXOS ESTRATÈGICS D'INICIATIVA MUNICIPAL. M€ 2016

EIX	FITXA	ACTUACIONS	APLICACIÓ DE FONTS			ORÍGEN DE FONTS / FINANÇAMENT				IMPORT ANUAL M€ 2016	AJ BCN IMPORT ANUAL (M€2016)
			PREVISIONS 2016-2025			PREVISIONS 2016-2025 (M€ 2016)					
			Núm. Ajuts	Núm. Habitatges/ places	IMPORT M€	AJUNTA- MENT	GENCAT / ESTAT	ENTITATS I AHA	PRIVATS		
EIX A	A1., A3.	PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL %	36.020	300	45,9	45,9 100%	-	-	-	4,6	4,6
EIX B	B1.- B	GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE %	DESPESA INCLOSA EN L'INCREMENT DE DESPESA DE FUNCIONAMENT								
EIX C	C1., C3., C4., D2.	AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE %	132.500	18.989	1.698,0	991,6 58%	201,0 12%	505,4 30%	-	169,8	99,2
		Total increment habitatges preu inferior al mercat lliure (1) %	-	18.989	1.380,0	786,0 57%	88,6 6%	505,4 37%	- 0%	138,0	78,6
		AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER %	132.500	-	318,0	205,6 65%	112,4 35%	- 0%	- 0%	31,8	20,6
EIX C		MOBILITZACIÓ DE SÒL. EXPROPIACIONS I URBANITZACIÓ / ESTIMACIONS EN REVISIÓ (2) %	-	8.900	576,5	376,5 65%	- 0%	- 0%	200,0 35%	57,7	37,7
EIX D	D2., D3.	MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL (3) %	-	97.259	629,1	207,9 33%	100,1 16%	- 0%	321,1 51%	62,9	20,8
		DESPESA DE FUNCIONAMENT DEL PHB (4)			82,6	49,9 60%	32,7 40%	-	-	8,3	5,0
PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025 %			168.520	125.448	3.032,1	1.671,8 55%	333,8 11%	505,4 17%	521,1 17%	303,2	167,2

Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificables

El PDHB 2016-2025 preveu una inversió total en actuacions d'iniciativa pública de 2.973,2 milions d'euros (297,3 milions anuals), que es concreten en: 124.848 habitatges, entre construïts, obtinguts per compra i per mobilització del parc privat i rehabilitats; i en 168.520 ajuts, entre ajuts al lloguer i ajuts per la prevenció de l'emergència habitacional i exclusió residencial. En relació al PIB de Barcelona del 2010 (61.915 milions d'euros), la despesa mitjana anual del PDHB representa el 0,48%⁵⁰.

Aquesta inversió serà aportada per l'Ajuntament (1.671,8 milions d'euros, 55%), Generalitat i Estat conjuntament (333,8 milions, 11%), promotors socials, cooperatives i Associació d'Habitatge (505,4 milions, 17%) i privats en actuacions d'iniciativa pública (521,1 milions, 18%), amb el detall següent:

- Ampliació del parc d'habitatge protegit i assequible: 46% de la despesa total (1.380 milions d'euros) i 47% de la despesa de l'Ajuntament (786 milions), per a 18.989 habitatges. Augment del parc d'habitatges de lloguer social de la ciutat (10.426, el 2015, dels quals 6.033 són administrats pel PMHB) en 10.314 unitats, doblant la dotació actual, fins a assolir el 2,4%.

⁵⁰ Aquest impacte sobre el PIB no és comparable amb el que s'ha indicat del PNHB 2007, perquè la major part de les subvencions a la construcció i els ajuts a la compra han desaparegut, el PNHB no inclou costos de construcció i el PDHB inclou únicament els costos de construcció de les promocions d'iniciativa pública.



- Foment de la Rehabilitació: 21% de la despesa total (629 milions d'euros) per 97.259 habitatges i 12% de la despesa de l'Ajuntament, amb 207,9 milions.
- Ajuts al pagament del lloguer: 11% de la despesa total per a 132.500 ajuts i el 12% de la de l'Ajuntament.
- Mobilització de sòl: 19% de la despesa total i 23% de la de l'Ajuntament.
- Atenció a les emergències: és proporcionalment la línia de menys entitat amb 46 milions d'euros, equivalent al 2% del total, per a 36.020 ajuts.

El caràcter de finançament compartit entre administracions queda palès en totes les línies de la política d'habitatge, excepte en els ajuts per atendre les emergències de responsabilitat exclusiva de l'Ajuntament, que haurà de finançar el 65% dels ajuts al pagament del lloguer, el 59% de la producció de nous habitatges protegits i el 33% de les rehabilitacions. El sector privat és majoritari només en les rehabilitacions subvencionades amb un 51% de la inversió total, i en la forma d'entitats i d'Associació per Habitatge Assequible en la promoció de nous habitatges protegits. No s'inclou la promoció d'HPO d'iniciativa privada exclusivament.

Els 125.448 habitatges que resultaran beneficiats pel nou Pla (entre nous habitatges i rehabilitacions) són equivalents al 18,3% dels habitatges principals del municipi (684.078 el 2014). Addicionalment hi ha els 168.520 ajuts que podrien beneficiar a uns 60.000-80.000 habitatges (9-12% dels habitatges principals de la ciutat).

L'Ajuntament haurà de fer un esforç de suplència important per objectius més ambiciosos que els del Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016, perquè les previsions de la despesa de la Generalitat i l'Estat és que es mantinguin en valors absoluts.

Per poder tenir un referent de la magnitud del PHB 2016-2025, la despesa pels quatre eixos prevista s'ha comparat amb la despesa mitjana anual realment realitzada en el període 2008-2015, amb les següents particularitats:

- Les estimacions del PHB 2016-2025 s'han fet en valors constants del 2016. Per contra, els valors mitjans anuals de la despesa 2008-2015 són en valors corrents de cada any.
- Els ajuts anuals per prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial es comparen amb la despesa anual mitjana de Serveis Socials pels conceptes d'ajuts a l'allotjament i al manteniment del lloguer 2010-2015.
- La inversió en increment del parc d'habitatges assequibles prevista en el nou Pla no inclou les inversions el cost de construcció d'HPO d'iniciativa privada, a excepció de la participació en l'Associació d'Habitatge Assequible. En les actuacions del període 2008-2015, en canvi, si estan incloses, el que explica la participació privada més gran en la inversió total.
- En el cas dels ajuts al lloguer, la comparació no es fa amb la despesa mitjana anual sinó amb la del 2015, ja que en aquest exercici es va crear una nova línia d'ajut municipal per manteniment de l'habitatge, de quantia important (8,7 milions d'euros el 2015) i



que ve a compensar la disminució d'ajuts d'altres administracions, especialment la RBE.

La taula que segueix detalla la comparació indicada:

EIXOS / ACTUACIONS		PHB 2016-2025. DESPESA I FINANÇAMENT (M€ 2016)					PHB 2016-2025. IMPORTS MITJANS ANUALS. (M€ 2016)					ACTUACIONS 2008-2015 IMPORTS MITJANS ANUALS (M€ corrents)				% 2016-2025 S./ 2008-2015 APLICACIÓ DE FONTS	% 2016-2025 S./ 2008-2015 AJUNTAMENT BCN	
		APLICACIÓ DE FONTS M€	ORIGEN DELS FONTS / FINANÇAMENT				APLICACIÓ DE FONTS M€	ORIGEN DELS FONTS / FINANÇAMENT				APLICACIÓ DE FONTS M€	ORIGEN DELS FONTS / FINANÇAMENT					
			AJBCN	GENCAT / ESTAT	ENTI-TATS / AHA	PRI-VATS		AJBCN	GENCAT / ESTAT	ENTI-TATS / AHA	PRI-VATS		AJBCN	GENCAT / ESTAT	PRI-VATS			
EIX A	PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	45,9	45,9				4,6	4,6					1,7	1,7			168%	168%
EIX B	GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE	DESPESA INCLOSADA EN L'INCREMENT DE DESPESA DE FUNCIONAMENT																
EIX C	AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	1.698,0	991,6	201,0	505,4		169,8	99,2	20,1	50,5		102,1	36,7	46,6	18,8		66%	170%
	TOTAL INCREMENT HABITATGES PREU INFERIOR AL MERCAT LLURE (1)	1.380,0	786,0	88,6	505,4		138,0	78,6	8,9	50,5		76,6	23,1	34,8	18,8		80%	241%
EIX C	AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER de tot tipus i de finançament de totes les administracions (2)	318,0	205,6	112,4			31,8	20,6	11,2	-		25,5	13,7	11,9			25%	50%
EIX C	MOBILITZACIÓ DE SÒL. EXPROPIACIONS I URBANITZACIÓ / EN REVISIÓ (3)	576,5	376,5		200,0		57,7	37,7	-	-	20,0	68,5	50,4		18,1		-16%	-25%
EIX D	MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	629,1	207,9	100,1	-	321,1	62,9	20,8	10,0	-	32,1	82,2	14,2	10,0	57,9		-23%	46%
	DESPESA DE FUNCIONAMENT DEL PHB	82,6	49,9	32,7	-	-	8,3	5,0	3,3	-	-	6,5	2,8	3,7			28%	79%
	TOTAL PHB 2016-2025	3.032,1	1.671,8	333,8	505,4	521,1	303,2	167,2	33,4	50,5	52,1	261,0	105,8	60,4	94,8		16%	58%
Font: Elaboració pròpia a partir del Objectius del pla i Memòria justificativa								55%	11%	17%	17%		41%	23%	36%			

El desplegament del Pla representarà un increment anual de la despesa total en política d'habitatge del 16% i del 58% en la participació de l'Ajuntament, respecte de la despesa anual compromesa en el període 2008- 2015. El increment més gran és el de la inversió en construcció i obtenció d'habitatge assequible (*Increment d'habitatges de preu inferior al mercat lliure*) que augmentarà en un 80%, la inversió municipal en un 241% i la mitjana anual dels habitatges acabats pel PMHB en un 279% respecte de la producció del PMHB del període anterior (1.868 habitatges acabats en vuit anys). Especialment significatives són les diferències en ajuts al lloguer, que augmenten en un 25% la despesa total anual, però la participació de l'Ajuntament en un 50% i les inversions en rehabilitació, que es redueixen en un -23%, mentre que les subvencions municipals augmenten en un 46%. Només redueix la inversió en mobilització de sòl en un -16% i -25%.



3. DICTAMEN DE VIABILITAT ECONÒMICA I FINANÇAMENT

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 és un pla ambiciós, realista i sostenible. És ambiciós perquè suposa un important esforç econòmic, especialment de l'Ajuntament de Barcelona, respecte de la despesa aplicada a política d'habitatge en el període anterior (2008-2016); és realista perquè els compromisos econòmics i de gestió programats són coherents amb la capacitat de l'Ajuntament i és sostenible perquè els objectius i programació tenen en compte la dinàmica i evolució de les necessitats socials d'habitatge.

Una primera síntesi de l'avaluació econòmica i financera del present Pla és que recupera el nivell de despesa que preveia el pla del 2008, augmentant un 55% la producció anual d'habitatges assequibles nous, ampliant també l'atenció a les emergències socials (34% en la despesa anual en ajuts al lloguer, ajuts de serveis socials i allotjaments) i reduint la inversió en mobilització de sòl⁵¹. La seva realització s'havia quedat al voltant del 62% de les previsions econòmiques inicials (excepte en el nombre d'habitatges rehabilitats i subvenció de l'Ajuntament que les van superar) pels efectes de la crisi econòmica i immobiliària, tot just iniciada en el moment de la seva aprovació, les conseqüències d'augment de l'atur i la reducció de recursos públics. L'Ajuntament incrementa ara en un 58% l'aportació a la política de l'habitatge del període 2008-2015, en una funció de suplència de les altres administracions, que se suposa mantindran les seves aportacions en valors absoluts pel futur.

El desenvolupament del PDHB permetrà disposar de 18.989 habitatges assequibles més en 10 anys, entre els 14.039 de nova construcció per part del PMHB (8.854) i per promotors socials i cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana (5.185); els de compra a preu inferior al mercat (1.300) i els mobilitzats de propietat privada per dedicar-los a lloguer social (3.550). Per part del PMHB suposa un esforç important perquè incrementa fins a 3,8 vegades la seva producció anual mitjana, de 234 a 885 habitatges.

Els ajuts al lloguer s'incrementen, tant en nombre d'ajuts (d'una mitjana d'11.306 ajuts/any a 13.250 ajuts/any) com en l'import unitari (de 2.124 a 2.400 euros per ajut). Els ajuts a l'allotjament i per manteniment de l'habitatge es mantenen en nombre d'ajuts anuals però s'incrementa l'ajut mitjà de 475 a 614 euros/ajut. Les subvencions públiques anuals previstes per a rehabilitació s' incrementen en un 27% i les que aporta l'Ajuntament en un 46%.

En el present Pla també es pot fer el dictamen de viabilitat escrit, semblant al del PHB del 2008 (pàg. 148), en el sentit que *"Aquestes xifres són coherents amb les tendències observades en el passat més recent i malgrat la difícil situació econòmica a l'inici del pla, les quantitats*

⁵¹ A recordar que la previsió del PDHB 2016-2025 de producció d'habitatges assequible únicament inclou els d'iniciativa pública, mentre que la informació facilitada per BAGURSA dels habitatges acabats en el període 2008-2015 es refereix tant als d'iniciativa pública com privada. Les xifres de mobilització de sòl de les previsions de BAGURSA, en canvi, corresponen a les seves inversions totals en expropiacions i urbanització, sense especificar les que van directament associades a l'HPO, per aquesta raó hi ha que considerar-les màximes.



compromeses són relativament modestes en relació als recursos que manegen les diferents administracions. El dubte radica en l'aportació dels privats...".

Efectivament, es tracta de decisions d'assignació de recursos en funció de la prioritat que es vulgui assignar a la política de l'habitatge dins de les previsions d'inversió (construcció d'habitatges) de 287 milions d'euros, de transferència corrents (ajuts al lloguer) de 34,7 milions i de capital (subvencions a la rehabilitació) de 15,6 milions i despesa de gestió (actuacions de les oficines i objectius d'estudi), en un pressupost total de 2.731 milions.

L'excepció és el programa de construcció d'habitatge del PMHB, de les entitats socials i cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana i l'Associació d'Habitatge Assequible, amb una inversió externa al pressupost municipal, tret de les transferències corresponents. No obstant això, el document de la sol·licitud de crèdit, del PMHB al BEI, presenta amplament la justificació amb projectes de la seva capacitat financera i de gestió. Es fa per un programa inicial de 2.198 habitatges i una inversió de 245,6 milions d'euros, de la qual el BEI aportarà 122,7 milions (50%), l'Ajuntament 49 i l'endeutament 73, avalats per l'Ajuntament de Barcelona. Es tracta de sol·licituds de crèdit que es produeixen en cada programa de promoció d'habitatges al llarg del desplegament del programa del pla.

El dictamen de viabilitat econòmica i financera és positiu perquè el finançament de l'Ajuntament de Barcelona (1.671,8 milions d'euros en els 10 anys del pla, equivalent a 167,2 milions anuals, en valors corrents) està avalat pels recursos assignats a la política d'habitatge assequible en el pressupost del 2016 i en Pla d'Inversions Municipals (PIM) del període 2016-2020.

El finançament atribuït a les administracions de la Generalitat i de l'Estat (333,8 milions d'euros en total i 33,4 milions anuals de mitjana) correspon a les mateixes quanties dels anys anteriors, en una previsió conservadora.

Segons els estàndards generalment acceptats que un milió d'euros invertits en la construcció nova genera uns 10,6 llocs de treball directes d'un any de duració⁵² i que la mateixa inversió en rehabilitació en genera 23, les inversions anuals del desplegament del Pla en nova construcció (138 milions d'euros) i rehabilitació (62,9 milions) porten associats 2.910 llocs de treball cada any. El que suposarà la creació d'uns 29.000 llocs de treball al llarg de la vigència del Pla.



4. INDICADORS DE GESTIÓ EFICIENT I DE SEGUIMENT

L'objecte del present capítol és la presentació dels indicadors de seguiment i de gestió eficient que s'han de fer servir per a l'avaluació del nou PDHB i, especialment, per servir a les possibles correccions i adaptacions necessàries per poder complir els objectius i el programa marcats. Atès que el nou PDHB estableix nous i diferents objectius que s'organitzen en uns eixos diferents, cal definir també nous indicadors.

Per justificar el quadre final d'indicadors prioritaris de gestió es parteix de les definicions clàssiques⁵³ d'economia, eficiència i eficàcia que són les següents:

- **ECONOMIA** és el **preu pagat pels resultats** de la prestació del servei, per exemple, el cost per hora d'assistents socials, el lloguer per m² d'habitatge.
- **EFICIÈNCIA** és una **mesura de productivitat** que s'obté en relació als recursos esmerçats. Per exemple, el nombre de persones visitades per assistent social de carrer; km de carreteres mantinguts per cada 1.000 euros gastats.
- **EFFECTIVITAT** és una **mesura de l'impacte aconseguit** i pot ser quantitatiu o qualitatiu. Per exemple, quantes persones que necessiten centres de la tercera edat s'estalviaven amb atenció a domicili (quantitatiu); nivells de satisfacció entre diferents sectors socials amb habitatge protegit o similar (qualitatiu). Efectivitat inclouria aspectes d'**equitat**.

Per la seva banda, **Relació qualitat/preu o Value for money** és la "òptima combinació de la totalitat de costos i beneficis durant tota la vida del projecte que aconsegueix els requeriments dels usuaris"

Cal posar en relleu que el concepte d'indicadors de seguiment i gestió eficient no té relació amb el concepte de cost efectiu dels serveis municipals, introduïts per l'*Orden HAP/2075/2014, de 6 de novembre, per la que se establecen los criterios de cálculo del coste efectivo de los servicios prestados por las entidades locales*, perquè es refereix als costos directes, indirectes i d'estructura de cada servei municipal i, en aquest cas, es referiria al cost de gestió de cadascun dels serveis produïts per l'àrea d'Habitatge, com és, per exemple, el cas de les Oficines de l'Habitatge o de les produccions gestionades pel PMHB.

En base les consideracions i context presentat, els principals indicadors d'eficiència i eficàcia, sense perjudici de la base de dades que permeten el seu càlcul, i que tenen prioritat en relació als ja presentats, són els següents:

⁵³ Per exemple a www.audit-commission.gov.uk/



ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

- el nombre de famílies beneficiades per a l'atenció i prevenció de les emergències
- ajut unitari per a cada línia específica
- famílies que han rebut els ajuts més d'un any
- distribució dels ajuts segons el nivell de renda de les famílies beneficiàries
- nombre d'ajuts per sota dels preus mitjans de compra d'un habitatge usat
- nombre de desnonaments que els ajuts han evitat
- estalvi en la producció de nou HPO o habitatge social que ha facilitat els ajuts a la gent gran o als residents del parc públic.
- finançament municipal total i unitari de l'eix i finançament de la Generalitat i Estat
- % de necessitats cobertes (noves llars amb nivell de renda inferior a 2,5 vegades l'IPREM) en relació al Registre de Sol·licitants

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

- habitatges buits identificats
- proporció d'habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer en relació als identificats
- habitatges de grans tenidors concertats per habitatge social
- beneficiaris per sota de 2,5 vegades la IRSC
- % de necessitats cobertes (noves llars amb nivell de renda inferior a 2,5 vegades l'IPREM) en relació al Registre de Sol·licitants
- finançament municipal total i unitari de l'eix i finançament de la Generalitat i Estat

AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

- estalvi de recursos per la compra d'habitatge usat en relació al cost de producció d'un HPO nou del PMHB (98.000 euros, sense la part de solar i gestió)
- distribució del nombre de nous habitatges de lloguer segons el nivell de renda (ISRC⁵⁴)
- cost unitari de l'habitatge adjudicat
- ampliació dels adjudicataris en lloguer en relació als de dret de superfície i als efectes multiplicadors que tenen la nova construcció pel mercat aturat de nova construcció d'HPO i de la nova construcció en general
- la subvenció (implícita o concedida) per HPO adjudicat
- estalvi de recursos municipals en relació a la nova construcció del PMHB (98.000 euros per nou habitatge) que genera la inversió privada mobilitzada en l'Associació d'Habitatge Assequible amb un 51% d'inversió municipal i entitats, que allibera recursos municipals per a altres finalitats.
- finançament municipal total i unitari de l'eix i finançament de la Generalitat i Estat

⁵⁴ Anualment, a la Llei de Pressupostos Generals de l'Estat, es determinarà la quantia del citat indicador tenint en compte, almenys, la previsió o objectiu d'inflació utilitzats en ella. De conformitat amb allò que estableix l'article 2.2 del Reial decret-Llei 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la seva quantia, l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) tindrà les següents quanties durant 2016: a) Diari, 17,75 euros. b) Mensual, 532,51 euros. c) Anual, 6.390,13 euros. (14 pagues: 7455,14 euros). D'acord amb l'article 2.4 del Reial decret Llei 3/2004, de 25 de juny, les comunitats autònomes poden fixar indicadors propis en l'exercici de les competències que constitucionalment els corresponguin. La Generalitat ha fixat mitjançant la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic l'indicador de renda de suficiència (IRSC).



- % de necessitats cobertes (noves llars amb nivell de renda inferior a 2,5 vegades l'IPREM) en relació al Registre de Sol·licitants
- Índex de solidaritat urbana de cada any com a proporció entre l'habitatge assequible disponible al municipi en relació al total d'habitatges, establert al Pacte Nacional per a l'Habitatge amb un objectiu el 2020 del 15% del total

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC EXISTENT

- ajuts unitaris per nivells d'inversió privada
- la relació subvenció/inversió de les subvencions en rehabilitació
- inversions que no s'han realitzat per tenir una subvenció insuficient
- finançament municipal total i unitari de l'eix i finançament de la Generalitat i Estat
- % de necessitats cobertes (noves llars amb nivell de renda inferior a 2,5 vegades l'IPREM) en relació al Registre de Sol·licitants

COSTOS DE GESTIÓ

- relació entre la despesa de gestió dels de tots els centres directius i el volum total d'ajuts concedits, amb el referent del 14% de les Oficines de l'Habitatge

INDICADORS MACROECONÒMICS

- % de la despesa total en relació al PIB municipal, i que sigui comparable amb els resultats de Catalunya derivats de l'actuació de la Generalitat

Els tres referents mínims són els següents:

- els 125.448 habitatges que resultaran beneficiats pel nou pla (entre nous habitatges i rehabilitacions) són equivalents al 18,3% dels habitatges principals del municipi (684.078- 2014)
- Els 168.520 ajuts que podrien beneficiar a uns 60-80.000 habitatges (9-12% dels habitatges principals de la ciutat)

Com a referent complementari cal retenir que a Barcelona hi havia el 2014 un 37% de famílies amb renda baixa o molt baixa (250.373 llars), situades en el bloc de rendes inferiors a 2,5 vegades l'IPREM i que hauran de ser majoritàriament destinatàries de les actuacions del Pla del Dret a l'Habitatge 2016-2025. La distribució general del 2014, a actualitzar cada any, és la següent:

Distribució de la població de Barcelona per trams de RFD en %. 2014

	%	% Acum.	Famílies	Famílies Ac.
Molt baixa	16%	16%	106.032	106.032
Baixa	21%	37%	144.340	250.373
Mitjana-baixa	29%	66%	200.435	450.807
Mitjana- alta	18%	83%	119.714	570.521
Alta	5%	88%	34.204	604.725
Molt alta	12%	100%	79.353	684.078
TOTAL	100%		684.078	

Font: Gabinet Tècnic de Programació. AjBCN i elaboració pròpia



5. PROGRAMA D'ACTUACIÓ 2016-2025 I PRIORITATS PER A 2016-2020

La programació temporal dels objectius i actuacions ajusta els recursos econòmics escassos del sector públic a les necessitats prioritàries i també reflecteix l'escala de valors de l'administració que intervé. Les propostes del PHB 2026-2025 s'han programat en dos quinquennis, 2016-2020 i 2021-2025, en funció de les prioritats establertes en el mateix Pla i de la capacitat econòmica i de gestió de l'Ajuntament. La taula següent presenta, per eixos, la programació quinquennial amb el detall dels imports, nombre d'habitatges i ajuts i despesa de l'Ajuntament.

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025															
PROGRAMACIÓ PER QUINQUENNIS DELS OBJECTIUS PER EIXOS ESTRATÈGICS D'INICIATIVA MUNICIPAL. M€ 2016															
EIX	FITXA	ACTUACIONS	APLICACIÓ DE FONDS			PROGRAMA						PROGRAMA AJUNTAMENT			
			PREVISIONS 2016-2025			PREVISIONS 2016-2020			PREVISIONS 2021-2025			2016-2020		2021-2025	
			Núm.	Habitatges/ places	IMPORT M€	Núm	Habitatges / places	IMPORT M€	Núm	Habitatge s/ places	IMPORT M€	M€	M€/any	M€	M€/any
EIX A	A1., A3.	PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	36.020	300	45,9	19.743	100	20,1	16.277	200	25,9	20,1	4,0	25,9	5,2
											44%		56%		
EIX B	B1- B.3	GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE				DESPESA INCLOSA EN INCREMENT DE DESPESA DE FUNCIONAMENT									
EIX C	C1., C3., C4., D2.	AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	132.500	18.989	1.698,0	67.500	8.646	744,8	65.000	10.343	953,1	442,4	88,5	549,2	109,8
		Total increment habitatges preu inferior al mercat lliure		18.989	1.380,0	-	8.646	582,8	-	10.343	797,1	337,6	67,5	448,3	89,7
		AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER	132.500	-	318,0	67.500	-	162,0	65.000	-	156,0	104,7	20,9	100,9	20,2
											51%		49%		
EIX C		MOBILITZACIÓ DE SÒL. EXPROPIACIONS I URBANITZACIÓ / ESTIMACIONS EN REVISIÓ (1)	-	8.900	576,5	-	4.450	288,3	-	4.450	288,3	188,3	37,7	188,3	37,7
											50%		50%		
EIX D	D2., D3.	MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL		97.259	629,1	-	54.233	344,6	-	43.026	284,5	106,6	21,3	101,2	20,2
											51%		49%		
		DESPESA DE FUNCIONAMENT DEL PHB			82,6	-	-	41,3	-	-	41,3	25,0	5,0	25,0	5,0
											50%		50%		
PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025			168.520	125.448	3.032,1	87.243	67.429	1.439,0	81.277	58.019	1.593,1	782,3	156,5	889,5	177,9
								47%			53%	47%		53%	
Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificables				18,3%	s./habitatges principals del municipi (684.078- 2014)										

Els objectius del Programa 2016-2020 mobilitzaran, en conjunt, una despesa de 1.439,0 milions d'euros, en valors corrents, equivalent al 47% del total, i de la qual l'Ajuntament n'aportarà 782,5 milions, a una mitjana anual de 156,5 milions. Les línies prioritàries en el primer quinquenni són la dels *Ajuts per prevenir i atendre les emergències* (55% del pla i 2,4 milions anuals) i la *Rehabilitació* (55% del pla i una inversió municipal mitjana anual de 21,3 milions).

Les línies amb major desplegament en el segon quinquenni són les d'Increment d'habitatges amb preu inferior al de mercat lliure (60% del total i 89,7 milions d'euros anuals per part de l'Ajuntament) i el d'Ajuts al lloguer (57% i 23,3 milions anuals, respectivament), condicionats per les disponibilitats pressupostàries i les previsions de la conjuntura econòmica, laboral i immobiliària.



Els criteris específics de programació i la quantificació quinquennal per eixos es detallen a continuació, junt amb les taules resum d'actuacions i despesa per quinquennis.

EIX A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL.

Les previsions temporals, d'acord amb l'argumentació de la Memòria, són que les necessitats d'ajuts disminuiran amb el temps en coordinació amb la disponibilitat d'allotjaments acabats (55% d'ajuts i 33% d'allotjaments acabats en els primers cinc anys; 54% ajuts i 67% allotjaments acabats en el segon quinquenni). En conjunt, es preveu que el 44% de la despesa de l'Eix A es produeixi en el primer quinquenni de desenvolupament del Pla i el 56% en el segon, tal com es contempla en les taules següents:

PROGRAMA 2016 - 2025	2016-2020			2021-2025		
	TIPUS D'AJUT	NÚM	AJUT M€	Ajuts /any M€	NÚM	AJUT M€
Ajuts a l'allotjament (Serveis Socials)	9.506	8,3	1,7	7.837	6,8	1,4
Ajuts al manteniment del Lloguer	10.237	3,9	0,8	8.440	3,2	0,6
Ajuts al manteniment de l'habitatge i l'allotjament de Serveis Socials	19.743	12,1	2,4	16.277	10,0	2,0
			55%			45,19%
HABITATGES I ALLOTJAMENTS	Places	Cost de Construcció (M€)	Inversió / any	Places	Cost de Construcció (M€)	Inversió / any
Alotjaments acabats	100	7,9	1,6	200	15,9	3,2
			33%			67%

PROGRAMA 2016 - 2025	2016-2020				2021-2025			
	NÚM	Places	AJUT M€	M€/any	NÚM	Places	AJUT M€	Ajuts /any M€
EIX A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL - TOTAL	19.743	100	20,1	4,0	16.277	200	25,9	5,2
			44%				56%	

EIX B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

Malgrat que se suposa que les actuacions d'aquest eix es poden gestionar amb despeses de funcionament dels serveis que es presten, l'estimació en el Pla es fa de forma conjunta. Els costos de funcionament, les previsions de programa de les actuacions d'inspecció i sanció també tenen prioritat en el primer quinquenni en el qual es preveu concentrar el 63% del total (25.000 respecte del total de 40.000), per raons de les situacions d'emergència actuals.

EIX C. MOBILITZACIÓ DE SÒL I INVERSIÓ DE BAGURSA

Les inversions en adquisició de sòl i urbanització de BAGURSA, tant les que van a càrrec de l'Ajuntament com les quotes d'urbanització a càrrec de privats, es considera que tenen continuïtat per garantir la disponibilitat de solars edificables.



TIPUS ACTUACIÓ	PROGRAMA 2016 - 2020		PROGRAMA 2021 - 2025	
	Habitatges (1)	IMPORT M€	Habitatges (1)	IMPORT M€
Expropiacions		86,1		86,1
Expropiacions (Llibre Blanc)		3,7		3,7
Quotes Urbanístiques (2)		18,6		18,6
Urbanització		79,9		79,9
		-		-
TOTAL	2.850	188,3	2.850	188,3
		50%		50%

EIX D. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE. INCREMENT DEL PARC D'HABITATGES ASSEQUIBLES

El desplegament d'aquest eix que concentra majoritàriament les inversions municipals és el que està més condicionat per les disponibilitats pressupostàries que milloraran en el segon quinquenni de recuperació econòmica, així com el temps necessari per a la constitució i ple funcionament de l'Associació d'Habitatge Assequible i altres entitats socials, i la mobilització d'habitatges socials. Per aquesta raó el 58% de les actuacions es concentren en el segon quinquenni d'acord al detall de la taula següent:

PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025

NOUS HABITATGES PROTEGITS I DOTACIONALS DE LA POLÍTICA D'HABITATGE. PROGRAMACIÓ M€ 2016

FITXA	PROGRAMA 2016 - 2025		2016-2020				2021-2025				
	HABITATGES. NOVA OFERTA PER TIPUS	HABITATGES	INVERSIÓ M€	LLOGUER %	Habitatges/ any	M€/any	HABITATGES	INVERSIÓ M€	LLOGUER %	Habitatges/ any	M€/any
		902					1.463				
		1.464					2.350				
		442					473				
		733					1.027				
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS PMHB	3.541	308,9	67%	708	61,8	5.313	463,5	72%	1.063	92,7
C.4.4	HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials	1.250	121,1		250	24,2	1.150	111,4		230	22,3
C.4.2	Habitatges protegits acabats a través de cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana	155	15,2		31	3,0	380	37,2		76	7,4
C.4.3	Habitatges protegits i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge assequible	750	73,5	100%	150	14,7	1.500	147,0	100%	300	29,4
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS PER COOPERATIVES I SIMILARS	2.155	209,8	35%	431	42,0	3.030	295,6	50%	606	59,1
	TOTAL HABITATGES PROTEGITS ACABATS (TOTS TIPUS)	5.696	518,7	55%	1.139	103,7	8.343	759,1	64%	228	151,8
C.1.4	Habitatges comprats destinats a lloguer assequible (PMHB)	900	50,8	100%	180	10,2	500	28,2	100%	100	5,6
C.3.1	Mobilització habitatges privats per lloguer assequible (3)	2.050	13,3	100%	410	2,7	1.500	9,8	100%	300	2,0
	TOTAL HABITATGES MOBILITZATS	2.950	64,1	100%	590	12,8	2.000	38,0	100%	400	7,6
	TOTAL INCREMENT HABITATGES PREUS INFERIORS AL MERCAT LLIURE	8.646	582,8	70%	1.729	116,6	10.343	797,1	71%	2.069	159,4

Font: Elaboració pròpia a partir dels objectius quantificats del PHB 2016-2025 i informació del PMHB



No obstant això, la compra d'habitatge a preus inferiors als de mercat s'estima que serà més important en el primer quinquenni (900 habitatges del total 1.400), per raó de disponibilitat immediata i oportunitat, com també és el cas dels habitatges públics obtinguts de la rehabilitació.

EIX E. AJUTS AL LLOGUER

Seguiran la seqüència temporal de la construcció de nou habitatge assequible i el 51% es concentraran en el segon quinquenni, d'acord al detall de la taula següent:

PROGRAMA 2016 - 2025	2016-2020				2021-2025				
	TIPUS D'AJUT	NÚM	AJUT M€	AJUT MITJÀ (€)	Ajuts /any M€	NÚM	AJUT M€	AJUT MITJÀ (€)	Ajuts /any M€
AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER de tot tipus i de finançament de totes les administracions	67.500	162,0	2.400	32,4	65.000	156,0	2.400	31,2	
		51%				49%			

EIX F. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

La distribució temporal de les subvencions a la rehabilitació en els dos quinquennis de programació és diferent segons els tipus d'actuació, amb una major concentració de subvencions a la rehabilitació d'edificis en el primer quinquenni i de la resta de subvencions en el segon, excepte la millora d'accessibilitat que es reparteix de forma homogènia i que s'inclou en els anteriors. En conjunt, però, pel que fa a distribució de la despesa pública, és molt equilibrada amb un 51% del total en el primer quinquenni, d'acord al detall de la taula següent:

PROGRAMA	TIPIUS ACTUACIÓ	FTXA	2016-2020						2021-2025							
			EDIFICIS Núm	HABITATGES Núm	INVERSIÓ M€	SUBVENCIÓ M€	Habitatges / any	Inversió M€/any	Subvenció M€/any	EDIFICIS Núm	HABITATGES Núm	INVERSIÓ M€	SUBVENCIÓ M€	Habitatges / any	Inversió M€/any	Subvenció M€/any
Ajuts a la rehabilitació	D2.3		3.887	46.642	291,5	116,6	9.328	58,3	23,3	2.360	28.324	177,0	70,8	5.665	35,4	14,2
Convenis de rehabilitació	D3.1		365	4.375	29,2	17,5	875	5,8	3,5	885	10.625	70,8	42,5	2.125	14,2	8,5
Rehabilitació interior dels habitatges (1)	D3.1		147	1.766	15,9	15,9	353	3,2	3,2	340	4.077	36,7	36,7	815	7,3	7,3
Millora d'accessibilitat (inclòs en les anteriors) (2)	D2.8		1.275	15.835	112,5	45,0	3.167	22,5	9,0	974	12.908	112,5	45,0	2.582	22,5	9,0
TOTAL REHABILITACIÓ SENSE ENTORN PLA BARRIS			4.399	52.783	336,6	150,0	10.557	67,3	30,0	3.585	43.026	284,5	150,0	8.605	56,9	30,0
Rehabilitació habitatges en entorns del Pla de Barris (3)	D2.6		-	1.450	8,0	8,0	290	1,6	1,6	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL REHABILITACIÓ (4)			4.399	54.233	344,6	158,0	10.847	68,9	31,6	3.585	43.026	284,5	150,0	8.605	56,9	30,0
%						51%							49%			

Les línies que presenten més diferències de desplegament són:

- Eix A: 44% en el primer quinquenni i 56% en el segon
- Eix D. Increment d'habitatges amb preu inferior al mercat lliure: 40% en el primer quinquenni i 60% en el segon
- Eix E. Ajuts al lloguer: 51% en el primer quinquenni i 49% en el segon
- Eix F. Rehabilitació: 55% en el primer quinquenni i 45% en el segon, amb una major incidència en els ajuts a la rehabilitació (62% en el primer quinquenni) i en la rehabilitació d'habitatges en entorn Pla de Barris (100% en el primer quinquenni)