

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

BCN



Elaborat per la Regidoria d'Habitatge i els organismes dependents

Regidoria d'Habitatge

Josep Maria Montaner Martorell
Vanesa Valiño Esparducer
Montse Prats López

Gerència d'habitatge

Javier Burón Cuadrado
Ivan Gallardo Ruiz
Eva Jou Caballero
Dámaris Fernandez 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

Patronat Municipal de l'habitatge de Barcelona

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

Direccions de les Oficines de l'Habitatge

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

Correcció i revisió final

Jordi Palay Escardo

Barcelona, setembre de 2016

ÍNDEX

1. PRESENTACIÓ.....	8
2. ESTRUCTURA.....	10
3. ESTAT DE L'HABITATGE A LA CIUTAT.....	11
3.1 ELEMENTS CLAU EL CONJUNT DE LA CIUTAT.....	11
3.2 PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES DELS DISTRICTES.....	23
3.3 COL·LECTIUS EN SITUACIONS VULNERABLES.....	28
4. ELS REPTES.....	33
5. ELS EIXOS ESTRATÈGICS I LES LÍNIES D'ACTUACIÓ.....	35
5.1 A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL.....	36
5.2 B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE.....	48
5.3 C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE.....	59
5.4 D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL.....	73
6. RESUM DELS OBJECTIUS QUANTITATIUS.....	86

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

ACTUACIONS PREVISTES

A

A1.1 Ajuts socials relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials	37
A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge.....	38
A1.3 Atenció a la pobresa energètica	39
A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població	39
A1.5 Mesures per a l'acollida de persones refugiades.....	40
A2.1 Servei de mediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca.....	41
A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments	42
A2.3 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social.....	42
A3.1 Atenció a la situació habitacional als assentaments.....	43
A3.2 Atenció a les persones sense llar	44
A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari	44
A3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge	45
A3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats.....	45
A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge	45
A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments	46

B

B1.1 i B1.2 Realització de censos i sancions als habitatges buits	50
B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari	51
B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial.....	51
B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic	52
B2.4 Mesures de seguiment i control del preu del lloguer lliure.....	52
B3.1 Inspecció, regularització i sanció dels mals usos del parc públic de lloguer.....	54
B3.2 Reformulació del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB).....	54
B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants	54
B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials.....	55
B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés d'entitats a habitatges públics d'inclusió	55
B3.6 Coresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge	56
B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics.....	56
B3.8 Desplegament d'una eina per gestionar la demanda d'habitatge assequible.....	57

C

C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional.....	62
C1.2 Desplegament de nous models d'habitatge de protecció oficial.....	62
C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional.....	62
C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer públic.....	63
C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat.....	64
C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge.....	65
C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer.....	65
C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants.....	66
C3.2 Captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible.....	67
C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació.....	67
C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge.....	68
C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús: cohabitatge.....	68
C4.2 Impuls a la masoveria urbana.....	70
C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió de l'habitatge.....	70
C4.4 Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials.....	70

D

D1.1 Sistematització de la informació en relació amb l'estat del parc.....	75
D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge.....	75
D1.3 Identificació d'infrahabitatge a entorns de renda mitjana i alta.....	75
D1.4 Espai virtual open data de l'estat del parc residencial (OBRA).....	76
D1.5 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic.....	76
D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges.....	78
D2.2 Disciplina en relació amb la manca de conservació dels habitatges.....	78
D2.3 Ajuts a la rehabilitació.....	79
D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació.....	80
D2.5 Rehabilitació dels polígons residencials.....	81
D2.6 Pla de Barris.....	81
D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques.....	81
D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges.....	81
D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions.....	82
D3.2 Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació.....	83

1. PRESENTACIÓ

El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut a diferents instruments d'àmbit local, autonòmic, estatal i internacional. Aquest reconeixement suposa obligacions concretes per als poders públics i també per als privats. En particular, l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006 assenyala que "les persones que no disposen de 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".

Aquest pla fa seu el mandat estatutari i, a diferència dels anteriors, **es planteja com a Pla pel dret a l'habitatge i per un període de deu anys**. Així, el primer Pla d'habitatge (2004-2008) va ser el punt de partida de la planificació de la política d'habitatge a la ciutat. I el segon (2008-2016), amb la creació del Consorci de l'Habitatge participat per la Generalitat i l'Ajuntament, va estructurar el canvi en la gestió i va fer possible l'impuls dels ajuts a la rehabilitació i al pagament del lloguer.

L'objectiu del Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 és **garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge a l'altura de les millors pràctiques d'altres ciutats europees**. En concret, el Pla assenyala set grans reptes. Alguns estan vinculats amb problemàtiques actuals com la dificultat per fer front al pagament del lloguer, la necessitat d'incrementar el parc públic de lloguer o l'imperatiu d'impedir usos anòmals dels habitatges.

Altres reptes, en canvi, tenen a veure amb problemes endèmics com ara les dificultats dels joves per accedir als habitatges i fenòmens recents, com la substitució d'habitatges principals per pisos d'ús turístic, o l'envel·liment creixent de la població. Paral·lelament, es plantegen també noves metodologies de treball com els ajuts a la rehabilitació de l'interior dels habitatges o l'impuls de convenis de rehabilitació d'edificis orientats a fer que els ajuts públics arribin allà on més es necessiten.

El Pla s'ha elaborat des d'un **enfocament de drets**. És per això que tant el procés d'elaboració com el resultat final incorporen elements que el diferencien dels plans anteriors. Una primera diferència té a veure amb **la participació de la ciutadania**. La redacció del pla s'ha fet coincidir amb el desenvolupament del Pla d'actuació municipal 2016-2019. Això ha facilitat l'organització de 21 trobades, dues a cadascun dels districtes i una a escala de ciutat, que han permès conèixer de primera mà les problemàtiques detectades pels veïns i veïnes als seus barris.

Una segona diferència és la **incorporació d'un apartat específic per a cada un dels deu districtes**. Barcelona està constituïda per deu districtes amb realitats molt diferents. Per identificar les mancances i potencialitats principals de cada districte, aquest Pla incorpora un document específic per a cada un amb una anàlisi i diagnòsi, i assenyala les actuacions que es preveu que tinguin més incidència en el districte en qüestió.

La voluntat política va acompanyada del suport pressupostari. **La previsió és de 1.666,2 M€ d'aportacions directes de l'Ajuntament, un 77% més de mitjana anual que en el pla anterior i un cost total de 2.973,2 M€, si s'inclouen les aportacions previstes per altres actors públics i privats. En tot cas, amb l'aportació de la Generalitat al Consorci d'Habitatge de Barcelona, la despesa s'apropa als 2.000 M€.**

Parlar de drets és parlar d'obligacions i de subjectes obligats. Es per això que el Pla detalla 59 actuacions. Cada actuació fa una descripció del context, defineix l'organisme responsable del seu desenvolupament, l'escenari temporal i l'àmbit d'aplicació. En particular, el Pla està estructurat en quatre eixos estratègics: prevenir i atendre l'emergència habitacional, garantir el bon ús de l'habitatge, ampliar el nombre de pisos assequibles i rehabilitar-ne el parc existent. Cada un dels quatre grans eixos incorpora diverses línies d'acció que, al seu torn, es concreten en 59 actuacions.

Però per aconseguir el dret a l'habitatge a Barcelona es requereixen actuacions que superen les competències municipals. Abordar fenòmens com l'ennobliment, la pujada del preu dels lloguers, la substitució d'habitatges habituals per pisos turístics o la inversió de fons especulatiu en béns immobles requereix normativa autonòmica i estatal. Per aquest motiu, el Pla incorpora un **annex que especifica actuacions imprescindibles que són competència d'altres administracions públiques.**

2. ESTRUCTURA

Aquest Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 s'estructura en cinc parts:

PART I	ESTAT DE L'HABITATGE A BARCELONA: ANÀLISI I DIAGNOSI
PART II	PLA PEL DRET A L'HABITATGE
PART III	SITUACIÓ ALS DISTRICTES
PART IV	SITUACIÓ DELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS
Annexos	Memòria de participació. Interpel·lacions a altres administracions. Document d'estudi del marc legislatiu i diagnosi dels aspectes jurídics clau relacionats amb el Pla d'habitatge 2016-2025 de la ciutat de Barcelona. 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. Memòria jurídica del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.

10

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

La part II, Pla pel dret a l'habitatge, s'estructura en tres grans blocs de contingut:



Reptes, els grans objectius del Pla a partir del concepte bàsic de l'habitatge com a dret i bé de primera necessitat.

Eixos estratègics, les grans línies de treball que desenvolupa aquest Pla i que estructuraren el seu contingut i les actuacions.

Línies d'actuació i actuacions, els grans blocs d'actuació municipal i les accions concretes que es portaran a terme per desenvolupar el Pla.

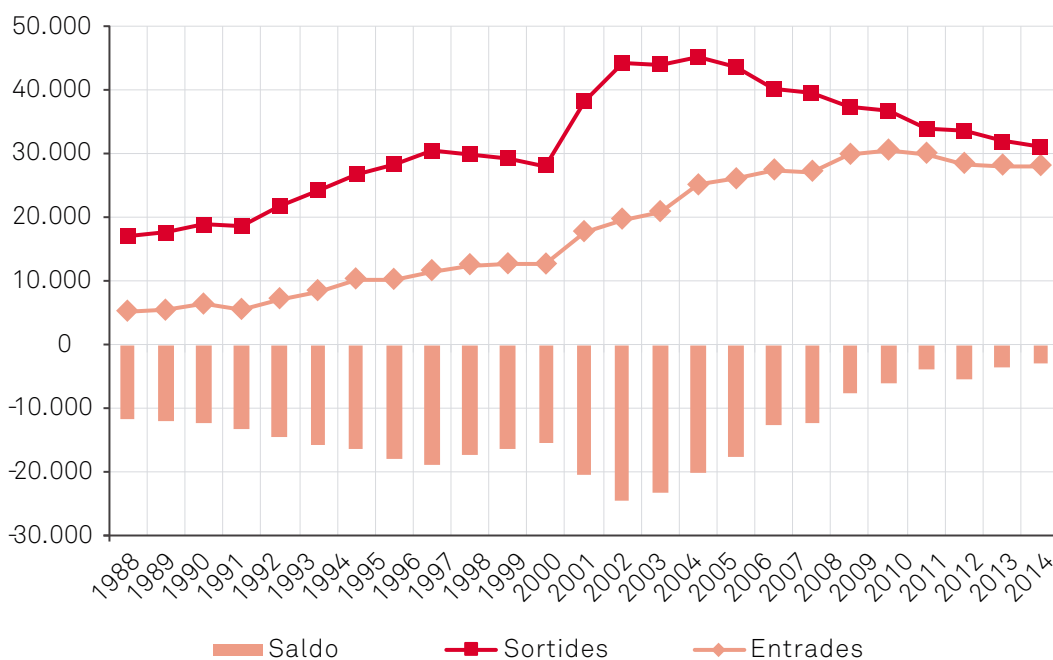
3. ESTAT DE L'HABITATGE A LA CIUTAT

3.1 ELEMENTS CLAU AL CONJUNT DE LA CIUTAT

REDUCCIÓ DE LA PÈRDUA DE POBLACIÓ PER DESPLAÇAMENT A L'ÀREA METROPOLITANA

Després de gairebé quatre dècades en què ha estat predominant la marxa de població cap a altres municipis de l'entorn -especialment a la recerca d'un habitatge millor-, a partir del 2007, amb el canvi de cycle econòmic, es redueix la població que marxa de la ciutat i augmenta la que arriba de municipis circumdants. Això passa al mateix temps que canvien les motivacions per les quals es produeix aquest fet. Així, la recerca d'un habitatge més econòmic i de proximitat a la família (ja sigui volguda o obligada) s'erigeix com un dels motius detonants d'aquesta situació. L'augment dels preus de l'habitatge podria desincentivar aquest canvi.

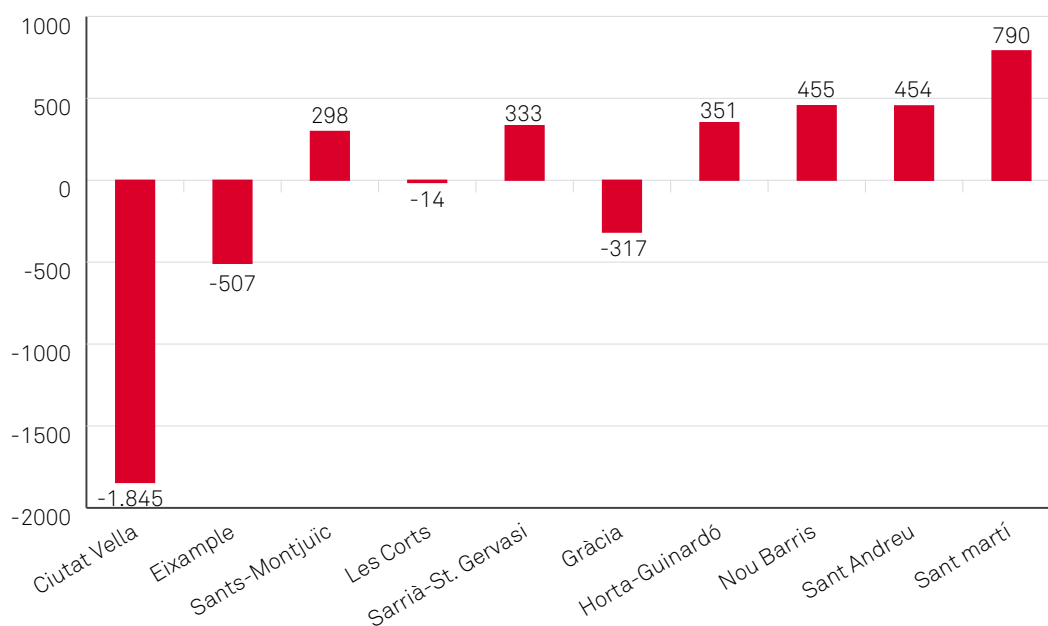
Migracions metropolitanes amb origen o destinació Barcelona. 1988 - 2014



FONT: INE, Estadística de Variaciones Residenciales.

Pel que fa als moviments a l'interior de la ciutat, des del 2007 ha augmentat el percentatge de població, a tots els districtes de la ciutat, que en canviar d'habitatge es manté al mateix districte. Destaca, per exemple, el cas de Nou Barris, on el 2014 un 65% dels canvis de domicili es van donar a l'interior del districte, i el de Gràcia, on tan sols va arribar al 41%. Durant aquest període, l'estabilitat més elevada es dona als districtes amb rendes més baixes (Nou Barris, Sant Martí, Sant Andreu i Sants-Montjuïc) i a Sarrià - Sant Gervasi. El saldo entre districtes mostra com els de renda baixa han guanyat població en relació amb els de rendes més altes, a excepció de Sarrià - Sant Gervasi. De la seva banda, a Ciutat Vella, els moviments són molt alts i presenta un important saldo negatiu, tot i que un gran percentatge de població es queda al districte.

Saldo Mitjà anual de la població amb la resta de districtes entre 2006-2014



FONT: Moviments demogràfics. Departament d'estadística. Ajuntament de Barcelona.

ES PREVEU UN LLEUGER AUGMENT DE LLARS EN L'ESCENARI DEL PLA

Es preveu que en l'escenari del Pla hi haurà un augment de les llars a la ciutat, especialment en el període 2019-2024, que podrà oscil·lar entre les 6.000 i les 37.000, sobretot a causa de l'emancipació de població jove i l'arribada de nova població immigrant vinculada a un escenari de recuperació econòmica. El repte per a la ciutat és donar cabuda de manera equilibrada (socialment, econòmica i territorial) a aquest augment de població.

UNA POBLACIÓ EN PROCÉS D'ENVELLIMENT

L'any 2014 el 40% de la població de Barcelona tenia més de 50 anys i es preveu que durant els propers anys es redueixi la població amb franges d'edats inferiors als 50 anys i augmenti la més gran, de manera que l'any 2032 la població de més de 50 anys pot arribar a ser un 50% o un 46,4% (segons diferents escenaris de població) del total. Els problemes residencials principals de la gent gran es poden estructurar en problemes d'accessibilitat i mobilitat, infrahabitatge i necessitats de rehabilitació, i dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge.

13

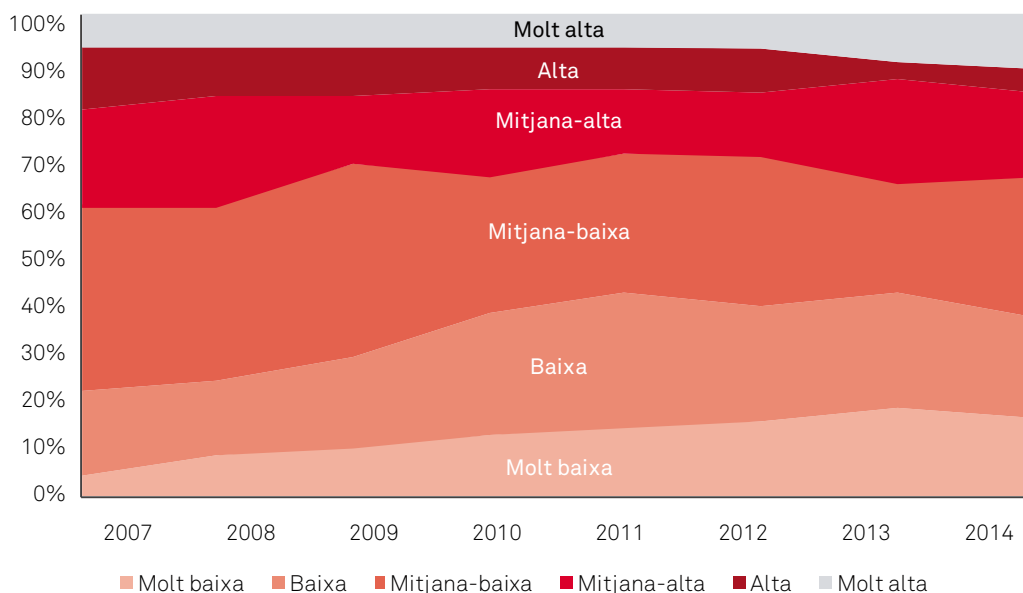
Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL I EL RISC D'EXCLUSIÓ, UNES PROBLEMÀTIQUES BÀSIQUES

Des del 2007, l'augment de l'atur, la precarietat laboral i la caiguda dels ingressos de les llars han provocat un procés de reducció de la renda mitjana de les llars i un increment del pes de la població amb rendes baixes i molt baixes. Com a conseqüència, han augmentat les dificultats per accedir i mantenir els seus habitatges. Alhora, s'ha produït un increment de les situacions de pobresa energètica que són degudes bàsicament a quatre grans factors: l'existència d'un parc anterior a les regulacions que garanteixen el correcte aïllament tèrmic dels pisos; el descens de la renda mensual de les llars; l'alt cost de l'habitatge, i uns preus bàsics dels subministraments massa elevats per a moltes llars.

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).

14

Gerència
d'habitatge
Drets socials

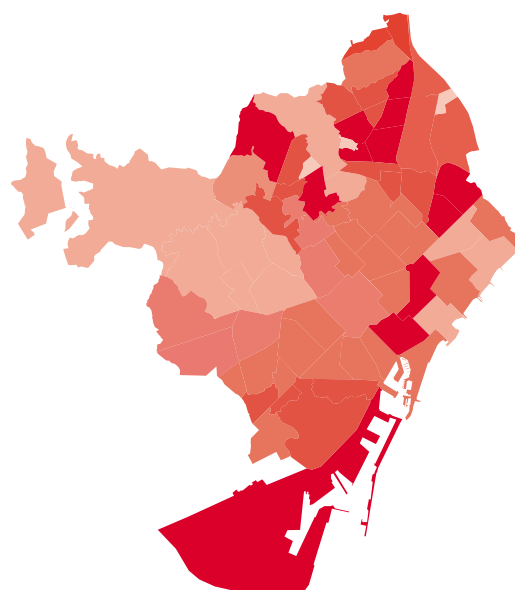
Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

FONT: Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona

L'ESFORÇ MÉS GRAN PER PAGAR L'HABITATGE ES DÓNA ALS BARRIS AMB MENYS RENDA.

La diferència de preus de l'habitatge entre districtes, especialment pel que fa al lloguer, no és el factor determinant en l'esforç de les unitats de convivència per accedir a l'habitatge. Però sí que ho és la renda. Així, l'esforç teòric mitjà que fan les unitats de convivència per accedir a un habitatge d'un preu mitjà és molt superior als districtes de renda inferior.

Cost lloguer renda de llars (%)



L'INCREMENT DELS DESNONAMENTS

Les dades que ofereix el Consell General del Poder Judicial assenyalen que al conjunt de la província de Barcelona s'han produït 35.234 llançaments entre el 2008 i el 2015. En destaca l'augment de casos de l'any 2008 al 2014, que va passar de 2.661 a 7.796.

Enguany, dels 1.093 casos atesos a les Oficines de l'Habitatge, un 70% han estat deguts a impagament del lloguer, un 23% a ocupacions a precari i únicament un 7% a l'impagament de la hipoteca. 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 de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social i altres recursos residencials per pèrdua d'habitatge a causa de 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 incidència important també a Ciutat Vella.

15

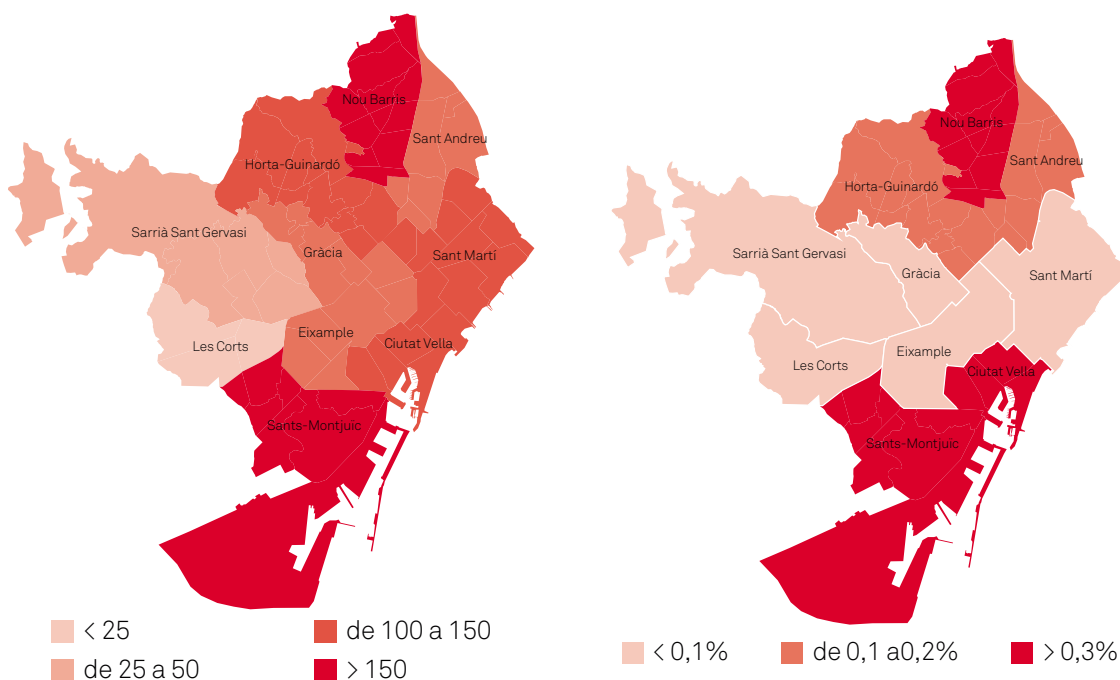
Gerència
d'habitatge
Drets socials

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

FONT: Ajuntament de Barcelona

Núm. Ordre Llançament

% Desnon. / Nombre de llars



Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

EXCLUSIÓ RESIDENCIAL SEVERA

Les principals situacions d'exclusió residencial són:

- **Persones sense llar**, de les quals, el 2015, 693 dormien al carrer¹ ;
- **Persones residents en assentaments**: a finals del 2015 es comptabilitzaven 56 assentaments on residien 463 persones, més de la meitat de les quals al districte de Sant Martí;
- **Persones residents en habitatges sense títol habilitant**: unitats de convivència que han perdut l'habitatge i han trobat en l'ocupació l'única via per dotar-se d'un espai on viure. El darrer quadrimestre del 2015 van representar un 23% dels desnonaments de la ciutat i es concentren als districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí;
- **Persones que viuen en habitacions rellogades o que han de rellogar habitacions dels seus habitatges**: se'n desconeix el volum, però és un fet identificat a tots els districtes i un 9% de les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona manifesten estar en aquesta situació (2.623 unitats sol·licitants);
- **Persones que resideixen en infrahabitatges i habitatges sobreocupats**: se'n desconeix el volum i és molt difícil identificar-les, però es tracta de situacions que cal eradicar per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge de Catalunya.

1 Dades extretes de l'estudi "La situació del sensellarisme a Barcelona. Evolució i polítiques d'intervenció", publicat per la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSSL) l'any 2015.

EL MERCAT IMMOBILIARI I ELS SEUS EFECTES

Entre els anys 2008 i 2013 es va produir un canvi important en el mercat de l'habitatge a la ciutat.

- D'una banda es va donar una forta caiguda dels preus; el lloguer mitjà va baixar un 16% i la venda un 35%
- Es va produir una reducció dràstica de la construcció d'habitatge nou a la ciutat.
- Hi va haver un canvi en la via d'accés a l'habitatge, amb un increment d'un 87% dels contractes de lloguer, que es va consolidar com el primer mecanisme d'accés a l'habitatge.

Aquestes tendències s'han començat a modificar a partir de l'any 2014, amb especial incidència en el preu del lloguer, que ha augmentat un 6,8% entre el 2014 i el 2015².

Entre les ciutats més poblades de l'Estat, Barcelona és la que té els preus més alts de lloguer i també de lloguer mitjà. És també la ciutat on els residents han de destinar una proporció més alta dels seus ingressos al pagament del lloguer.

A la vegada, Barcelona és una de les ciutats espanyoles amb més proporció d'habitatges de lloguer lliure (un 30% dels habitatges principals a la ciutat). Tot i això, des del sector immobiliari s'apunta que el 2015 aquest estoc de lloguer no és suficient per atendre la demanda que hi ha. Això és degut a una sèrie de factors, tant interns com externs, que pressionen a l'alça els preus i provoquen la substitució de les persones llogateres de rendes mitjanes per rendes altes, i de persones empadronades, per foranes.

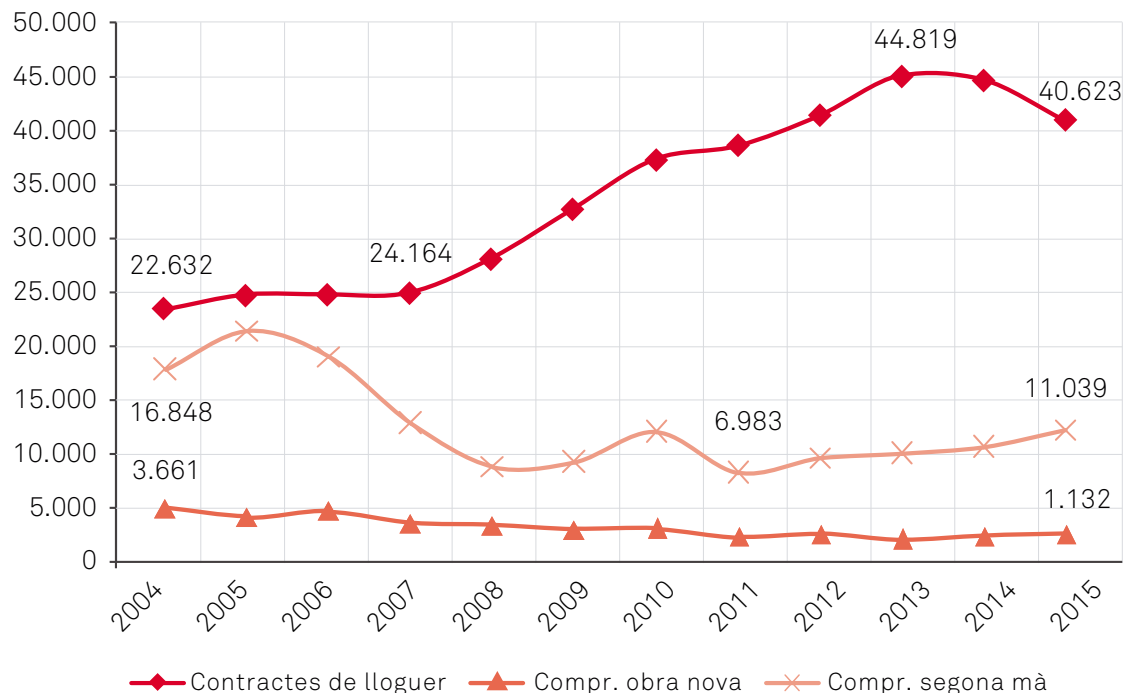
17

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

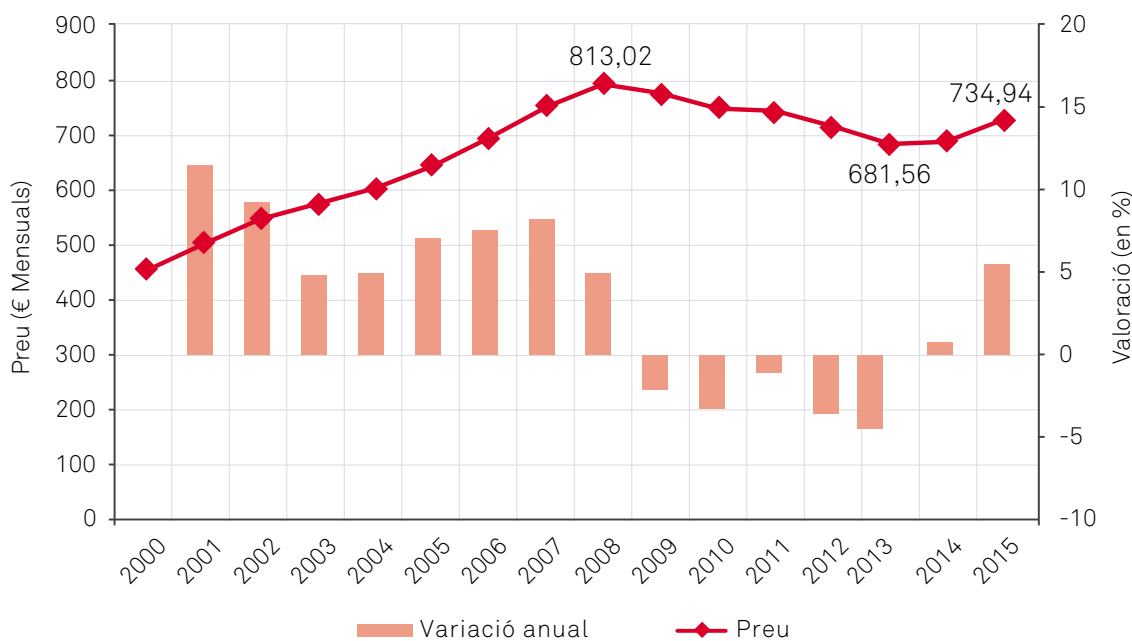
2 Dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

Número de compravendes i contractes de lloguer. barcelona 2004-2015



FONT: IERMB 2015, elaborat a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl; i Ministerio de Fomento, a partir del Consejo General del Notariado.

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



FONT: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'Incasòl.

LA PRESSIÓ TURÍSTICA A L'HABITATGE DE PRIMERA RESIDÈNCIA

El mercat immobiliari està exercint una forta pressió per incorporar a l'habitatge altres usos més lucratiu, especialment el turisme, els pisos de luxe o la substitució de residents per població amb rendes més altes.

Barcelona disposa de 9.606 habitatges d'ús turístic legals i s'estima que n'hi ha 6.275 més d'il·legals, un 40%. Aquests habitatges ofereixen una rendibilitat entre 2,35 i 4,07 vegades superior al lloguer i, per tant, estableixen una forta competència amb efecte sobre la disponibilitat d'habitatge de primera residència a la ciutat.

En alguns barris com ara la Dreta de l'Eixample i la Vila Olímpica representen més d'un 25% del total d'habitatges de lloguer i superen el 14% a sis barris més (la Sagrada Família, el Poble Sec, Diagonal Mar i el Front Marítim, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, el Poblenou, i el Parc i la Llacuna del Poblenou). Aquests habitatges estableixen una forta competència, especialment en relació amb l'habitatge de lloguer per a l'ús de primera residència.

Per regular aquesta dinàmica, el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) delimita les àrees on hi ha més pressió, prohibeix que cap establiment no substitueixi l'ús d'habitatge i fixa el creixement zero d'habitatges d'ús turístic en el conjunt total de la ciutat.

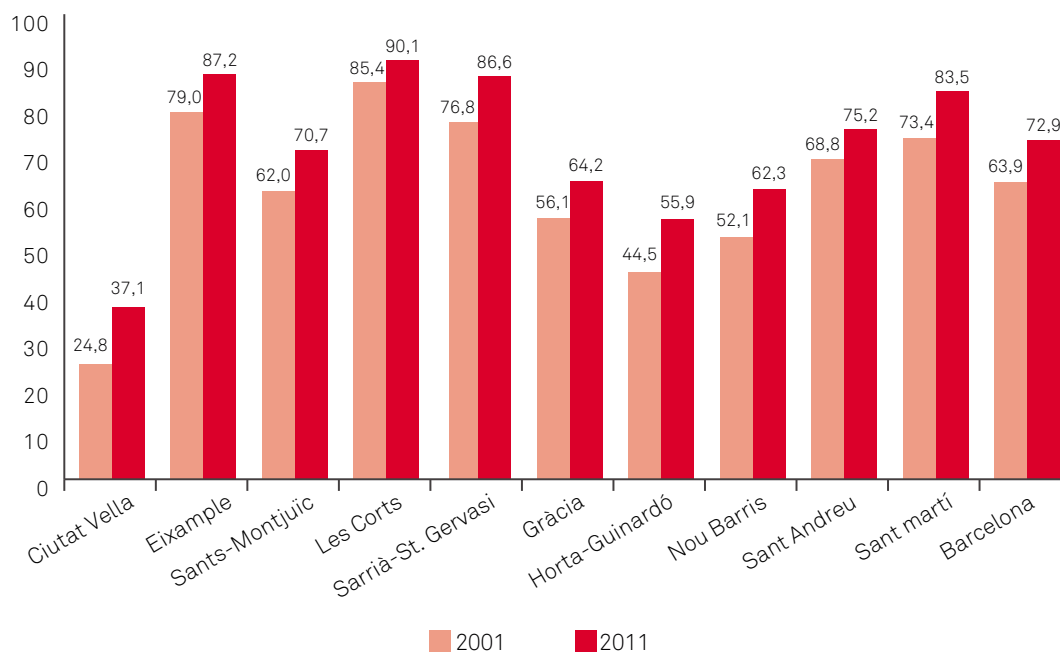
L'ESTAT DE CONSERVACIÓ, L'ACCESSIBILITAT I L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA, ELS PRINCIPALS REPTES DEL PARC CONSTRUÏT

La qualitat dels habitatges ha augmentat els darrers anys; del 78,1% del parc en bon estat l'any 1991 s'ha passat al 90% l'any 2011. Tot i això, es mantenen situacions de deficiència que són degudes principalment a:

- l'antiguitat dels habitatges. Així, a Ciutat Vella, n'hi ha un 30,2% en estat deficient o dolent; també hi ha problemes a Gràcia, Sants i alguns casos puntuals a l'Eixample.
- la qualitat constructiva, que afecta especialment els polígons residencials com ara Ciutat Meridiana, Trinitat Vella, Bon Pastor, Canyelles i el Sud-Oest del Besòs. Totes aquestes zones, excepte Canyelles, tenen un conveni de rehabilitació específic que està vinculat al Pla de barris.
- la situació socioeconòmica de la població resident, que mena a la superposició de problemàtiques a l'habitatge, especialment a barris com el Carmel, Trinitat Vella, Ciutat Vella o el Besòs i el Maresme.
- les afectacions urbanístiques, que han derivat en una manca de conservació dels habitatges, especialment al Carmel, Trinitat Vella, Vallcarca, Can Peguera i l'entorn de la Colònia Castells.

L'accessibilitat ha millorat molt els darrers anys, però la meitat dels habitatges encara no compleix les condicions d'accessibilitat i una quarta part no té ascensor. Les principals dificultats per a la col·locació se centren en tres grans aspectes: la impossibilitat tècnica, la manca de recursos econòmics i les dificultats de gestió dins la mateixa comunitat de veïns i veïnes.

Habitatges en edificis amb ascensor. Barcelona. 2001-2011. Percentatge



FONT: IERMB 2015 a partir de INE, Cens de població i habitatges 2011

L'eficiència energètica dels habitatges és molt baixa, ja que un 95% del parc d'habitatges va ser construït amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi tècnic de l'edificació del 2006 i, per tant, sense necessitat de garantir unes condicions energètiques mínimes. Aquesta situació pot portar a problemes relacionats, com la pobresa energètica a causa del cost elevat de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.

L'HABITATGE BUIT

Actualment no hi ha dades concretes. D'acord amb el Cens de població i habitatge del 2011 i *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona*, desenvolupat per l'Ajuntament de Barcelona el 2015, els habitatges buits se situarien entre el 4% i l'11%, respectivament. És a dir, que entre 31.202 i 88.259 habitatges estan buits a la ciutat i, per tant, no compleixen la seva funció social.

L'HABITATGE ASSEQUIBLE PREVIST ES CONCENTRA EN DISTRICTES ON JA HI HA UN PARC ASSEQUIBLE IMPORTANT

El desembre de 2015, Barcelona presentava un potencial de 20.049 habitatges protegits i dotacionals previstos en els diferents àmbits de planejaments, dels quals 6.919 habitatges (35%) estarien en àmbits amb la gestió urbanística aprovada definitivament.

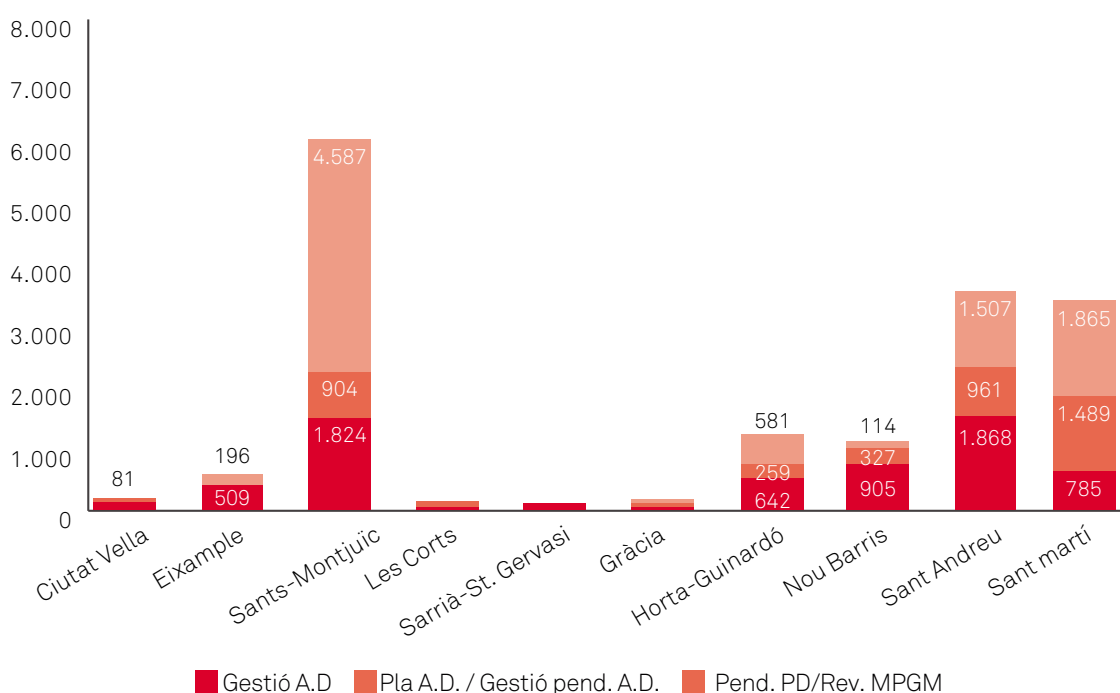
El 79% del potencial d'habitatge assequible i protegit es concentra als districtes de Sants-Montjuïc, Sant Andreu i Sant Martí, districtes amb un alt volum d'habitatge assequible. Per contra, districtes com Gràcia, les Corts, l'Eixample o Sarrià - Sant Gervasi, amb un volum inferior d'habitatge assequible, presenten un potencial d'habitatge protegit i dotacional molt baix.

21

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

Distribució del potencial d'habitatge segons grau d'execució del planejament per districtes



FONT: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona a desembre de 2015

ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

A finals del 2015, Barcelona tenia 10.552 habitatges del parc de lloguer protegit, 802 habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes, 488 habitatges d'inclusió gestionats per diferents entitats, 10.318 habitatges que reben ajuts al lloguer i 807 habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca. D'altra banda, s'estima que hi ha a l'entorn de 19.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, i entre 10.000-20.000 habitatges amb contractes de renda antiga³. Tots aquests habitatges permeten disposar d'uns 57.000 pisos⁴ a preu inferior al de mercat, un 8,38% del parc d'habitatge principal.

Per tant, actualment no s'assoleix l'objectiu de solidaritat urbana establert per la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, en un 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials, que significaria uns 100.000 habitatges a la ciutat de Barcelona.

Aquest parc és clarament insuficient per atendre les necessitats habitacionals de la població, la que es troba en situació d'emergència habitacional, o en una situació de dificultat per accedir o mantenir un habitatge digne. En aquest sentit, cal destacar que les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona ascendeixen a 53.889, que corresponen a un total de 28.238 llars, de les quals un 89,3% tenen uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM.

Els principals sistemes d'accés vigents a la ciutat són el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB), la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social i altres recursos residencials per pèrdua d'habitatge i la Mesa d'accés d'entitats a l'habitatge públic d'inclusió.

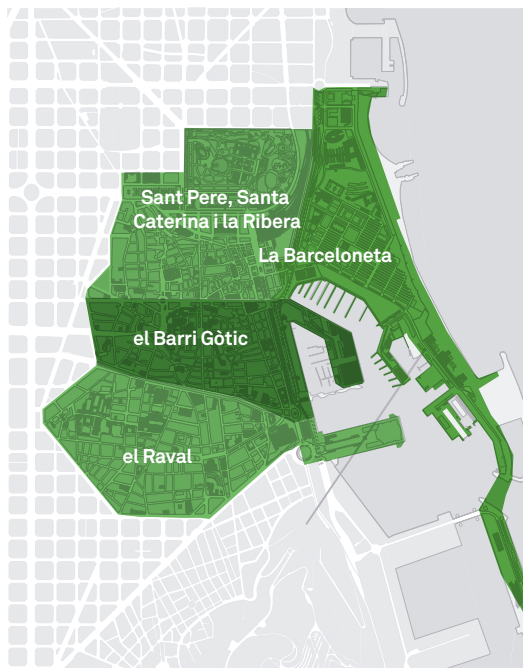
3 A l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població del 2006, es van detectar 65.434 habitatges, però no es disposa de dades més actualitzades, ja que l'enquesta de l'any 2011 no inclou aquesta informació.

4 Cal tenir en compte que aquest parc s'anirà reduint progressivament amb la desqualificació dels habitatges de protecció de venda (una vegada compleixin 30 anys) i la finalització dels contractes de lloguer de renda antiga.

3.2 PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES DELS DISTRICTES

CIUTAT VELLA

- Necessitat de millorar les condicions d'habitabilitat. Un 30% dels habitatges tenen un estat de conservació dolent o deficient.
- Important pressió de l'ús turístic, amb més de 2.100 habitatges turístics, tres quartes parts dels quals són il·legals. Es desencadenen problemes d'assetjament i de marxa i substitució de població.
- Important presència del lloguer, un 56,6% dels habitatges, davant del 38% de propietat.
- Oportunitat de reforçar la feina conjunta amb xarxes i entitats.
- Disposa del parc de lloguer protegit més alt de la ciutat, un 5,44% dels habitatges principals.



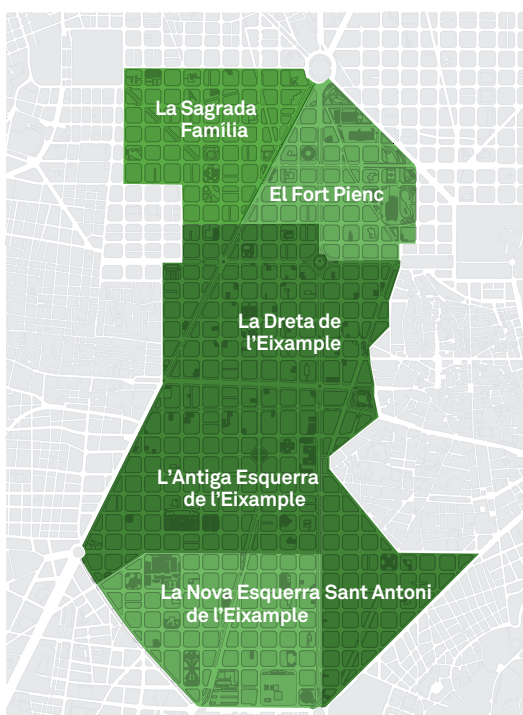
23

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

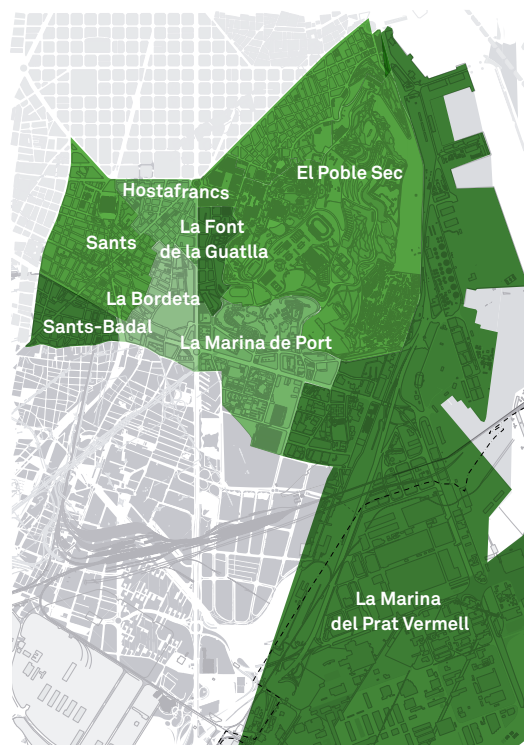
EIXAMPLE

- Situacions d'infrahabitatge ocult (es desenvolupen a l'espai privat) que afecten especialment dones grans.
- Necessitat de buscar mecanismes per generar habitatge assequible. Manca d'habitatge de protecció oficial i de reserves per construir-ne.
- Pèrdua d'habitatge principal que se substitueix per altres activitats. Important pressió de l'ús turístic i altres usos diferents de l'habitatge, especialment serveis i oficines.



SANTS - MONTJUÏC

- Nombre elevat de desnonaments, centrats a les Marines i al Poble Sec, un 78% dels quals per impagament de lloguer.
- L'esforç mitjà de les unitats de convivència per fer front al lloguer de l'habitatge és dels més alts de la ciutat.
- Important presència d'habitatges compartits.
- Afectacions urbanístiques que generen degradació als habitatges.
- En positiu, cal destacar que és el districte amb més potencial per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de la ciutat.



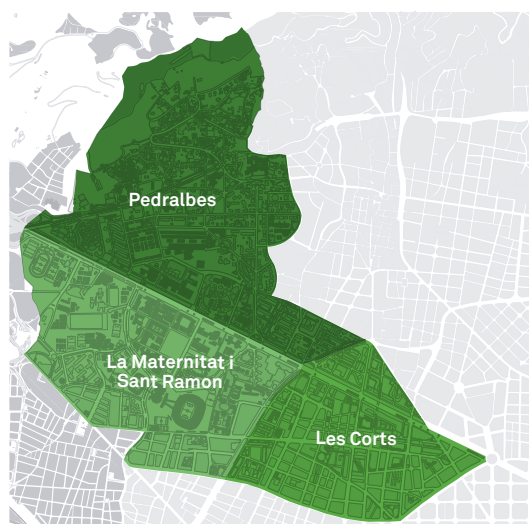
24

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

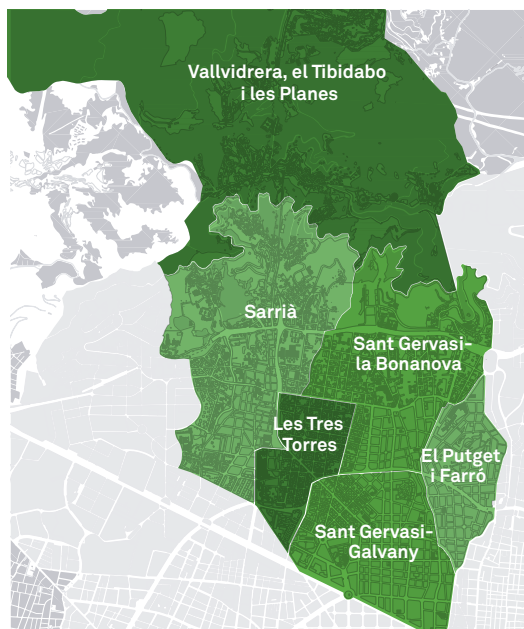
LES CORTS

- Desconeixement dels serveis municipals d'habitatge, cosa que dificulta la detecció de situacions de risc d'exclusió residencial.
- Necessitat de compartir habitatge per part de gent gran.
- Necessitat de buscar mecanismes diferents de la promoció per generar habitatge assequible. Districte amb menys habitatge de lloguer protegit.
- Replantejament de l'entorn de la Colònia Castells: afectacions i reserves per a habitatge amb protecció oficial.



SARRIÀ - SANT GERVASI

- És l'únic districte amb rendes altes que ha guanyat població provinent d'altres districtes. S'ha produït un procés de divisió de grans habitatges en 2 i fins a 4 nous habitatges.
- Desconeixement dels serveis municipals d'habitatge, cosa que dificulta la detecció de situacions de risc d'exclusió residencial.
- Dificultat de la gent jove per quedar-se al districte a causa dels preus elevats. Necessitat de buscar nous mecanismes diferents de la promoció per generar habitatge assequible.



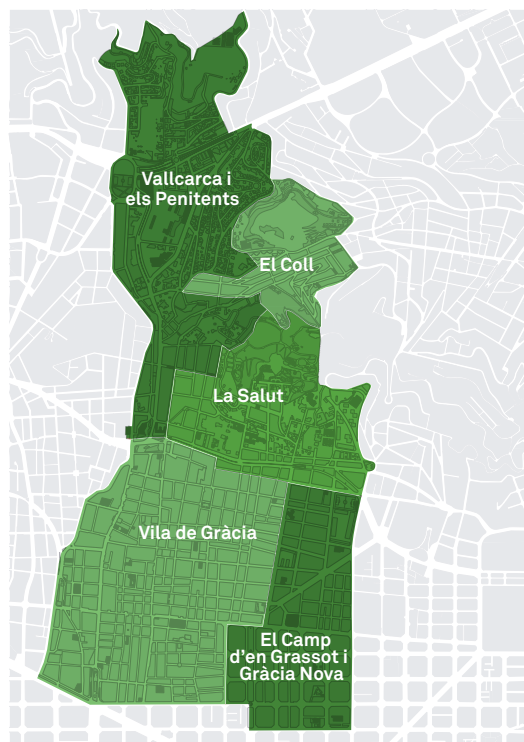
25

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

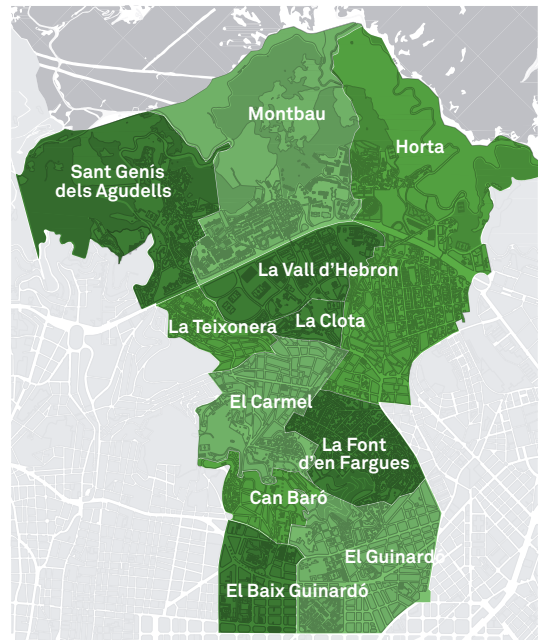
GRÀCIA

- Teixit històric, amb parcel·les petites que dificulten els processos de millora, ja que calen moltes petites intervencions. Problemàtica específica per instal·lar ascensors.
- Pressió per a la substitució d'habitatges per l'ús turístic.
- És un dels districtes amb menys habitatge protegit de lloguer i té escàs potencial per generar habitatge amb protecció oficial. Possible emergència de models alternatius com la masoveria urbana i les cooperatives de cessió d'ús.
- Problemàtica urbanística a l'entorn de Vallcarca.



HORTA - GUINARDÓ

- Presència d'habitatges sense condicions d'habitabilitat com a conseqüència de l'autoconstrucció i dels forts pendents del terreny.
- Concentració d'habitatges buits propietat de grans tenidors.
- Malgrat els baixos preus del lloguer (són els segons més baixos de la ciutat), les unitats de convivència han de fer un esforç important per accedir a l'habitatge a causa de la baixa renda familiar disponible.
- Problemes vinculats a les afectacions urbanístiques.



NOU BARRIS

- És el districte amb l'índex de renda familiar disponible més baix de la ciutat, amb una reducció de 13,5 punts entre el 2008 i el 2013.
- Volum important de desnonaments que ha derivat en ocupacions. L'any 2015 un 57% dels desnonaments van ser per impagament del lloguer i un 31%, d'ocupacions a precari.
- Important canvi de tendència en el règim de tinença de l'habitatge. L'any 2011 era el districte amb més habitatge en propietat i entre 2006 i 2014 s'ha produït l'increment més alt de contractes de lloguer de la ciutat.
- La disponibilitat d'habitatge protegit ha fet que es concentrin situacions de vulnerabilitat en entorns ja molt febles.

- Necessitat d'adequar els ajuts a la rehabilitació a la capacitat econòmica de les persones residents.



SANT ANDREU

- La disponibilitat d'habitatge protegit ha fet que es concentrin situacions de vulnerabilitat en entorns ja molt febles.
- Problemàtica d'ocupacions tant en habitatges públics com privats. Es vinculen a entorns amb afectacions urbanístiques que han desencadenat un procés de degradació.
- Problemes d'accessibilitat en diferents edificis on resideix població d'edats avançades.
- Gran disponibilitat de sòl per fer habitatge protegit; és el districte amb més reserves aptes per ser edificades immediatament.



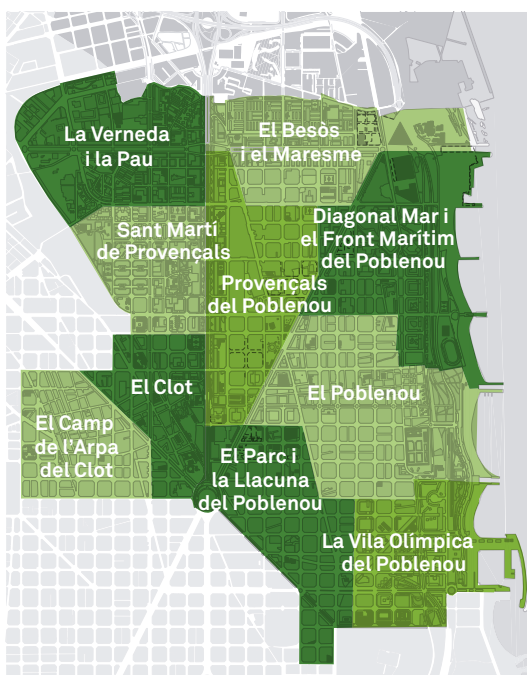
27

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

SANT MARTÍ

- És, segurament, el districte més divers de la ciutat pel que fa al nivell de rendes de la població i al parc residencial. Aglutina, en funció dels barris, les principals problemàtiques dels districtes de renda alta i baixa. Important segregació socioespacial de la població al districte.
- Presenta un volum important d'ocupacions i és el districte amb un nombre més elevat de persones residint en assentaments.
- Important presència d'habitatges d'ús turístic en alguns barris. A la Vila Olímpica equivalen a un 25,8% del parc de lloguer (el segon més alt de la ciutat).



- Habitatges de promoció i rehabilitació pública en mal estat.

3.3 COL·LECTIUS EN SITUACIONS VULNERABLES

LLARS MONOPARENTALS

- Les llars monoparentals han passat de representar un 7,6% el 1981, a representar un 11,4% el 2011⁵.
- Presenten, en general, més vulnerabilitat socioeconòmica en recaure sobre una sola persona les tasques productives i reproductives. Un 16,6% manifesten que s'han endarrerit en els pagaments de l'habitatge, davant del 9,1% del conjunt de les llars.
- Règim de tinença peculiar amb elevats percentatges de propietat per herència o donació (25,1% davant del 3,8% de la resta de llars) fruit de les sentències judicials de separació; un 20% de lloguer (davant del 30% del conjunt de la ciutat); i un 17,8% que viu en habitatge cedit gratuïtament o a baix preu.
- Resideixen en habitatges de menys qualitat: més patologies en tancaments i estructura, menys presència d'ascensors i més manca de llum natural i d'espai⁶.

28

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

Problemes a l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge de llars

	Llars monoparentals	Resta de llars	Total llars
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments, o podridura en terres, marcs de finestres o portes	18,9	16,7	16,9
Manca d'ascensor	18,6	15,5	15,9
Manca d'espai	17,7	12,0	12,6
Manca de llum natural	15,4	12,4	12,7
Problemes a l'estructura/aluminosi	8,3	6,6	6,8

FONT: IERMB 2015 a partir de Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

5 D'acord amb les dades del Cens de població i habitatge del 2011.

6 Dades de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població (ECVHP) del 2011.

POBLACIÓ NOUVINGUDA

- La població nascuda a l'estranger representa un 22% del total a la ciutat i es distribueix de manera molt irregular per la ciutat. Representa un 49,3% de la població de Ciutat Vella, un 25,3% a Sants-Montjuïc, un 24% a l'Eixample, i només un 15,8% a Sarrià - Sant Gervasi.
- És un dels col·lectius amb més dificultats d'accés a l'habitatge a causa de la seva precarietat econòmica, la inestabilitat laboral, la situació juridicolegal i el descoïnement de la societat d'arribada.
- Resideixen en habitatges de menys qualitat: més antics, amb menys equipaments i amb un estat de conservació més deficient.
- El lloguer és el règim de tinença majoritari, amb un 68,6% davant del 21% de la població nascuda a Espanya i, tot i accedir a habitatges en pitjors condicions, el preu que en paguen és superior (716,2 euros/mes, respecte a 584,1 euros/mes). Això comporta que les unitats de convivència destinin una proporció molt elevada dels seus ingressos a les despeses de l'habitatge.

29

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

Proporció dels ingressos que suposen les despeses de l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011. Percentatge de població

	Nascuts a Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
20% o menys	64,0	24,1	54,3
Entre el 21% i el 40%	20,3	41,1	25,6
Més del 40%	15,7	34,8	20,0
Manca de llum natural	15,4	12,4	12,7
Total	100,0	100,0	100,0

FONT: IERMB 2015 a partir de Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

PERSONES AMB DISCAPACITAT

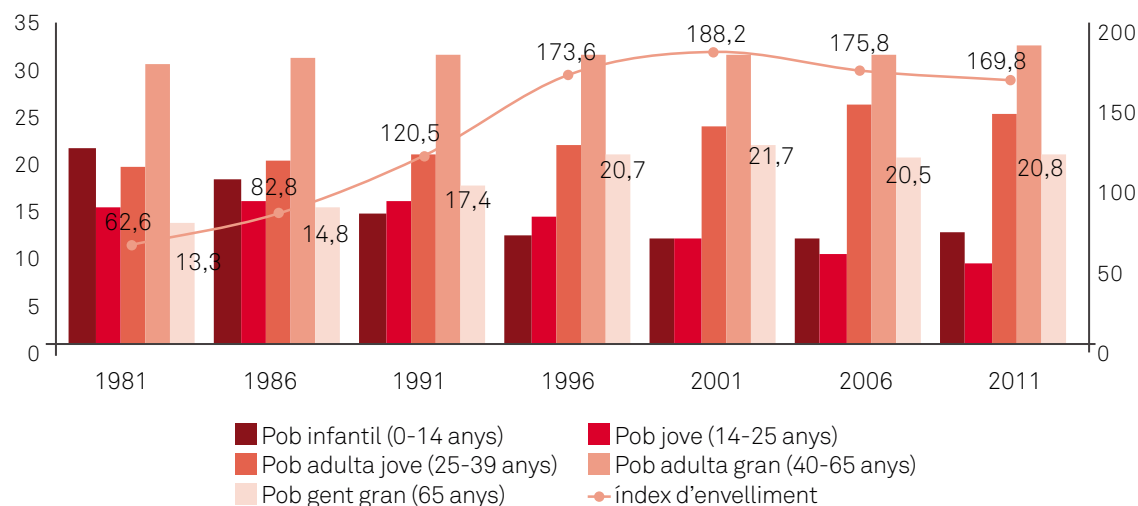
- Representen un 8,5% de la població i es reparteixen de manera desigual entre districtes, amb un 10,7% a Nou Barris i un 5,9% a Sarrià - Sant Gervasi. Més de la meitat té més de 65 anys i un 35%, més de 74, majoritàriament dones.
- La dificultat principal en relació amb l'habitatge és trobar un pis adaptat a les seves necessitats a un preu assequible o fer front a les despeses d'adaptació de l'habitatge, especialment la instal·lació d'ascensors i la disminució de barreres arquitectòniques de l'edifici i l'interior de l'habitatge.
- L'accés a un habitatge adequat de vegades comporta el distanciament de la xarxa de suport quotidià.

GENT GRAN

- Fort augment de la població gran, que ha passat del 13,3% del 1981 al 20,8% de l'any 2011. Es preveu que el procés d'envelliment de la població continuï durant els deu anys de desenvolupament del Pla. Alhora, en aquest col·lectiu es marquen dues franges diferenciades: els més grans de 65 i els d'edats més avançades –més grans de 80 anys–, amb problemàtiques més agudes.

Els districtes amb més població de 65 anys són les Corts (25%) i Horta-Guinardó i Nou Barris (24%) i els que en tenen menys, Ciutat Vella (14%) i Sants-Montjuïc i Sant Martí (20%).

Figura D.15. Evolució de la població per grans grups d'edat. Barcelona.1981-2012. %



FONT: IERMB 2015, elaborat a partir del padró municipal d'habitants 1981, 1986, 1991 i 1996. Cens de població i habitatges 2001. Institut Nacional d'Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. 2006 i 2011, lectura del padró municipal d'habitants del 30 de juny de cada any, Ajuntament de Barcelona.

- Una quarta part de les persones de 65 anys o més viuen soles, tres quarts parts de les quals són dones.
- Presenta uns ingressos inferiors a la resta de la població a causa, principalment, de la progressiva sortida del mercat de treball.
- El règim de tinença majoritari és la propietat pagada, el 63,2% davant del 37,6% en el conjunt de les llars barcelonines.
- Sovint no es té coneixement de les situacions de vulnerabilitat socio-residencial que afecten aquestes persones, ja que s'esdevenen a l'espai privat:
 - Persones que es queden a casa seva perquè els costa sortir per problemes de mobilitat.

- Persones que viuen en condicions d'habitabilitat precàries per manca de recursos econòmics i de capacitat i mitjans personals per fer front a les transformacions necessàries; i casos de renda antiga en què la propietat no s'ocupa d'anar adequat i mantenint l'habitatge.
- Casos d'assetjament immobiliari, en habitatges de renda antiga i processos immobiliaris de renovació de l'edifici.
- Gent gran que relloga una habitació de casa seva o deixa el seu habitatge per anar a viure a una habitació de lloguer per motius econòmics.

JOVES

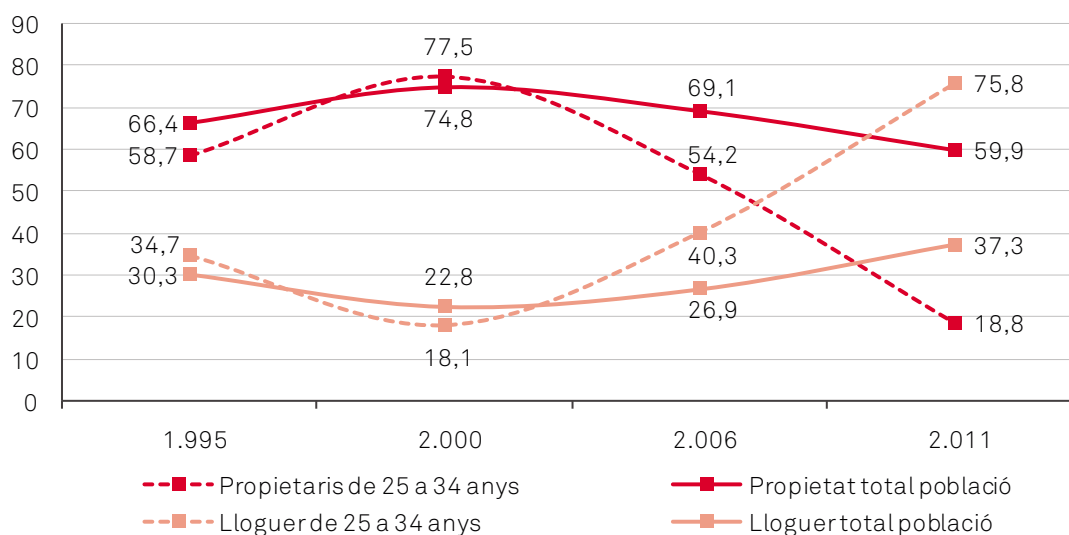
- La població jove s'ha reduït els darrers anys i ha passat d'un 17,6% l'any 2011 a un 14,2% l'any 2015. Destaca el 22% de població jove a Ciutat Vella, vinculada a la població estrangera. En qualsevol cas, és el principal grup generador de necessitats d'habitatge.
- L'increment de preus de l'habitatge ha implicat un canvi de tendència fort en el règim de tinença, que ha passat d'un 69,1% de propietat l'any 2001 a un 75,8% de lloguer el 2011.

31

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

Evolució del règim de tinença de l'habitatge de la població. Barcelona. 1995-2011



FONT: IERMB 2015 a partir de IDESCAT i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006 i 2011

- Entre el 2007 i el 2013 s'ha produït un descens important de la població entre 16 i 29 anys emancipada, que ha passat del 32,6% al 26,8%.
- Les llars joves emancipades (entre 16 i 29 anys) presenten més endeutament i un sobreesforç econòmic més elevat per fer front a les despeses de la llar.
- Barcelona disposa d'un parc d'habitatge dotacional destinat a joves que va tenir un fort creixement fins al 2010, quan es va establitzar en 2.455. Els darrers anys, s'ha reduït el nombre d'habitatges dotacionals adreçats específicament a joves.

DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA

- El 2014, nou dones van ser assassinades a la ciutat de Barcelona i es van interposar 4.706 denúncies per lesions, a banda de denúncies per delictes contra la llibertat, trencament de mesures o delictes contra la integritat moral. L'Enquesta de violència masclista del 2011 mostrava que un terç de les barcelonines havien patit una agressió masclista greu.
- Únicament un 13% de les dones o unitats de convivència afectades reben suport de l'Administració⁷.
- L'atenció a aquestes dones i els seus fills i filles es fa a través d'acolliments tant d'urgència com de llarga durada. Les dones acollides han augmentat en els dos tipus entre 2011 i 2014. Les dones acollides d'urgència han passat de 127 a 144, i les dones acollides de llarga estada, de 69 a 100.

⁷ Dades extretes de la Macroencuesta de Violencia contra la Mujer 2015 de la Delegación del Gobierno para la Violencia de Genero.

4. ELS REPTES

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

Prevenir és el millor mecanisme per afrontar les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge. Per fer-ho efectiu, la ciutat disposa de diferents mecanismes que cal desenvolupar: informació, mediació i ajuts.

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

Barcelona ha d'afavorir el manteniment de l'habitatge habitual i la possibilitat que els veïns i veïnes puguin seguir vivint als seus barris. La pressió del turisme i altres usos no residencials incrementa els preus i redueix els habitatges disponibles.

33

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

3. Incrementar el parc públic d'habitatge

Disposar d'habitatge assequible és essencial per donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure. Cal fer un pas endavant en la capacitat de promoció de nou habitatge públic assequible a Barcelona, orientat principalment al lloguer.

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

La mobilització d'habitatge privat permet disposar d'habitatge assequible de manera dispersa pels barris, en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial i alhora s'evita la concentració de poblacions en situació de vulnerabilitat.

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

Els problemes de manteniment de l'habitatge afecten especialment les unitats de convivència amb menys recursos, de manera que l'augment de les desigualtats socioeconòmiques suposa l'augment de les diferències entre les condicions residencials. Per contrarestar aquests efectes caldrà centrar els ajuts públics en la població amb menys recursos i en els entorns territorials més degradats.

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

L'Administració ha de vetllar perquè els habitatges compleixin la seva funció social, és a dir, perquè aportin a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer les necessitats habitacionals. L'Administració té el deure d'impedir usos anòmals com ara habitatges que no presenten un estat adequat de conservació, que estan desocupats de manera permanent i injustificada, o bé habitatges sobreocupats.

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 els anys vinents. Cal preparar la ciutat per afrontar aquest procés amb actuacions perquè les persones grans puguin allargar al màxim l'estada als seus habitatges i alhora generar habitatges amb serveis on poder-se traslladar.

Per aconseguir donar resposta a aquests reptes serà imprescindible reforçar els mecanismes d'atenció i intercanvi amb la ciutadania i millorar el coneixement del parc residencial i la població demandant.

5. ELS EIXOS ESTRATÈGICS I LES LÍNIES D'ACTUACIÓ

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

- 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

B GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

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

C AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

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

D MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

- D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatge privat
- D2. Establiment d'una política de rehabilitació amb enfocament més social
- D3. Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació

35

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

5.1 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, no només és necessari 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. Així doncs, caldrà atendre tant les problemàtiques actuals com les noves que ja es detecten i que els propers anys augmentaran la seva presència, com ara l'increment de la diferència entre la capacitat econòmica derivada dels sous i el cost de l'habitatge de lloguer o l'envelliment de la població.

LÍNIES D'ACTUACIÓ

A1. Prevenció de l'exclusió residencial: 5 actuacions

A2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge: 3 actuacions

A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne:
7 actuacions

ACTUACIONS MÉS DESTACADES

A1.2 Reforç del paper de les oficines de l'Habitatge

A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població

A2.1 Servei d'intermediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjament

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. Per fer-ho possible s'ha creat la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) per millorar la mediació i l'acompanyament en els casos de desnonament, i s'han desplegat ajuts al lloguer i als subministraments amb finançament municipal.

Alhora, caldrà reforçar els mecanismes d'informació, acompanyament i mediació que es presten des de les deu Oficines de l'Habitatge de la ciutat per evitar futures situacions de risc de pèrdua de l'habitatge i apropar la població a les oficines perquè esdevinguin un punt de referència obligatori en el moment de prendre decisions en relació amb l'habitatge. Igualment, caldrà aprofundir en els ajuts al lloguer i al pagament dels subministraments, ja que l'estratègia més efectiva per evitar la pèrdua de l'habitatge és donar suport al seu pagament, sigui en el mercat públic o privat, i tant si és per una causa sobtevinguda com per situacions de llarga durada.

37

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

ACTUACIONS

A1.1 AJUTS SOCIALS RELATIUS A L'ALLOTJAMENT, FACILITATS PER SERVEIS SOCIALS

Des de Serveis Socials s'ofereixen quatre grans tipus d'ajuts que caldrà mantenir i aprofundir: (1) Subvenció per als lloguers dels habitatges inclosos en el fons social de lloguer; (2) Ajuts al pagament del deute relatiu al parc del fons social; (3) Ajuts per al manteniment de l'habitatge; (4) Ajuts per a l'allotjament.

Per millorar-ne l'eficàcia es proposa: facilitar el traspàs d'informació entre les Oficines de l'Habitatge i els Serveis Socials territorials; oferir acompanyament social als perceptors d'ajuts del fons social i establir taules de coordinació als districtes on no n'hi hagi.

A1.2 REFORÇ DEL PAPER DE LES OFICINES DE L'HABITATGE

Descripció

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

- Estudiar l'ampliació de l'horari a les tardes per facilitar l'accés a tota la població.
- Millorar la coordinació informàtica entre les Oficines de l'Habitatge i altres serveis municipals, especialment Serveis Socials.
- Impulsar la tramitació electrònica dels ajuts.
- Reforçar l'equip de les Oficines de l'Habitatge.

A. Facilitar que la figura de la coordinació de l'Oficina pugui fer 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.

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.
- 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 pel que fa a la prevenció de l'emergència habitacional i la captació de nous públics i l'atenció a les problemàtiques derivades de l'augment del preu del lloguer.
- Oferir formació al personal de les oficines en aquells temes que es volen impulsar, com ara la perspectiva de gènere, la detecció de situacions de vulnerabilitat o models alternatius d'accés a l'habitatge, entre d'altres.
- Posada en marxa d'una nova aplicació informàtica que permeti atendre millor les persones usuàries (actuació B3.8).
- Millorar la coordinació entre les Oficines de l'Habitatge i els punts d'informació jove.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

2016 - 2018

Responsable

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

A1.3 ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA

Mesures perquè les Oficines de l'Habitatge esdevinguin espais de referència en l'atenció a persones en situació de risc de pobresa energètica i aquelles que volen optimitzar el consum energètic dels seus habitatges. Dinamització d'experiències pilot per reduir els consums i la despesa energètica.

A1.4 MESURES RELACIONADES AMB L'ENVELLIMENT DE LA POBLACIÓ

Descripció

Algunes de les mesures a impulsar són:

- Detecció de problemàtiques vinculades a l'habitatge de persones grans.
- Millora de l'habitatge actual. La població de més de 65 anys té ingressos inferiors a la resta de la població, per tant caldrà impulsar mecanismes com ara:
 - A. Ajuts a la cohesió que possibilitin que l'Ajuntament pugui assumir-ne la despesa.
 - B. Acords amb instal·ladors d'ascensors per evitar que calgui avançar l'import subvencionat.
 - C. Difondre entre aquesta població els ajuts que ofereix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona per millorar els habitatges.
- Dotació de serveis propis dels habitatges amb serveis per evitar que hagin de traslladar-se a una residència o a un habitatge amb serveis. Caldrà detectar aquells entorns on seria més necessari iniciar aquesta actuació i desenvolupar una prova pilot.
- Ampliació dels programes per compartir habitatge que permetin reduir les despeses de les persones residents i disposar d'un suport en tasques de cura.
- Creació de nous espais residencials, especialment habitatges amb serveis.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

2016 - 2025

Responsable

Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

A1.5 MESURES PER A L'ACOLLIDA DE PERSONES REFUGIADES

Desenvolupament de les mesures relacionades amb l'habitatge del pla "Barcelona, ciutat refugi".

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-los un reallotjament digne. 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. Caldrà coordinar quatre tipus d'accions:

- **El coneixement dels casos de desnonament que es produeixen a la ciutat.** Caldrà que els diferents operadors jurídics facin conèixer a l'Ajuntament l'inici d'actuacions que poden tenir com a resultat el desnonament de persones en situació de vulnerabilitat, alhora que es consolida un bon sistema de recompte de casos per garantir l'assistència a totes les persones afectades.
- **El seguiment i la mediació.** Per fer-ho possible funciona la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) que complementa les Oficines de l'Habitatge en el procés de seguiment i acompanyament a les persones afectades.
- **El reallotjament digne,** a través de la Mesa d'emergències, en els casos inclosos en el reglament de la mateixa taula (que a partir de la seva modificació inclou les persones sense ingressos i en situacions d'ocupacions a precari), o a través del mercat privat mitjançant ajuts al pagament del lloguer, de pensions, o d'altres recursos a disposició de l'Administració.

ACTUACIONS

A2.1 SERVEI DE MEDIACIÓ PER A CASOS DE DIFICULTAT DE PAGAMENT DE LLOGUER I HIPOTECA

Descripció	<p>Per fer una bona mediació és essencial disposar d'instruments que permetin assolir acords de caràcter econòmic, en forma d'ajuts puntuals o permanents o en forma d'incentius a la propietat.</p> <ul style="list-style-type: none">• Mediació en cas d'impagament del lloguer.<ul style="list-style-type: none">A. Reforçar l'equip humà de les Oficines de l'Habitatge per poder atendre les situacions d'incapacitat de pagament abans que es generi el deute.B. 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.C. Fer compatibles els ajuts d'emergència per cobrir pagaments pendents amb els ajuts estables al lloguer.• Mediació en cas de dificultats per afrontar la hipoteca.<ul style="list-style-type: none">A. En cas de deute puntual, les Oficines de l'Habitatge poden activar l'ajut corresponent.B. En cas de dificultat de pagament, s'accedeix al servei d'Ofideute que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a través de les Oficines de l'Habitatge per negociar una solució amb les entitats financeres. La participació de diferents agents, sumada al temps de resposta per part de les entitats financeres, en dificulta la gestió. Caldrà estudiar com millorar el servei.• Unificació dels serveis de prevenció, intervenció i mediació municipals, vinculats a casos d'impagament i dificultats de pagament del lloguer o la hipoteca, a casos de desnonaments i al parc de lloguer públic per oferir un servei d'acompanyament integral.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Gestió permanent en el temps
Responsable	Consorci de l'habitatge – Oficines de l'Habitatge

A2.2 MECANISMES DE SEGUIMENT I ACOMPANYAMENT ALS DESNONAMENTS

Aprofundiment dels protocols d'actuació en cas de risc de desnonament que es coordinen a través de la Taula de Desnonaments de cada districte i que abasten: la redacció d'un informe d'avaluació de la vulnerabilitat i un informe d'exclusió residencial; la gestió d'una llista general de processos de desnonament, a càrrec de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), per poder desenvolupar les actuacions adequades per evitar-los; l'establiment de processos de mediació per buscar sortides que evitin el desnonament tant si prové de casos de lloguer de petits propietaris, hipoteca o ocupacions sense títol habilitant; i l'acompanyament, per part del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), de les unitats de convivència afectades al llarg de tot el procés.

42

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025

Document
provisional
de treball

A2.3 SANCIONS A GRANS PROPIETARIS QUE NO OFEREIXEN HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL

Aplicació del procediment sancionador previst en aplicació de la Llei 24/2015 o els instruments que la substitueixin.

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 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 les 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 que cal desenvolupar tenen una fase inicial i una de final que són comunes: cal conèixer i oferir una alternativa residencial adequada.

Les principals situacions d'exclusió residencial a la ciutat a les quals el Pla ha de donar resposta són:

- Les persones en situació d'ocupació sense títol habilitant.
- Les persones en situació de relloguer, ja sigui perquè es veuen obligades a abandonar el seu habitatge o perquè han de rellogar-ne una part.
- Les persones que viuen en infrahabitatges (immobles que no compleixen, ni poden complir, les condicions d'habitabilitat que permeten obtenir una cèdula).
- Les persones que resideixen en habitatges sobreocupats.
- Les persones sense sostre.
- Les persones que viuen en assentaments.

ACTUACIONS:

A3.1 ATENCIÓ A LA SITUACIÓ HABITACIONAL ALS ASSENTAMENTS

Desenvolupament del Pla d'assentaments irregulars, que preveu dos tipus d'accions:

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

Pel que fa a l'allotjament, hi ha tres tipus de recursos per fer front a aquesta situació: habitatges de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XHIB), habitatges d'inclusió específics (habitatges compartits) i recursos residencials per a persones vulnerables.

A3.2 ATENCIÓ A LES PERSONES SENSE LLAR

Aprofundiment en el canvi del model d'atenció a les persones sense llar que s'estructura en quatre eixos: la dignificació de les infraestructures actuals (espais individuals i més apoderament de les persones residents); la creació d'allotjaments individuals; l'aprofundiment del model "Primer la llar", i la disponibilitat de recursos específics per a joves, malalts crònics i drogodependents.

A3.3 INTERVENCIÓ EN LES OCUPACIONS A PRECARI

Descripció

El tractament de les ocupacions requereix actuacions des de l'habitatge per possibilitar que les persones que estan ocupant per necessitat puguin tenir una solució habitacional digna, i des de la seguretat per combatre les màfies. Des de l'habitatge es preveuen les mesures següents:

- Inclusió dels desnonaments sense títol habilitant com un supòsit per accedir a la Mesa d'emergències socials. La modificació del reglament aprovada recentment ja ho preveu.
- Impulsar un pla d'intervenció en les ocupacions a precari que permeti actuar de manera diferenciada davant les distintes situacions: ocupacions que generen molèsties a la comunitat, ocupacions com a resultat d'estafa, ocupacions amb presència de màfies, etcètera.
- Identificar les ocupacions en els entorns on es detecten més 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.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

Implantació 2016 - 2017. Gestió permanent en el temps

Responsable

Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

A3.4 ACTUACIÓ EN CASOS D'INFRAHABITATGE

Millora de l'eficiència de les actuacions a través d'una sistematització i informatització dels expedients i la implantació, per part de la UCER, dels procediments següents:

- Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge 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 infrahabitatge). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1j) de la llei del dret a l'habitatge.

A3.5 ACTUACIÓ EN CASOS D'HABITATGES SOBREOCUPATS

Millora de l'eficiència de les actuacions a través d'una sistematització i informatització dels expedients i la implantació, per part de la UCER, del procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge i del procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala per sobreocupació.

45

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

A3.6 EXTENSIÓ DELS PROGRAMES PER COMPARTIR HABITATGE

Potenciació dels mecanismes que, a partir del fet de compartir habitatge, permeten oferir una solució habitacional digna a les persones residents:

- Difusió dels ajuts econòmics i el suport social il·legal que poden rebre les persones en aquesta situació.
- Ampliació del suport municipal als programes que treballen en aquesta direcció ("Viure i conviure" i "Compartim pis", entre d'altres) i avaluació de la seva escalabilitat per reforçar-los.
- Posada en marxa d'un lloguer públic d'habitacions.

A3.7 AMPLIACIÓ DE LA DOTACIÓ D'ALLOTJAMENTS

Descripció	<p>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. Caldrà ampliar els allotjaments disponibles a la ciutat a partir de diferents mecanismes:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Creació de nous allotjaments.</i> Es potenciaran els edificis mixtes, amb una part destinada a habitatge de protecció oficial o a equipaments i una part destinada a allotjaments.• <i>Creació d'allotjaments en edificis existents.</i> 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 sense ús. Pot permetre diversificar a la ciutat els entorns amb recursos residencials accessibles.• <i>Creació d'allotjaments en edificis d'ús turístic.</i> S'estudiarà la viabilitat de reservar espais per a allotjaments socials en edificis d'ús turístic, de nova creació o amb necessitat de remodelació.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Implantació 2016 - 2017. Gestió permanent en el temps
Responsable	Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

OBJECTIUS QUANTITATIUS

A continuació es descriuen els objectius que requereixen una explicació per entendre's millor:

- S'augmentaran els ajuts al pagament del lloguer d'habitatges de protecció oficial. 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 en 12 milions entre 2016-2020 i 10 milions entre 2021-2025.
- S'augmentarà progressivament el seguiment dels casos de desnonament a la ciutat, gràcies a la millora dels mecanismes de detecció. L'objectiu és assolir pràcticament el coneixement de tots els casos i poder-ne fer el seguiment.

A. PREVENIR I ATENDRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA ASSOLIMENT
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
Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar		150	200	350	
Creació d'un programa experimental públic de lloguer d'habitacions					2017
Acabats		100	200	300	
Implementació de la tramitació electrònica					2018
Creació d'un web específic d'habitatge					2016

5.2 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 ciutat⁸. 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 la presència excessiva d'usos diferents de l'habitatge.

Cal revertir també els usos anòmals que s'estan donant en alguns pisos, 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 mitjanes no sigui expulsada per motius econòmics d'alguns entorns de la ciutat⁹. En aquest sentit, l'anàlisi dels fluxos de població resident entre districtes ens mostra com, els darrers anys, els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts i Gràcia han perdut població enfront 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 o, en cas necessari, també amb mesures de sanció del mal ús i la desocupació. A la vegada caldrà optimitzar el bon ús del parc públic del qual disposa la ciutat.

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; mantenir l'ús residencial davant d'altres usos que poden oferir una rendibilitat econòmica superior; mantenir els 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.

LÍNIES D'ACTUACIÓ

B1. Mobilització dels habitatges buits: 2 actuacions

B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents: 4 actuacions

B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic: 8 actuacions

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

9 Tot 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.

ACTUACIONS MÉS DESTACADES

B1.1/B1.2 Realització de censos i sanció dels habitatges buits

B2.2 Modificació normativa del plantejament per evitar la substitució de l'ús residencial

B2.4 Establiment d'un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure

B3.3 Política d'adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants

B3.7 Acompanyament als residents d'habitatges públics

49

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

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.** Entre les mesures existents i que es potenciaran destaquen la concessió d'ajuts a la rehabilitació per permetre que els habitatges reuneixin les condicions necessàries per ser utilitzats i l'establiment de programes municipals específics per facilitar l'ús dels habitatges buits, a través de la compra per part municipal, la cessió o la gestió de contractes de lloguer.
- **Desplegar mecanismes sancionadors que complementin les mesures d'activació.** S'aplicaran de manera coordinada els diferents procediments legals previstos.

ACTUACIONS:

B1.1 I B1.2 REALITZACIÓ DE CENSOS I SANCIONS ALS HABITATGES BUITS

Descripció	<p>Es desenvoluparà un cens d'habitatges buits dels 73 barris de la ciutat que s'iniciarà als barris on l'activació de l'habitatge buit actual sigui prioritària. Constarà d'una primera part d'anàlisi estadística a partir de registres administratius (cens i padró) i dades secundàries (consums d'aigua fonamentalment) i una segona de treball de camp. Aquest cens permetrà aprofundir en els mecanismes per a l'activació d'aquest habitatge i en la imposició de sancions.</p> <p>Per millorar l'eficiència de les accions sancionadores en relació amb els habitatges buits, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), s'ha fet una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat una sèrie de procediments:</p> <ul style="list-style-type: none">• Procediment de declaració d'utilització anòmla 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 anòmla de l'habitatge (per desocupació permanent). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.h) 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.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Cens: 2016 – 2020. Sanció: Gestió permanent en el temps
Responsable	Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

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 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 esforços importants a crear 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.

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.

51

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

ACTUACIONS:

B2.1 DETECCIÓ I SANCIÓ DE CASOS D'ASSETJAMENT IMMOBILIARI

Es desenvoluparà una actuació en tres eixos: facilitar la detecció de casos i posar en marxa els mecanismes protectors de la llei del dret a l'habitatge; fer-ne seguiment per evitar els perjudicis detectats, i aplicar el protocol municipal existent en els casos en què les pràctiques puguin constituir un delictes. Per millorar l'eficiència de les accions, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) està duent a terme una sistematització i informatització dels expedients per implantar un procediment sancionador per assetjament immobiliari.

B2.2 MODIFICACIÓ NORMATIVA DEL PLANEJAMENT PER EVITAR LA SUBSTITUCIÓ DE L'ÚS RESIDENCIAL

Descripció

La normativa urbanística és una eina clau mitjançant la qual l'Ajuntament pot ordenar i regular els processos de substitució de l'ús residencial per altres usos. A banda del control en relació amb l'allotjament turístic que regularà el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT), 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.

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

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 de l'espai. Alhora 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 i es promourà la redacció de plans d'usos o mesures similars a diferents barris per evitar processos de gentrificació

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2020
Responsable	Àrea d'urbanisme

52

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

B2.3 INCORPORACIÓ DE LES PROPOSTES DELS PLANS RELATIUS A L'ÚS TURÍSTIC

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). Caldrà tenir-los en compte en la definició de les polítiques d'habitatge.

B2.4 MESURES DE SEGUIMENT I CONTROL DEL PREU DEL LLOGUER LLIURE

Descripció	<p>La regulació del mercat del lloguer s'escapa de les competències municipals, però s'emprendran accions per aconseguir tenir de manera progressiva més coneixement i control del mercat:</p> <ul style="list-style-type: none">• Impulsar un observatori dels preus de lloguer i publicació dels resultats. Anàlisi dels preus del lloguer als diferents barris de la ciutat tenint en compte les característiques dels habitatges: dimensió, antiguitat, estat, etcètera. Es pot prendre com a referència l'observatori de rendes de la ciutat de París (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne - OLAP). La publicació periòdica de dades han de permetre establir uns preus de referència per barris i condicionar d'aquesta manera el mercat.• Vincular els convenis de rehabilitació a l'establiment d'una limitació en els lloguers. L'establiment de convenis de rehabilitació, previstos a la llei del dret a l'habitatge vigent perquè l'Administració doni suport a la millora del parc privat, implica l'acord en relació amb 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 els 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. Caldria explorar les competències del Parlament de Catalunya des de la perspectiva dels drets dels consumidors catalans, per precisar el concepte de renda abusiva.
- **Pressió per aconseguir un canvi legislatiu.** L'Ajuntament no pot regular el preu del lloguer mitjançant ordenança. Caldrà impulsar accions polítiques perquè el legislador estatal modifiqui la legislació vigent.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2020
Responsable	Àrea d'urbanisme

53

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

B3. MILLORA DEL CONEIXEMENT I LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

L'Ajuntament de Barcelona ha de garantir la bona gestió del parc públic pel que fa a l'estat de conservació, a l'adequació del parc a les condicions d'accessibilitat i eficiència energètica, i al seu ús social i a l'ús correcte 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.** S'impulsaran censos periòdics i programes de manteniment preventiu dels edificis d'habitatges de titularitat municipal.
- **La millora de la gestió del parc públic.** Caldrà establir mecanismes de coordinació entre Serveis Socials i altres serveis municipals i els gestors dels habitatges per avançar en el seguiment socioeconòmic adequat dels residents.
- **La millora de les condicions energètiques.** En els programes de manteniment preventiu dels edificis i en la rehabilitació dels habitatges, es prestarà una atenció especial a l'actualització i millora de l'eficiència energètica que permeti reduir els consums en serveis bàsics.

ACTUACIONS:

B3.1 INSPECCIÓ, REGULARITZACIÓ I SANCIÓ DELS MALS USOS DEL PARC PÚBLIC DE LLOGUER

Es faran censos del parc d'habitatge públic, com a mínim cada cinc anys, en què es revisarà: l'estat de conservació, les millores que cal fer-hi i l'estat d'ús. Per millorar la gestió caldrà establir mecanismes de coordinació entre els gestors dels habitatges i 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 atenció especial.

B3.2 REFORMULACIÓ DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE BARCELONA (RSHPOB)

El Registre és l'instrument legal que permet accedir a habitatges amb protecció oficial a la ciutat, i ahora 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. La seva optimització abordarà tant els sistemes d'adjudicació com l'obtenció de dades de la demanda que permeti planificar la política d'habitatge de la ciutat.

B3.3 ADJUDICACIÓ D'HABITATGE PÚBLIC ALS DIFERENTS COL·LECTIUS DEMANDANTS

Descripció

Cal impulsar l'adjudicació d'habitatge als diferents col·lectius inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB).

- **Atenció als contingents especials (població econòmicament vulnerable —unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM—, dones víctimes de violència domèstica, discapacitats i gent gran).** S'establiran uns criteris generals d'adjudicació que facilitin que part de l'habitatge social disponible es destini a aquests col·lectius. Es preveu que durant el primer quinquenni es destini al contingent especial un 50% del nou parc edificat (a l'entorn d'uns 1.770 habitatges en comparació dels 359 del quinquenni 2011-2015 que s'han adreçat de manera quasi exclusiva a situacions d'emergència).
- **Atenció als 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.

- **Atenció al contingent general.** Aquest col·lectiu, tot i no patir la situació de vulnerabilitat del contingent especial, també té dificultats per accedir al mercat lliure. Es promouran habitatges destinats a aquest col·lectiu que permetran garantir la mixtura social en aquells entorns on la promoció d'habitatge de protecció oficial sigui elevada, i l'accés als habitatges en dret de superfície construïts.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona

55

B3.4 AMPLIACIÓ DE L'ABAST DE LA MESA D'EMERGÈNCIES SOCIALS

El nou reglament de la Mesa, aprovat recentment, inclou l'atenció a les famílies sense títol habilitant i a aquelles amb menors que resideixen en un habitatge en molt mal estat, elimina el criteri d'ingressos mínims i eleva el d'ingressos màxims, entre d'altres. Alhora caldrà explorar com simplificar l'acreditació de situacions de violència i monoparentalitat. Finalment es desplegaran mecanismes d'acompanyament socioeducatiu a les unitats de convivència a les quals s'assigna un habitatge, que serà prestat pel nou servei d'acompanyament integral a l'habitatge.

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

B3.5 DOTACIÓ D'HABITATGES A LA MESA D'ACCÉS D'ENTITATS A HABITATGES PÚBLICS D'INCLUSIÓ

La situació d'emergència habitacional ha fet necessari destinar a les emergències socials la major part dels recursos residencials de la ciutat i ha dificultat la sortida a les persones usuàries dels habitatges d'inclusió que ja han acabat amb èxit el treball en aquests habitatges. Aquest fet, alhora, ha comportat que les entitats que gestionen els habitatges d'inclusió no hagin pogut disposar d'habitatge per a noves unitats de convivència. Per resoldre la situació, en el procés de reformulació de l'RSHPQB s'estudiarà la possibilitat de prioritzar l'adjudicació d'habitatge protegit per a contingents especials a les unitats de convivència que surten dels habitatges d'inclusió. D'aquesta manera s'acabarà el seu recorregut residencial i alhora s'alliberarien places per a altres usuaris que requereixen suport socioeducatiu. Així mateix, caldrà avaluar les necessitats reals de les entitats i s'elaborarà un mapa dels habitatges d'inclusió existents a la ciutat per establir mecanismes de distribució equilibrada.

B3.6 CORESPONSABILITZACIÓ DELS LLOGATERS DEL FONS SOCIAL D'HABITATGE

Es continuarà amb el desplegament del contracte social que persegueix la prevenció de la conflictivitat, la seva detecció precoç, la mediació a les comunitats i l'estalvi per aconseguir una bona prevenció. S'ampliarà l'abast del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) que es va crear amb aquesta funció a altres habitatges assequibles i se n'optimitzarà el funcionament.

B3.7 AMPLIACIÓ DE L'ACTUACIÓ DEL SERVEI DE PREVENCIÓ, INTERVENCIÓ I MEDIACIÓ EN HABITATGES PÚBLICS

Descripció

L'any 2014 es va posar en marxa 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 per fomentar-ne el bon ús i la bona convivència. El seu funcionament es considera positiu tant per als gestors del parc com per les persones usuàries i durant els anys vinents es consolidarà i s'estendrà.

En una primera fase s'estendrà 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 en el fons social).

Finalment, es preveu la unificació d'aquest servei 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 de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca, per oferir un servei d'acompanyament integral. També es valorarà la possibilitat d'establir acords amb Barcelona Activa per integrar un acompanyament laboral que complementi els serveis vinculats al manteniment de l'habitatge.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

2016 - 2018 Implantació. Gestió permanent en el temps.

Responsable

Consorci de l'Habitatge de Barcelona

B3.8 DESPLEGAMENT D'UNA EINA PER GESTIONAR LA DEMANDA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Està en estudi el desplegament d'una nova aplicació que permeti disposar d'informació en relació amb els demandants d'habitatge, els habitatges que es gestionen i els tràmits que es desenvolupen. Alhora haurà de facilitar la gestió dels expedients i disposar d'un portal d'accés als tràmits que possibiliti la implantació de la tramitació electrònica en alguns dels tràmits que es desenvolupen des de les Oficines de l'Habitatge. 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.

OBJECTIUS QUANTITATIUS

B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA ASSOLIMENT %
Barris amb cens d'habitatges buits		73	–	73	100%
Actuacions d'inspecció i sanació		25.000	15.000	40.000	
Creació de l'Observatori de l'Habitatge					2016
Publicació dels preus mitjos de lloguer de referència a la ciutat					2017
% d'adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatges	Lloguer social*	10%	50%	40%	44%
	Lloguer assequible**	34%	31%	39%	36%
	Dret de superfície	21%	19%	21%	20%
	Lloguer total	44%	81%	79%	80%
	Venda (inclou reallotjats)	35%	-	-	-
% d'adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatges	Lloguer Social*	84%	62%	50%	55%
	Lloguer assequible**	16%	38%	50%	45%
	Dret de superfície	-	-	-	-
	Lloguer total	100%	100%	100%	100%
	Venda (inclou reallotjats)	-	0%	0%	0
Creació d'un Servei d'acompanyament integral de l'habitatge					2017

*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) **inclou els habitatges dotacionals per a joves

A continuació es descriuen els objectius que requereixen una explicació per entendre's millor:

- El desplegament dels procediments sancionadors permetrà incoar 40.000 expedients al llarg dels 10 anys de vigència del Pla. Es preveu un volum més gran d'expedients incoats durant els primers 5 anys (25.000 expedients) gràcies al perfeccionament dels procediments i a 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.
- S'estableixen els percentatges d'adjudicació als diferents perfils de demandants, que 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 són degudes a la necessitat de donar resposta a les unitats de convivència en situació de més vulnerabilitat, atès que són les que han d'accedir a habitatges amb més rapidesa i de manera més distribuïda per la ciutat.
- Es donarà una atenció majoritària al llarg de tot el Pla als col·lectius amb ingressos inferiors i que necessiten habitatges de lloguer social (un 44% de les adjudicacions d'obra nova i un 55% de les altres adjudicacions) i assequible (un 36% de les adjudicacions d'obra nova i un 45% de les altres adjudicacions). Es preveu que la millora de la situació econòmica permeti reduir el percentatge d'habitatges de lloguer social i augmentar els destinats al lloguer assequible entre el primer quinquenni i el segon.

A continuació es detallen, per al 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 en 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'emergències	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 25 anys. 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. Lloguer assequible: habitatges a preu protegit, inclou els habitatges dotacionals per a joves

5.3 C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge públic per atendre les necessitats d'habitatge de la població. L'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge estableix l'objectiu de solidaritat urbana per als 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, cosa 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 es pugui aconseguir aquest objectiu, ja que actualment es pot estimar en 50.000 el parc destinat a polítiques socials existent ¹¹

El nou parc d'habitatge assequible s'haurà de generar amb unes característiques específiques.

- 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 amb la dotació d'habitatge social entre els barris de la ciutat.
- Els nous habitatges han de poder atendre tant les emergències, vinculades als processos de pèrdua d'habitatge per desnonament d'hipoteca, lloguer o ocupacions a precari, com 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, així com la població amb ingressos mitjans que igualment té dificultats per accedir a un habitatge lliure.
- Es concentraran esforços en els règims de tinença que garanteixin el seu manteniment com a habitatge assequible al llarg dels anys.
- Es valorarà 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.

59

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

11 S'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 i els 807 habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca. S'estima que hi ha prop de 15.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, i entre 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).

LÍNIES D'ACTUACIÓ

C1. Augment del parc públic actual: 5 actuacions

C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer: 2 actuacions

C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible: 4 actuacions

C3. Impuls del mercat social: 4 actuacions

60

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

ACTUACIONS MÉS DESTACADES

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

C3.2 Capacitació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible

**C4.1/C4.2 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús
i la masoveria urbana**

C1. AUGMENT DEL PARC PÚBLIC

Per augmentar el parc públic actual es plantegen dues línies d'actuació: la construcció de nou habitatge i l'adquisició d'habitatges en el mercat privat.

Per permetre la construcció d'habitatge nou caldrà disposar del sòl al ritme necessari i, alhora, s'haurà de millorar la seva distribució al conjunt de la ciutat. Amb aquesta finalitat caldrà impulsar una sèrie de planejaments urbanístics ja previstos, però no desenvolupats, així com la seva gestió; incrementar les reserves per a habitatge amb protecció oficial en les operacions en sòl urbà consolidat que es facin, especialment, als districtes amb més mancances, i impulsar estratègies que permetin generar nou habitatge protegit mitjançant la compleció i l'optimització del teixit urbà existent. Aquest nou sòl es posarà a disposició de la mateixa Administració i d'entitats sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat, però sempre mantenint la titularitat pública del sòl.

La construcció del nou habitatge es durà a terme a partir de la promoció directa per part de l'Administració a través del Patronat Municipal de l'Habitatge 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. El Patronat Municipal de l'Habitatge incrementarà amb força el seu ritme de producció actual, que passarà dels 968 habitatges construïts l'últim quinquenni als 8.850 previstos per als dos quinquennis vinents. Alhora, els nous habitatges previstos seran de lloguer en un 80% dels casos (un 44% adreçat al col·lectiu amb menys recursos, que alhora rebrà una ajuda pública per al pagament del lloguer), mentre el 20% restant serà en dret de superfície.

Pel que fa a la compra de pisos en el mercat privat, permetrà assolir dos objectius bàsics: incrementar en el curt i mitjà termini el parc d'habitatge assequible i facilitar la distribució d'aquests habitatges per la ciutat, ja que les reserves per a la construcció d'habitatges protegits es troben molt concentrades a districtes on ja s'han donat importants promocions d'habitatge de protecció oficial i hi ha el parc més gran de lloguer social, com Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí.

ACTUACIONS:

C1.1 GENERACIÓ DE NOUS SOLARS PER A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL

Es desenvoluparà una política de sòl estratègica d'impuls del planejament urbanístic en curs, que permeti disposar de sòl per a l'edificació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional. Alhora s'estudiarà la definició de nous àmbits per edificar habitatge assequible, especialment als districtes amb menys reserves (Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts, Sarrià - Sant Gervasi i Gràcia) per promoure la mixtura social i garantir el dret a la ciutat.

Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'assolir un percentatge mínim d'habitatge de protecció oficial del 50% del sostre residencial previst, preferentment de lloguer.

En els sòls de cessió municipal també s'instrumentarà jurídicament que l'habitatge de protecció oficial no sigui desqualificable.

C1.2 DESPLEGAMENT DE NOUS MODELS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Els nous projectes residencials d'iniciativa pública hauran de donar resposta als requeriments socials actuals (criteris de gènere, d'accessibilitat, eficiència, model de convivència), a les necessitats de gestió del parc detectades (especialment flexibilitat per adaptar els habitatges a diferents persones usuàries) i hauran de permetre fer la promoció a un cost adequat.

Es planteja treballar en diferents línies com ara proves pilot per al disseny de projectes; promoure la innovació en el procés de redacció i execució del projecte (caldrà establir un espai de diàleg, com és el Comitè d'Experts per la Innovació en Habitatge, impulsat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona), i impulsar modificacions de normatives i ordenances relacionades amb temes ambientals i de mobilitat sostenible.

C1.3 3 PROMOCIÓ DE NOU HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL

Descripció

Es preveu la promoció d'habitatge amb protecció oficial i dotacional tant en sòl públic com privat i a través de diferents operadors.

Pel que fa a la promoció pública, està previst ampliar la capacitat de producció del Patronat per assolir els 1.000 habitatges/any (es preveu la col·laboració de l'Incasòl i Regesa en la producció). Alhora es posarà sòl públic a la disposició de promotores socials, com ara cooperatives.

Pel que fa al règim de tinença, el lloguer serà majoritari (un 80% de les promocions del PMHB i un 69% del total de promocions) ja que garanteix el manteniment dels habitatges com a parc assequible. També es promourà

un percentatge d'habitatge de protecció oficial en dret de superfície, seguint el model actual de divisió horitzontal dels immobles i manteniment de la propietat municipal del sòl (un 20% de les promocions del PMHB i un 27% del total de promocions). S'estima que un 12% de les promocions del PMHB seran per real·lotjar persones afectades urbanísticament.

Pel que fa a les reserves per als barris propers a la promoció, s'estableix una reserva per als residents dels barris inclosos dins d'un radi de 500 metres al voltant del punt on s'ubica la promoció del 25% per als habitatges d'obra nova i del 10% en posteriors adjudicacions, sempre que s'adjudiquin més de 10 habitatges en un entorn determinat. No obstant això, aquest percentatge es podrà augmentar en els casos en què es justifiqui clarament que cal fer-ho.

Finalment, es preveu la possibilitat d'establir la recompra municipal dels habitatges de protecció oficial de compravenda existents.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2018 Implantació. Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona

63

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

C1.4 COMPRA D'HABITATGES I EDIFICIS PER DESTINAR-LOS A LLOGUER PÚBLIC

Es preveu l'impuls de diferents instruments per adquirir habitatges en el mercat privat, com ara:

- Compra d'habitatges per exercici de tanteig i retracte. 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.
- Compra d'habitatges a entitats financeres mitjançant conveni.
- Compra d'habitatges buits en el mercat privat. Caldrà el suport dels districtes en la detecció d'oportunitats, es podran fer treballs de detecció en àrees determinades.

C1.5 CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

S'impulsarà l'aplicació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes per generar habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat mitjançant dues vies:

- **modificacions de planejament**, que permetran establir modificacions del percentatge d'ús terciari, l'ús de locals com a 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 de l'edificabilitat o la densitat, o l'establiment de qualificacions totals o parcials amb destinació a habitatge amb protecció oficial, així com modificacions destinades a generar habitatge dotacional.
- **optimització del sòl urbà consolidat** a partir de la identificació de solars vacants i solars que no han esgotat l'edificabilitat o la densitat residencial i que poden permetre generar habitatge assequible.

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

Actualment, el lloguer és 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 ciutat¹². Els ajuts al lloguer són una eina bàsica per evitar la pèrdua de l'habitatge i poden convertir-se en una eina fonamental per facilitar-ne l'accés.

Avui en dia, els ajuts al lloguer estan destinats únicament al manteniment de l'habitatge (no a facilitar-ne l'accés) i estan integrats per una gran diversitat de tipologies, cadascuna amb els seus requisits i especificitats, que dificulten la comprensió de la ciutadania i la gestió de l'Administració. D'altra banda, el mercat de l'habitatge a Barcelona té importants diferències respecte del de la resta de ciutats catalanes. Per tant, 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, caldrà simplificar la gestió documental i facilitar la gestió i informació a la ciutadania.

Així mateix, els ajuts no permeten facilitar l'accés al lloguer a unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge del mercat privat, pel fet de tenir ingressos reduïts 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. Caldrà dissenyar un ajut (o una altra eina) que minimitzi les reticències de la propietat a llogar un habitatge a aquestes persones, com ara 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 a les obres i l'IBI, entre d'altres.

12 El nombre de contractes per any ha augmentat en un 87% entre el 2006 i el 2013, i la quota del mercat de lloguer respecte a la compra ha passat de significar el 52% dels contractes el 2006, al 82% el 2013.

ACTUACIONS:

C2.1 AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER PER AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Descripció	<p>Cal establir un sistema d'ajuts per al manteniment de l'habitatge, dissenyat i gestionat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que integri els ajuts que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els fons que destina l'Ajuntament, i que permeti:</p> <ul style="list-style-type: none">• Establir unes línies d'ajut específiques per a Barcelona, a partir del traspàs de la gestió dels ajuts de la Generalitat al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per iniciar un procés d'integració dels ajuts, tal com es va fer amb els ajuts a la rehabilitació.• Possibilitar la continuïtat entre els ajuts d'emergència i els ajuts estables al pagament del lloguer.• Flexibilitzar part dels ajuts per adequar-los a situacions particulars.• Facilitar els tràmits de gestió perquè, des del mateix Consorci de l'Habitatge, es puguin dur a terme tots els tràmits independentment de l'Administració de la qual provenguin els fons.• Afavorir el traspàs d'informació entre els 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 produeixin.• Agilitar els pagaments.• Mantenir una línia de suport al pagament de quotes d'hipoteca i les línies necessàries de suport al pagament del lloguer.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2018 Implantació. Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

65

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

C2.2 SUPORT A L'ACCÉS A L'HABITATGE DE LLOGUER

Cal establir mecanismes que aportin garanties de cobrament a les persones propietàries i facilitin la realització de contractes de lloguer, sense necessitat que el mateix Ajuntament actuï com a llogater. Algunes fórmules en les quals es treballarà són les següents:

- la posada en marxa 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 una figura que s'implanti) que permeti que l'Administració actuï 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.

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

66

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge social i assequible i alhora millorar-ne el repartiment a la ciutat. Per fer-ho, es potenciarà la captació d'habitatge privat i es vincularà la captació als programes de rehabilitació, per permetre recuperar sostre habitable existent i destinar-lo a lloguer assequible.

Actualment, a la ciutat hi ha dos programes per captar habitatge privat de petits tenidors (la borsa de lloguer assequible i la cessió d'habitatge privat a l'Ajuntament), 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'hi hagi 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 el parc residencial de la ciutat dins el mercat del lloguer. Per captar habitatge de grans tenidors s'estan establint convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges en usdefruit.

ACTUACIONS:

C3.1 REGISTRE DE SOLARS VACANTS I PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE ALS SOLARS VACANTS

Per facilitar la construcció d'habitatge assequible als solars vacants de la ciutat es faran diferents accions:

- Anàlisi dels solars vacants de la ciutat, la seva ubicació i potencialitat per generar habitatge assequible.
- Foment, a través d'ajudes a la promoció o acords per la gestió del futur habitatge, de la generació de nou habitatge assequible de lloguer en aquests solars vacants.
- En cas que les actuacions d'identificació i foment no permetin obtenir resultats, s'activarà el Registre municipal de solars sense edificar que permetrà a l'Ajuntament forçar l'execució d'obres a la propietat o, si escau, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

C3.2 CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT PER DESTINAR-LO A LLOGUER ASSEQUIBLE

Descripció	<p>Per millorar el funcionament i l'impacte dels programes de captació actuals es preveu avaluar una sèrie d'ajustos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Establir excepcions al preu màxim fixat que rep la persona propietària en el cas d'entorns on el preu del lloguer és molt superior a aquest valor i es considera necessari obtenir habitatges.• 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 per permetre que els sistemes de captació esdevinguin un mecanisme perquè la població sense capacitat per pagar un lloguer a preu de mercat pugui accedir a un habitatge de lloguer.• 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.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Reformulació 2016 - 2018. Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

67

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

C3.3 GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓ

Les polítiques de rehabilitació han de contribuir a generar nou habitatge assequible a la ciutat. Per fer-ho possible s'impulsaran diferents accions:

- Ajuts a la rehabilitació per incorporar habitatges buits als programes de captació.
- Impuls de convenis amb la propietat d'edificis que no pugui abordar la rehabilitació, de manera que l'Ajuntament n'assumeixi la rehabilitació a canvi d'habitatges que destinarà a lloguer assequible.
- Recuperació de sostre habitable destinat a altres usos per destinar-lo a lloguer assequible.
- Delimitació d'unitats d'actuació que permetin incrementar l'edificabilitat o la densitat amb l'objectiu de generar habitatge assequible, principalment de propietat pública.

C3.4 CONVENIS AMB ENTITATS FINANCERES PER A LA CESSIÓ D'HABITATGE

Extensió a les entitats amb habitatges buits a la ciutat dels convenis perquè aquestes facilitin la posada a disposició d'habitatge vacant de la seva propietat per destinar-lo a lloguer assequible. En els acords establerts fins ara, les entitats financeres han cedit els seus habitatges (tant si estaven buits com ocupats) en usdefruit a l'Ajuntament per un període de vuit anys, a canvi d'una contraprestació mensual.

C4 IMPULS DEL MERCAT SOCIAL DE L'HABITATGE

Actualment, a Barcelona es dona 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 davant de la concepció de l'habitatge com a bé de canvi. Alhora la mancança important d'habitatge assequible a la ciutat fa necessari establir complicitats amb altres agents de la ciutat interessats a fer de l'habitatge un dret bàsic.

En aquest sentit hi ha una societat civil organitzada a través d'entitats socials (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. I alhora, una ciutadania amb voluntat de generar els seus propis projectes residencials, a partir de nous models de tinença de l'habitatge i noves formes de convivència, com el model de cessió d'ús en règim cooperatiu, o la masoveria urbana, amb voluntat de 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 models, que han de permetre generar un canvi de paradigma en el camp de l'habitatge a la ciutat, es complementaran amb la creació d'una societat mixta, amb participació pública i privada, que amplii la capacitat actual d'inversió i producció d'habitatge de lloguer protegit de l'Administració.

ACTUACIONS:

C4.1 IMPULS AL MODEL DE COOPERATIVES D'HABITATGE DE CESSIÓ D'ÚS: COHABITATGE

Descripció

Les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús es caracteritzen jurídicament perquè la cooperativa adjudica a les persones sòcies (mitjançant un contracte de cessió per un període llarg o indefinit, a un preu establert) un dret real d'ús de l'habitatge, però en manté la propietat col·lectiva. L'impuls municipal es farà sota unes determinades característiques:

- Es posarà a disposició de la cooperativa sòl de titularitat pública a partir d'un dret de superfície per 75 anys.

- S'establirà sobre sòls destinats a habitatges de protecció oficial, per tant, la condició de cooperativista-usuari estarà limitada a unitats de convivència amb ingressos mitjans i baixos.
- Es desenvoluparà un model residencial més col·lectiu, amb espais d'ús comunitari.
- Caldrà edificar o rehabilitar amb qualificació energètica alta, estratègies passives i materials tan sostenibles com sigui possible.
- Es promourà l'arrelament al territori i la creació d'espais d'ús col·lectius

Per facilitar la implantació d'aquestes cooperatives es treballarà en diferents mesures per 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.
- Facilitar suport tècnic per iniciar 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 per facilitar l'accés al finançament.
- Establir bonificacions de l'impost de béns i immobles.
- Establir línies d'ajuts per a les aportacions inicials de capital de les persones sòcies.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2025.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

C4.2 IMPULS A LA MASOVERIA URBANA

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 n'assumeixin unes obres de rehabilitació i millora acordades. Per implantar-lo es preveuen tres línies bàsiques:

- **Formació i difusió:** formació tècnica bàsica als tècnics de les Oficines de l'Habitatge i difusió per atraure persones usuàries i persones propietàries d'immobles que es podrien activar, regularitzar o millorar a través d'un contracte de masoveria urbana.
- **Aplicació a immobles públics:** permetrà donar visibilitat i confiança a les persones propietàries per cedir els seus habitatges. Sempre es desenvoluparà a través de contractes de lloguer i es fixaran unes condicions de lloguer equiparables com a màxim a l'habitatge amb protecció oficial.
- **Aplicació a immobles privats:** caldrà definir el tipus d'immobles als quals s'adreça l'actuació.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

2016 - 2025.

Responsable

Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

C4.3 CREACIÓ D'UNA ASSOCIACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE, PER A LA PRODUCCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE

Es preveu crear una entitat amb capital públic i privat, en la qual es garanteixi el lideratge públic, que tingui per objecte promocionar i gestionar habitatge protegit de lloguer. Estarà participada per l'Ajuntament i inversors industrials, i, en menor mesura, per inversors financers.

C4.4 PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE PER PART D'ENTITATS SOCIALS

Les entitats socials, especialment fundacions i cooperatives, han estat uns agents importants en la construcció d'habitatge de protecció oficial a Barcelona. Es preveu establir mecanismes per permetre que segueixin generant habitatge, enfocat especialment a la construcció d'habitatge protegit de lloguer i als acords de dret de superfície sobre sòl públic.

OBJECTIUS QUANTITATIUS

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA / %	
Total HPO i dotacionals previstos en plantejaments en curs	6.697			12.000		nombre d'habitatges
Total HPO i dotacionals en reparcel·lacions aprovades	6.969			8.000		nombre d'habitatges
Total SOL disponible	13.666			20.000		nombre d'habitatges
PMHB: Habitatges dotacionals acabats	359	902	1.463	2.368	27%	habitatges
PMHB: Habitatges de lloguer protegits acabats	36	1.464	2.350	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	1.027	1.761	20%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats PMHIB	968	3.541	5.313	8.854	100%	habitatges
HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		1.250	1.150	2.400	46%	habitatges
HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		155	380	535	10,3%	habitatges
Constitució d'una Associació d'Habitatges Assequible					2017	data assoliment
HPO i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge Assequible		750	1.500	2.250	43,4%	
Total d'habitatges protegits acabats (COOP i similars)	2.052	2.155	3.030	5.185	100%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats (TOT TIPUS)	3.020	5.696	8.343	14.039		habitatges
Habitatges comprats destinats a lloguer assequible	158	900	500	1.400	28%	habitatges
Mobilització d'habitatges privats cap al lloguer assequible	799	2.050*	3.550*	3.550*	72%	habitatges
Total d'habitatges MOBILITZATS	957	2.950	4.050	4.950	100%	habitatges
Total PREUS INFERIORS A MERCAT	3.977	8.646	12.393	18.989		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 d'habitatges disponibles a 2025

El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) serà l'agent principal pel que fa a la producció d'habitatge assequible, amb 8.854 habitatges. D'aquests, un 44% 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 urbanístics (915 habitatges). Per assolir-la haurà d'augmentar de manera progressiva la seva capacitat de producció. Durant el primer quinquenni, 2016-2020 es preveu promoure 3.550 habitatges, mentre que durant el segon quinquenni està prevista una producció anual de 1.000 habitatges.

La producció del PMHB es complementarà amb la que portaran a terme altres agents, que també augmentarà de manera progressiva al llarg del Pla.

- cooperatives de cessió d'ús: 500 habitatges, 155 el primer quinquenni i 380 el segon;
- promotores socials, que promouran especialment habitatges en dret de superfície: 700 habitatges el primer quinquenni i 1.150 el segon;
- Associació d'Habitatge Assequible: 400 habitatges el primer quinquenni (es preveu la seva constitució el 2017) i 600 el segon quinquenni.

Pel que fa a la captació d'habitatge privat, es preveu captar uns 200 habitatges a l'any.

Es preveu l'augment progressiu del nombre d'ajuts al lloguer 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 passarà dels 2.111 €/any del període 2008-2016 als 2.400 €/any. Representarà una despesa acumulada pels 10 anys del Pla de 318 milions d'euros.

Aquesta promoció d'habitatge tindrà una repercussió important 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"¹³, l'obra nova genera 10,6 llocs de treball per cada milió d'euros d'inversió, cosa que significarà que la promoció d'habitatges nous prevista generarà 14.000 nous llocs de treball.

13 Coscullela Martínez, Carolina. Fundación de las Cajas de Ahorros. Estudios de la Fundación. Tesis; 55. (2011)

5.4 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 garantir la qualitat i seguretat del patrimoni arquitectònic; iniciar la transició energètica, afavorint l'eficiència, l'estalvi i la generació d'energies renovables; i revertir les desigualtats, a través de la millora de l'habitabilitat i de l'accés als serveis bàsics.

Per millorar el parc actual caldrà desenvolupar actuacions en tres línies bàsiques.

- Estendre la cultura del manteniment de l'habitatge per evitar la degradació del parc.
- Facilitar ajuts i sistemes de finançament per a la seva millora i rehabilitació, en què s'arribi a finançar la totalitat de les obres en cas que la propietat no tingui capacitat de tirar endavant la intervenció.
- En el cas que la propietat no assumeixi els seus deures de conservació, caldrà aplicar la disciplina en relació amb la manca de conservació..

La política de rehabilitació desenvolupada fins ara s'ha centrat en la millora del paisatge urbà i els elements comuns dels habitatges especialment façanes, accessibilitat i seguretat estructural, però s'han atès en una mesura inferior les necessitats de les persones que residien als habitatges i les dificultats d'intervenció derivades de la seva situació socioeconòmica. Aquesta política ha permès una millora important de la imatge de la ciutat i del parc edificat, però certs entorns de la ciutat, on resideix població de rendes baixes, se segueixen concentrant les principals problemàtiques vinculades a l'estat dels habitatges. Per tot això cal desenvolupar nous mecanismes d'actuació per poder-hi donar resposta.

73

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

LÍNIES D'ACTUACIÓ

D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat:
5 actuacions

D2. Establiment d'una política de rehabilitació amb enfocament més social:
8 actuacions

D3. Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació:
2 actuacions

ACTUACIONS MÉS DESTACADES

D1.4	Espai virtual open data de l'estat del parc residencial
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
D3.2	Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació

74

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

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

Per desenvolupar una política amb un retorn social més alt, que prioritzi les situacions més greus i la millora dels barris amb més problemàtiques, és necessari un coneixement previ més exhaustiu que permeti adequar les actuacions a la realitat de la ciutat. Aquest Pla planteja 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, etcètera. D'altra banda, caldrà generar nova informació en els casos en què no sigui possible utilitzar informació ja existent.

Pel que fa a la recollida i sistematització d'informació, hi ha moltes fonts que poden facilitar informació que caldrà explotar i mapar. Així doncs, es partirà de dades com el cadastre, padró, consums d'aigua, dades del cens de població i habitatges i de l'atles de vulnerabilitat urbana, que es complementarà amb la informació que puguin facilitar els agents del territori i amb la realització de 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.

Pel que fa a l'anàlisi específica del parc construït, s'aprofundirà en entorns concrets com Ciutat Vella, amb uns percentatges d'habitatges en estat deficient o dolent molt superiors a la mitjana de la ciutat; els polígons residencials de Sant Martí amb una problemàtica específica pel que fa a les intervencions públiques efectuades, o els entorns de renda alta com l'Eixample, les Corts o Sarrià - Sant Gervasi, on l'infra-habitatge és menys visible.

ACTUACIONS:

D1.1 SISTEMATITZACIÓ DE LA INFORMACIÓ EN RELACIÓ AMB L'ESTAT DEL PARC

És important actualitzar i millorar el coneixement sobre el teixit residencial per seguir millorant en la planificació i el desenvolupament de les polítiques d'habitatge a la ciutat. Per aconseguir-ho es plantegen cinc línies d'actuació:

- Sistematització de la informació dels serveis tècnics municipals, inspecció tècnica de l'habitatge, habitatges que han obtingut un certificat d'eficiència energètica o un certificat d'accessibilitat, entre d'altres.
- Sistematització de la informació de les Oficines de l'Habitatge.
- Mapa de l'estat del parc, que incorpori els elements detectats.
- Traspàs d'informació dels serveis socials a les Oficines de l'Habitatge. Establiment d'un protocol perquè 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 en un habitatge. 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.
- Inspecció d'habitatges. Establir un sistema de col·laboració perquè quan des dels serveis socials calgui visitar un habitatge els acompanyi una persona tècnica que pugui valorar l'estat de l'habitatge.
- Creació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge que permetrà sintetitzar la informació existent en matèria d'habitatge, elaborar nova informació i desenvolupar un treball d'avaluació i balanç que sigui útil tant per a administracions com ciutadania.

75

Gerència
d'habitatge
Drets socials

Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016 - 2025
Document
provisional
de treball

D1.2 MAPA DE LES CONDICIONS DE L'HABITATGE

L'actuació s'iniciarà a Ciutat Vella i s'estendrà a tota la ciutat: es preveu desenvolupar una prova pilot d'anàlisi dels habitatges a través dels agents del territori; una campanya divulgativa que permeti recollir noves dades; un treball de camp per detectar situacions puntuals, i elaborar un mapa de la situació que també incorpori els elements detectats a partir de l'actuació D1.1.

D1.3 IDENTIFICACIÓ D'INFRAHABITATGE A ENTORNS DE RENDA MITJANA I ALTA

La presència d'infrahabitatge és un fet estès a tota la ciutat: es preveu fer una identificació específica als entorns de renda alta, ja que en aquests entorns la problemàtica mostra especial invisibilitat. Es partirà de la informació extreta del desenvolupament de l'actuació D1.1 que es complementarà amb una identificació dels habitatges on resideixen persones amb seguiment dels serveis socials i es durà a terme una campanya informativa per donar a conèixer les possibilitats de millora de l'habitatge.

D1.4 ESPAI VIRTUAL OPEN DATA DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL (OBRA)

Descripció

A la ciutat es genera molta informació que pot permetre conèixer l'estat del parc residencial actual i que és fonamental estructurar i organitzar per poder-ne fer ús. A través de l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) s'està iniciant un projecte per recollir i mapar tota aquesta informació, i que en una primera fase inclourà: inspeccions tècniques d'edificis, cèdules d'habitabilitat, obres de rehabilitació i reforma, ajuts a la rehabilitació, ajuts a la instal·lació d'ascensors i projectes de millora d'edificis o de barris d'elaboració pública.

D'altra banda, es podria incorporar informació en relació amb usuaris vulnerables: persones amb discapacitat, amb seguiment dels serveis socials, amb servei d'atenció domiciliària, etcètera.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

2017 - 2019.

Responsable

Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D1.5 AVALUACIÓ I SEGUIMENT DE LES REHABILITACIONS FETES AMB FINANÇAMENT PÚBLIC

Es farà 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 fetes com en els mecanismes d'adjudicació i realització de les futures intervencions. S'iniciarà al districte de Sant Martí, amb especial atenció al polígon de la Pau.

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 pública¹⁴. Alhora 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.

Per millorar les condicions d'habitabilitat del parc construït, la seva accessibilitat, les condicions tèrmiques i acústiques i les seves instal·lacions, així com perquè es trobin lliures de materials contaminants, es plantegen mesures actives de foment, mesures fiscals d'incentivació i mesures de disciplina urbanística orientades a fer que la propietat compleixi el seu deure de conservació amb l'objectiu d'aconseguir la millora del parc construït.

Es prioritzarà la rehabilitació dels habitatges i dels entorns amb més dificultats, perquè la rehabilitació augmenti 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. Per fer-ho, s'aprofundirà en els ajuts a la millora a l'interior dels habitatges, els ajuts a la cohesió i la millora dels finançament de les actuacions perquè les persones amb menys recursos puguin fer-hi front, i s'identificaran els entorns urbans on l'actuació haurà de ser preferent a través de la definició d'àrees de conservació i rehabilitació i la signatura de convenis per millorar els habitatges i edificis.

Caldrà continuar l'esforç en la millora de l'accessibilitat, tant dels edificis, fonamentalment amb la instal·lació d'ascensors, com dels habitatges, mentre s'inicia la transició energètica que permeti reduir el risc de pobresa energètica i millorar la salut de la ciutadania. Per fer-ho possible es potenciarà el paper de les Oficines de l'Habitatge com a punt d'informació i assessorament en relació amb les polítiques que promouen l'habitatge digne i una millora de l'eficiència i l'estalvi energètic.

D'altra banda, es prioritzaran les actuacions en entorns específics com els barris amb més dificultats, els polígons de promoció pública o els entorns amb afectacions urbanístiques, on calgui revertir els processos de degradació de l'entorn urbà i els habitatges.

14 L'informe "La salut a Barcelona 2014", elaborat per l'Agència de Salut Pública de Barcelona, posa de manifest que la manca de condicions dels habitatges afecta negativament la salut dels veïns i veïnes.

ACTUACIONS:

D2.1 PROMOCIÓ DE LA CULTURA DEL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ DELS HABITATGES

Descripció	<p>Barcelona disposa d'un parc residencial força envellit, amb una antiguitat mitjana, segons el cadastre, de 65 anys i, per tant, es necessita la implicació de la ciutadania per abordar la millora i rehabilitació constant dels habitatges. Per aconseguir-ho es plantegen diferents accions:</p> <ul style="list-style-type: none">• Campanya de difusió, centrada en l'habitabilitat, la seguretat estructural, l'accessibilitat i la millora energètica.• Activació dels instruments normatius existents per garantir l'adequació dels habitatges i els edificis, especialment la realització de la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) i la posada en marxa del llibre de l'edifici.• Implantació de la figura dels equips tècnics de capçalera, que treballin amb vocació de mediació, assessorament i servei a la ciutadania i puguin donar suport i actuar a favor de preservar els drets i deures de les persones en relació amb la propietat, el lloguer o l'habitabilitat, entre d'altres.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2017 - 2018. Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D2.2 DISCIPLINA EN RELACIÓ AMB LA MANCA DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Per millorar l'aplicació de mesures per garantir el compliment per part de la propietat del deure de conservació, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) ha dut a terme una sistematització i informatització dels expedients i 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, el lloguer o la 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 (LDH).
- Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del Decret llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per mobilitzar els habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació). Infracció molt greu, article 123.1.f) i g) de la LDH.

D2.3 AJUTS A LA REHABILITACIÓ

Descripció

Barcelona ofereix ajuts a la rehabilitació des de l'any 1985. Aquests s'han destinat al conjunt de la ciutat i han abordat la millora de les façanes i dels espais comuns dels habitatges, amb especial atenció a l'accessibilitat. Aquests ajuts no han permès arribar als entorns amb més problemàtiques i amb població amb menys recursos, així doncs caldrà enfocar els nous ajuts a partir dels 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 comunitats amb incapacitat de desenvolupar les actuacions sense ajuda municipal. S'ampliaran els fons disponibles per als ajuts a la cohesió i es farà una divulgació específica d'aquests ajuts entre les persones amb dificultats econòmiques. Alhora 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 en la resolució de problemes estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat i d'eficiència energètica.** S'estendran els ajuts a l'interior dels habitatges. L'Administració portarà a terme tant els projectes com les obres.
- **Vincular la política de rehabilitació a la fidelització dels residents.** S'estudiarà la creació d'una oficina de l'ennobliment, que faci un seguiment de les intervencions desenvolupades a través de subvencions i altres programes de suport municipal a la rehabilitació per avaluar els seus efectes en la població.
- **Vincular la política de rehabilitació a la generació d'habitatge assequible.** Es potenciaran les línies d'actuació que permetin recuperar sostre habitable existent per destinar-lo a habitatge assequible (actuació C3.3 "Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació").

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

2016 - 2025.

Responsable

Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D2.4 ESTABLIMENT DE MECANISMES ACTIUS DE REHABILITACIÓ

Descripció

Es farà una actuació proactiva i integral en l'àmbit arquitectònic i social que permeti abordar la millora dels entorns amb més problemàtiques. Aquestes actuacions requeriran un treball en tres fronts: detectar problemàtiques; establir 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 activar el seu teixit comercial i de serveis. Les actuacions previstes són les següents:

- **Establiment d'àrees de conservació i rehabilitació.** Permetran aplicar el dret de tanteig i retracte¹⁵ i l'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i tots aquells aspectes inclosos a l'article 37 de la llei 18/2007 que es considerin pertinents. Aquest mecanisme s'aplica en entorns degradats i 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.
- **Convenis de rehabilitació.** Acords entre l'Administració i les comunitats de veïns i veïnes que permeten adequar la intervenció a la capacitat econòmica de la comunitat, abordar les millores de manera progressiva i obtenir la cessió d'habitatges, entre d'altres.
- **Intervencions en illa o superilla.** L'augment de l'escala d'intervenció permet fer un planejament global de la rehabilitació que permeti l'eradicació de l'habitatge buit, la possibilitat de compartir habitatge, els augments d'edificabilitat per fer front a les obres, l'intercanvi d'habitatge, etcètera.
- **Intervenció subsidiària de l'Administració.** Caldrà millorar la capacitat d'intervenció de l'Administració en cas que sigui necessari aplicar-la.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2025.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

15 En aquests àmbits, l'Ajuntament pot optar per 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.

D2.5 REHABILITACIÓ DELS POLÍGONS RESIDENCIALS

S'intensificaran els processos de rehabilitació de polígons residencials, edificats entre el 1950 i el 1975 majoritàriament amb intervenció pública. Se signaran nous convenis per a la intervenció seguint el model aplicat als polígons de Canyelles i del Sud-Oest del Besòs. D'altra banda, en el marc del Pla de barris s'intervindrà als polígons de la franja del Besòs, cosa que permetrà una intervenció integral en entorns on sovint hi ha més concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica.

D2.6 PLA DE BARRIS

El gener de 2016 s'ha posat en marxa el Pla de barris de Barcelona que té un horitzó temporal de 10 anys. Aquest Pla ha de permetre fer front a la situació de desigualtat d'alguns àmbits de la ciutat (Eix Besòs, Eix Muntanya, Marines i Ciutat Vella) de manera transversal i integral amb mesures per promoure, tant la dinamització econòmica, com la cohesió social en aquests quatre entorns. El Pla 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 organitzar-se i establir objectius i actuacions de millora de la vida col·lectiva al barri.

D2.7 INTERVENCIÓ ALS ENTORNS AMB AFECTACIONS URBANÍSTIQUES

Les afectacions urbanístiques tenen importants repercussions sobre els veïns i veïnes; caldrà avaluar-les per poder establir mecanismes que permetin la millora dels entorns afectats i minimitzar les futures afectacions sobre els habitatges. Es preveu fer una anàlisi de les afectacions actuals sobre habitatges per plantejar les necessitats d'intervenció; establir un protocol d'intervenció en cas d'afectació urbanística que faciliti que els processos es desenvolupin seguint uns terminis coneguts i assumibles; i caldrà preveure les reserves necessàries, ja sigui d'obra nova o d'adjudicació d'habitatges existents, per donar resposta a les necessitats de reallotjament.

D2.8 MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS HABITATGES

Per millorar l'accessibilitat als habitatges es realitzaran actuacions en 5 línies:

- Ajuts per millorar l'accessibilitat i la instal·lació d'ascensors.
- Modificacions de planejament per a la instal·lació d'ascensors
- Mediació per facilitar l'acord a les comunitats. Es desenvoluparà una actuació proactiva des de les Oficines de l'Habitatge, que disposaran de dues eines bàsiques: els ajuts a la cohesió que permeten el pagament íntegre per part de l'Administració a través d'una inscripció registral de l'aportació feta a la propietat, i l'establiment d'ajuts individuals, de manera que la comunitat no hagi de fer front a l'impagament d'algun veí o veïna.

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 capacitat important 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 més escala i reforçar el sector de la rehabilitació. En aquest sentit, serà necessari ampliar les sinergies i els 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 mons de l'ocupació i de les finances, entre d'altres. Els objectius bàsics seran el foment de l'ocupació i la recerca de nous mecanismes de finançament.

ACTUACIONS:

D3.1 IMPLANTACIÓ DE NOUS MECANISMES PER FACILITAR EL FINANÇAMENT DE LES REHABILITACIONS

Més enllà de disposar d'una subvenció, en molts casos, per portar a terme una rehabilitació el més important és disposar del finançament necessari per fer-la. Per millorar els mecanismes de finançament actuals es desenvoluparan diferents actuacions:

- Creació d'un fons de garantia i aval d'operacions en matèria d'habitatge.
- Finançament i implicació de les empreses de serveis energètics en la implantació de mesures energètiques en el camp de l'habitatge.
- Establiment de convenis amb gremis professionals, per reduir l'esforç econòmic inicial en les rehabilitacions, de manera que la subvenció es paga directament a les empreses, sense necessitat de fer cap bestreta per part de la comunitat.
- Acords amb entitats financeres perquè ofereixin finançament a un interès baix a comunitats de propietaris que duguin a terme actuacions de rehabilitació.

D3.2 FOMENT DE L'OCUPACIÓ DIGNA A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓ

Descripció	<p>La rehabilitació pot ser una oportunitat per crear llocs de treball digne i pot oferir una oportunitat a joves i persones aturades de llarga durada i d'edat avançada amb dificultats per entrar en el mercat laboral, ja sigui a través d'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.</p> <p>Barcelona Activa impulsarà plans d'ocupació en el camp de la rehabilitació. 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. Alhora s'impulsaran programes per habilitar formadors en rehabilitació i eficiència energètica.</p>
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2018. Gestió permanent en el temps
Responsable	Barcelona Activa.

OBJECTIUS QUANTIFICABLES

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 de rehabilitació		29.166.667	70.833.333	100.000.000	16%	€
Inversió pública als habitatges inclosos en conveni (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'INTERIOR 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 accessibilitats (s'inclouen apartats anteriors)		1.275	974	2.249	30%	edificis
Habitatges amb ajuts accessibilitats (s'inclouen apartats anteriors)		15.835	12.908	28.743	30%	habitatges
Subvenció pública a l'accessibilitat (sinclouen 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.

El pressupost es distribueix 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. El pressupost es mantindrà estable en 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 en representarà un 35% i la inversió en ajuts a l'interior dels habitatges en representarà un 30%. Per tant, 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 per habitatge serà molt diferent a causa tant del tipus d'intervenció, com del percentatge d'aportació de l'Administració. Així, la inversió mitjana s'estima en 9.000 €/habitatge en els casos d'intervenció als interiors, en 4.000 €/habitatge en els convenis i en 2.500 €/habitatge en els ajuts.

La inversió en ajuts per a la millora de l'accessibilitat es mantindrà estable en el 30% de la inversió total.

Aquest esforç en rehabilitació tindrà una repercussió important 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 per Construmat, la rehabilitació d'habitatges permet generar un lloc de treball (tant directe com indirecte) per cada 41.916 euros d'inversió, cosa que significarà que les intervencions de rehabilitació fetes amb el suport de l'Administració permetran generar entorn de 14.800 llocs de treball.

B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

	2011-2015	2016-2020	%(1)	2021-2025	%(2)	TOTAL	DATA / %
Barris amb cens d'habitatges buits		73		–	83%	73	100%
Actuacions d'inspecció i sanació		25.000		15.000	60%	40.000	
Creació de l'Observatori de l'Habitatge							2016
Publicació dels preus mitjos de lloguer de referència a la ciutat			500%				2017
% adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatges	Lloguer social*	10%	50%	91%	40%	80%	44%
	Lloguer assequible**	34%	31%	90%	39%	126%	36%
	Dret de superfície	21%	19%	184%	21%	111%	20%
	Lloguer total	44%	81%	-	79%	98%	80%
	Venda (inclou reallotjats)	35%	-	74%	-	-	-
% d'adjudicacions en readjudicació d'habitatge	Lloguer Social*	84%	62%	238%	50%	81%	55%
	Lloguer assequible**	16%	38%	-	50%	132%	45%
	Dret de superfície	-	-	153%	-	-	-
	Lloguer total	100%	100%		100%	100%	100%
	Venda (inclou reallotjats)	-	0%		0%		0
Creació d'un Servei d'acompanyament integral de l'habitatge							2017

*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)

**inclou els habitatges dotacionals per a joves

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

	2011-2015	2016-2020	%(1)	2021-2025	%(2)	TOTAL	DATA / %
Total HPO i dotacionals previstos en plantejaments en curs	6.697					12.000	
Total HPO i dotacionals en reparcel·lacions aprovades	6.969					8.000	
Total SOL disponible	13.666					20.000	
PMHB: Habitatges dotacionals acabats	359	902	251%	1.463	162%	2.368	27%
PMHB: Habitatges de lloguer protegits acabats	36	1.464	4067%	2.350	161%	3.855	44%
PMHB: Habitatges per a afectats urbanístics acabats		442	-	473	107%	915	10%
PMHB: Habitatges en dret de superfície acabats	573	733	128%	1.027	140%	1.761	20%
Total d'habitatges protegits acabats PMHB	968	3.541	366%	5.313	150%	8.854	100%
HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		1.250		1.150	164%	2.400	46%
HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		155		380	245%	535	10,3%
Constitució d'una Associació d'Habitatges Assequible							2017
HPO i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge Assequible		750		1.500	200%	2.250	43,4%
Total d'habitatges protegits acabats (COOP i similars)	2.052	2.155	78%	3.030	189%	5.185	100%
Total d'habitatges protegits acabats (TOT TIPUS)	3.020	5.696	170%	8.343	162%	14.039	
Habitatges comprats destinats a lloguer assequible	158	900	570%	500	56%	1.400	28%
Mobilització d'habitatges privats cap al lloguer assequible	799	2.050*	257%	3.550*	173%	3.550*	72%
Total d'habitatges MOBILITZATS	957	2.950	308%	4.050	137%	4.950	100%
Total PREUS INFERIORS A MERCAT	3.977	8.646	204%	12.393	153%	18.989	
Ajuts al pagament del lloguer aprovats	61.397	67.500	94%	65.000	130%	132.501	
Inversió en ajuts al pagament del lloguer	108.750.000	162.000.000	127%	156.000.000	130%	318.000.001	

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

D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

	2011-2015	2016-2020	%(1)	2021-2025	%(2)	TOTAL	DATA / %
Edificis amb ajuts a la rehabilitació	3.162	3.887	123%	2.360	61%	6.248	
Habitatges beneficiats per ajuts a la rehabilitació	51.234	46.642	91%	28.324	61%	74.967	
Recursos totals mobilitzats en ajuts rehabilitació	263.730.000	291.515.000	111%	177.025.000	61%	468.540.003	75%
Subvenció pública en ajuts a la rehabilitació (EDIFICIS)	85.100.000	116.606.000	137%	70.810.000	61%	187.416.001	62%
Edificis inclosos en convenis de rehabilitació		365		885	243%	1.250	
Habitatges inclosos en convenis de rehabilitació		4.375		10.625	243%	15.000	
Recursos totals mobilitzats en convenis de rehabilitació		29.166.667		70.833.333	243%	100.000.000	16%
Inversió pública als habitatges inclosos en conveni (COMUNITATS)		17.500.000		42.500.000	243%	60.000.000	20%
Habitatges beneficiats per ajuts a l'interior		1.766		4.077	231%	5.843	
Recursos totals mobilitzats en ajuts a l'interior dels habitatges		15.894.000		36.690.000	231%	52.584.000	8%
Subvenció pública en ajuts a l'INTERIOR DELS HABITATGES		15.894.000		36.690.000	231%	52.584.000	18%
Recursos TOTALS mobilitzats	263.730.000	336.575.667	128%	284.548.333	85%	621.124.003	100%
Inversió pública TOTAL	85.100.000	150.000.000	176%	150.000.000	100%	300.000.001	100%
Edificis amb ajuts per accessibilitats (s'inclouen apartats anteriors)		1.275		974	76%	2.249	30%
Habitatges amb ajuts accessibilitats (s'inclouen apartats anteriors)		15.835		12.908	82%	28.743	30%
Subvenció pública a l'accessibilitat (sinclouen apartats anteriors)		45.000.000		45.000.000	100%	90.000.000	30%
Habitatges rehabilitats amb suport públic en entorns amb Pla de barris		1.500				1.500	
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

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

%(1) Diferència percentual entre el primer quinquenni d'aquest Pla (2016-2021) i el darrer quinquenni del Pla anterior (2011-2015). %(2): Diferència percentual entre el segon i el primer quinquenni d'aquest Pla.

BCN

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

RESUM EXECUTIU