

Qüestions d'Habitatge

21

ABRIL 2018

**Pla pel dret a l'habitatge
2016-2025**

- Al 2016 es van aprovar definitivament reparcel·lacions que permetran edificar 34 nous habitatges de protecció oficial.
- C1.2 Implementació de nous models d'habitatge de protecció oficial**
- Execució temporal: 2016 - 2020
Responsable: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB)
- S'han iniciat diversos projectes per explorar vies alternatives d'incrementar de forma quantitativa i qualitativa el parc d'habitatge públic. Entre ells:

Impuls del cohabitatge en cessió d'ús

- S'ha constituït la Taula d'Habitatge cooperatiu, presidida pel regidor d'Habitatge i el Comissió-nat d'Economia Social i Solidària, i formada per representants del món de les finances ètiques i de cooperatives d'habitatges.
- Amb l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es busca:
 - Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible.
 - Mantenir la titularitat pública del sòl.
 - Impedir l'especulació amb l'habitatge.
 - Afavorir l'estabilitat en el temps dels usuaris.
 - Fomentar la gestió comunitària dels immobles.



- S'ha convocat el Primer Concurs de Cohabitatge en cessió d'ús, oferint 7 solars públics en dret de superfície als projectes millor puntuats. Els solars se situen en diferents districtes de la ciutat: Cuaderns, Sants, Sarrà - Sant Gervasi, Horta - Guinardó, Nou Barris (2) i Sant Martí.

Noves tecnologies

- S'ha impulsat el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús amb criteris de gènere, a l'adequació a la diversitat de necessitats, a l'innovació, a l'accessibilitat i a la sostenibilitat.

BCN

Índex

Qüestions d'Habitatge Número 21. Abril 2018

Col·lecció
Qüestions d'Habitatge

Coordinació:
Departament de Comunicació de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Fotografies:
Jordi López i Centre de Fotografia Documental Barcelona

Infografies:
Maos Design

Consell de redacció:
Josep Maria Montaner, Javier Burón, Àngels Mira, Jordi Palay, Montse Prats, Berta Sarret

Edició:
Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Reservats tots els drets d'edició

Disseny gràfic i maquetació:
Gerard Medina

Producció editorial:
Edicions Clariana SL

Direcció editorial:
Direcció d'Imatge i Serveis Editorials
ISSN 2462-4160

Presentació:

Un pla per defensar el dret a l'habitatge 3

Josep Maria Montaner, regidor d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona

El nou camí de l'habitatge a Barcelona: cap a un servei públic de qualitat 7

Àngels Mira Cortadellas, Gerent de l'IMHAB

Javier Burón, gerent d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona

CAPÍTOL 1

Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025. El repte de transformar l'habitatge en un servei públic 13

Gemma Martí, periodista i sociòloga

1. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial 19

2. Garantir el bon ús de l'habitatge 29

3. Ampliar el parc assequible 37

4. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual 45

CAPÍTOL 2

El procés de redacció del Pla. Un punt de partida 53

Núria Colomé, arquitecta de la cooperativa Celobert

Arnau Andrés, arquitecte de la cooperativa Lacol

ANNEX. Fitxes de les 59 actuacions 59

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial 63

B. Garantir el bon ús de l'habitatge 71

C. Ampliar el parc assequible 78

D. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual 86

El nou Pla pel Dret a l'Habitatge té per objectiu transformar les polítiques d'habitatge tot posant les persones al centre d'aquestes.



Un pla per defensar el dret a l'habitatge



Josep Maria Montaner

Regidor d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona

En aquest *Qüestions* núm. 21, presentem l'edició sintetitzada del Pla pel dret a l'habitatge a Barcelona 2016-2025, que va ser aprovat pel Plenari municipal de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017. Es tracta d'un pla ambiciós, que multiplica les inversions en habitatge; estratègic, per un període de deu anys, el mínim per introduir canvis envers un parc públic rellevant; i executiu, que desenvolupa totes les eines de les quals disposa l'Ajuntament de Barcelona en matèria d'habitatge.

Barcelona és una ciutat d'èxit que s'ha vist abocada, com altres ciutats desitjades en àmbit internacional, al greu problema de la gentrificació. Això, unit a la manca d'un parc públic que no s'ha construït o s'ha deixat perdre, fa que aquest pla sigui una eina més que necessària per reivindicar l'habitatge com un dret per a totes les veïnes i els veïns.

Aquesta publicació recull els punts més destacats d'aquest pla, estructurats en quatre eixos: prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial; garantir el bon ús de l'habitatge, incorporant habitatges buits; ampliar el parc assequible; i mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual. És des d'aquests eixos que pengen les diferents actuacions que estan servint per impulsar un nou marc de l'habitatge a Barcelona.

Són moltes les dificultats legals i pressupostàries a les quals ens hem d'enfrontar per aconseguir que l'habitatge sigui un dret, perquè no sigui una mercaderia, sinó un bé d'ús per a la vida

quotidiana de les persones. Moltes d'aquestes dificultats legals excedeixen de les competències municipals. Tot i aquestes limitacions, hem posat en marxa nous instruments i mesures.

I encara més enllà. Perquè l'Ajuntament és conscient que les principals competències en habitatge són de la Generalitat i de l'Estat. És per això que, aquest pla, a més de multiplicar i potenciar les eines municipals, preveu la interpel·lació a les administracions competents perquè regulin el marc normatiu que afecta l'habitatge i la seva activitat econòmica, exerceixin la seva competència o bé la deleguin al consistori que és, ara per ara, el que, proporcionalment, està posant a disposició dels ciutadans més recursos i serveis. Mai a Barcelona no s'havia fet un esforç com aquest per transformar unes polítiques d'habitatge poc decidides i ambicioses.

L'equip de govern actual ha plantejat un gir radical en la concepció de l'habitatge i en la seva defensa de l'habitatge com a dret. Un dret reconegut en diferents instruments d'àmbit local, autonòmic, estatal i internacional, i que suposa l'obligació de les diferents administracions a treballar perquè les persones puguin accedir a un habitatge digne. Per tant, el Pla pel dret a l'habitatge és l'eina essencial per executar les polítiques que serveixin per garantir la funció social de l'habitatge i per avançar en la construcció d'un servei públic a l'altura de les millors pràctiques europees.



El pla s'ha concretat en 59 actuacions polítiques, algunes de les quals actualment ja s'estan executant.

Es tracta d'un pla redactat per primera vegada des del territori, amb la participació de veïnes i veïns, i la invitació a les entitats, i amb un tractament particular per a cada un dels districtes i dels barris de Barcelona, així com per als col·lectius específics.

És un pla que presenta mesures estratègiques per afrontar problemàtiques concretes: l'increment dels lloguers, els pisos turístics, el creixement de l'envelliment de la població, la dificultat dels joves per emancipar-se i accedir a l'habitatge, etc.

A més a més, als efectes nefastos que van generar la bombolla immobiliària i la crisi hipotecària, amb la decisió governamental dels ajuts als bancs i de l'abandonament de centenars de milers de famílies amb processos totalment injustos de desnonament, ara s'afegeix a Barcelona la conjuntura d'un increment dels preus del lloguer per una sèrie de raons del mercat i de la legislació.

No es pot afrontar aquesta situació sense un canvi de baix a dalt i en totes les direccions: reforçant i incrementant els ajuts per al pagament del lloguer; inventant mesures de suport a les persones en risc de desnonament, com la Unitat contra l'Exclusió Residencial (UCER); creant nous instruments per aconseguir incorporar habitatges buits a la Borsa de Lloguer assequible; lluitant contra usos antisocials de l'habitatge, com els habitatges buits en mans dels bancs; multiplicant la producció d'habitatges de lloguer públic que, a més, segueixi criteris d'innovació, flexibilitat, igualtat de gènere, accessibilitat i estalvi energètic; potenciant noves formes de tinença, com el cohabitatge en cessió d'ús; i, finalment, reforçant les polítiques de manteniment del parc residencial, amb mesures proactives per fer arribar els ajuts a la rehabilitació allà on més es necessiten, i amb intervencions en diversos nivells, des de la reforma i la millora energètica dels interiors dels habitatges fins a operacions de regeneració urbana, passant per convenis amb comunitats de propietaris.

No es tracta només d'un document d'intencions, sinó que aquest es desenvolupa segons 59 actuacions, que es poden anar seguint i avaluant, i ve acompanyat d'un impuls pressupostari sense precedents. L'Ajuntament té previst invertir 1.671'8 milions d'euros al llarg d'aquests deu anys, un 58% més que en el pla anterior. L'habitatge es converteix, doncs, en una política central de l'Ajuntament, que articula les accions i les mesures d'altres àrees, i que combina diferents eines, amb l'objectiu clau de la redistribució i la reestructuració urbana.

Alguns dels punts destacats d'aquest pla són els següents:

- Reforç dels ajuts per al pagament del lloguer com a principal eina per evitar la pèrdua de l'habitatge. Durant aquest mandat, prop de 10.000 unitats familiars cada any se'n beneficiaran.
- Ampliació del parc públic a través de l'adquisició d'uns 1.000 pisos i de la promoció de 8.000 habitatges nous —des de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, l'operador municipal—, i 8.000 més fets amb la col·laboració d'altres operadors, seguint la relació de 80% per a lloguer i 20% de dret de superfície.
- Mobilització de més de 1.000 habitatges de petits propietaris cap al lloguer assequible mitjançant la garantia del cobrament del lloguer i ajuts per a la rehabilitació de fins a 20.000 euros a través de la Borsa de Lloguer.
- Impuls d'una política de rehabilitació nova que prioritzi l'estalvi energètic, concentrant els esforços allà on hi ha vulnerabilitat residencial. Per primer cop, s'ha incorporat una convocatòria anual d'ajuts per a la rehabilitació de l'interior dels habitatges, així com els convenis amb comunitats. En total, se'n beneficiaran més de 50.000 llars.

Per aconseguir tot això, a més dels processos participatius, aquest pla ha estat negociat amb entitats que defensen el dret a l'habitatge i ha estat explicat als principals actors del sector de la construcció residencial; és un pla debatut amb cadascun dels grups polítics, per millorar-ho i completar-ho, partint de la voluntat d'aconseguir el màxim consens possible. Un canvi tan radical en les polítiques d'habitatge no pot ser fruit d'un sol mandat o d'uns grups polítics, sinó que ha de ser un compromís de tota la ciutat.

Tot això no es podria aconseguir sense un pla de l'habitatge amb perspectiva de futur, consensuat amb organitzacions i ciutadania, que multiplica el pressupost anual de l'Ajuntament dedicat a habitatge. Per això, entenem que la seva publicació sintetitzada, tant per al coneixement de la ciutadania de Barcelona com perquè pugui ser referent en altres polítiques i plans d'habitatge, és una iniciativa útil i necessària. ☺

Per fer front a l'increment de preus de lloguer es treballa per ampliar el Parc Públic d'habitatge.



El nou camí de l'habitatge a Barcelona: cap a un servei públic de qualitat



Javier Burón
Gerent d'Habitatge i
Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona

Àngels Mira
Gerent de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

El Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 busca revertir el dèficit històric que pateix Barcelona en matèria d'habitatge, per intentar situar-se en el marc de les millors pràctiques europees, que tenen una tradició de més de cent anys oferint un servei públic d'habitatge.

Aquest pla parteix de l'anàlisi de la realitat de l'habitatge a la ciutat. Barcelona disposa d'un parc de 684.000 habitatges principals*, un 31% del qual són d'habitatges de lloguer. Es tracta del municipi amb el percentatge més alt de tot l'Estat, fet que implica que la ciutat sigui més sensible als canvis en el mercat de lloguer.

Alhora, l'esforç econòmic de les famílies davant el pagament del lloguer és molt superior al de la resta de l'Estat. Les zones amb rendes més baixes són també aquelles on la proporció de l'increment de preu i l'esforç familiar són més grans.

El mercat de lloguer a Barcelona està patint problemes de preus que s'han incrementat sense mesura i d'oferta controlada per unes poques mans. L'ús de l'habitatge com a residència habitual està sent pressionat per focus d'inversió immobiliària estrangera, l'atractiu de Barcelona com a ciutat per a residència permanent o temporal, pisos turístics il·legals, mals usos per part de grans propietaris, etc.

*Dades del cens del 2011



Barcelona vol revertir el dèficit històric i equiparar-se a ciutats que porten més de 100 anys amb un servei públic d'habitatge.

Tot això porta a una situació d'emergència habitacional. El 2016, el 84% dels desnonaments van estar relacionats amb les dificultats per pagar el lloguer. A més, el parc públic de lloguer, capaç d'acollir les persones que no poden accedir a un habitatge de mercat, és tan sols de l'1,6%. En altres ciutats europees és al voltant del 20%. Berlín, per exemple, té més del 30% del parc de lloguer social i París, el 17,2%. A hores d'ara, el parc social de Barcelona està lluny d'aquestes ciutats que fa anys que tenen bones pràctiques d'habitatge públic.

Aquest nou mandat ha assegurat la propietat pública del sòl en totes les seves promocions. No es vendrà ni es perdrà més parc públic que es construeixi. La construcció, però, és un procés llarg. És per això que també cal explotar altres vies per incrementar el parc públic i destinar-lo al lloguer.

Només utilitzant totes les eines de què disposem, i amb algunes de noves, podrem superar aquesta greu amenaça. Això sí, si tothom n'és responsable i si també la resta de les administracions compleixen les seves obligacions. És hora que Barcelona camini en aquesta direcció.

Per això, el nou Pla pel dret a l'habitatge preveu tots els mecanismes a l'abast, com ara el tanteig i el retracte, per adquirir habitatges per destinar-los a lloguer social o multiplicar la capacitat de producció, per passar d'una mitjana de construcció de 200 pisos per any a 800 pisos de mitjana, en el període de deu anys que dura el pla.

I també planteja reptes i mecanismes nous, com és la creació de la UCER, una unitat especialitzada en la mediació i l'atenció als desnonaments, o l'impuls d'un operador metropolità d'habitatge, que permetrà multiplicar la producció de nous pisos per a lloguer assequible, a l'estil de les *housing associations*, encarregades d'impulsar el lloguer assequible a moltes ciutats europees. Aquest operador es gestionarà com una societat mixta que permetrà sumar la capacitat d'inversió per a la promoció d'habitatge protegit a la de producció.

Un altre instrument en el qual es treballa és la captació de pisos de propietaris privats per la Borsa d'Habitatge de Lloguer

Aquest nou mandat ha assegurat la propietat pública del sòl en totes les seves promocions. No es vendrà ni es perdrà més parc públic que es construeixi.

de Barcelona. S'ofereixen les màximes garanties i incentius per als propietaris i se'ls assegura el cobrament i el manteniment del pis. També s'hi afegeixen ajuts per a la rehabilitació i subvencions, a més d'assessorament tècnic i jurídic.

També es consolida el model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, així com projectes de masoveria urbana i l'impuls d'entitats socials en la gestió i la generació d'habitatge de lloguer.

La mobilització de pisos buits és una altra de les vies que s'estan treballant, a través de convenis amb entitats bancàries i també localitzant els habitatges buits, contactant amb la propietat i oferint incentius perquè els incloguin a la Borsa Pública de Lloguer.

Pel que fa a la gestió, tot això no seria possible sense una potent reorganització interna. En primer lloc, la Gerència d'Habitatge passa a dependre de Drets Socials, per reforçar els aspectes de dret i servei social. En segon lloc, els diversos organismes gestors s'integren en el nou Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, que serà l'ens encarregat de gestionar les polítiques municipals d'habitatge.

El pla preveu que, en un període de deu anys, Barcelona consolidi un servei públic d'habitatge, de manera que la ciutat pugui, finalment, avançar en polítiques d'habitatge que garanteixin els drets dels seus veïns i veïnes. ☐





Pla pel dret
a l'habitatge
2016-2025



CAPÍTOL





01

Pla pel dret a l’habitatge 2016-2025. El repte de transformar l’habitatge en un servei públic

El nou Pla pel dret a l’habitatge 2016-2025 impulsat per l’Ajuntament de Barcelona representa un canvi de paradigma en considerar el fet de viure en una llar digna un dret de totes les persones. Per aconseguir que l’habitatge no sigui una mercaderia sinó un dret al qual tota la ciutadania ha de tenir accés en igualtat de condicions, el pla aborda —a partir de quatre eixos estratègics— les necessitats actuals i de futur que la ciutat té en aquest àmbit: prevenir i atendre l’emergència habitacional i l’exclusió residencial; garantir el bon ús de l’habitatge; ampliar el parc assequible, i mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual.



Gemma Martí
Periodista i sociòloga

L’habitatge és un dret fonamental reconegut per la legislació i les administracions en l’àmbit local, autonòmic, estatal i internacional. Concretament, l’article 26 de l’Estatut d’autonomia de Catalunya del 2006 estableix que: “Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d’establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis”.

El nou Pla pel dret a l’habitatge de Barcelona (PDHB) impulsat per l’Ajuntament —que es planteja per a un període de deu anys, del 2016 al 2025— se centra en les persones i garanteix la funció social de l’habitatge. Per aquest motiu, el pla posa les bases per construir un servei públic d’habitatge similar al que ja existeix per a la sanitat o l’educació. D’aquesta manera, Barcelona vol situar-se a l’altura de les millors pràctiques en matèria d’habitatge d’altres ciutats europees com Amsterdam, Berlín o París.

Per fer-ho, el pla —elaborat per la Regidoria d’Habitatge, la Gerència d’Habitatge, l’Institut Municipal d’Urbanisme, Barcelona Gestió Urbanística, SA, i l’Institut Municipal de l’Habitatge i Rehabilitació de Barcelona— fomenta el dret a tenir una llar digna i assessora les persones per protegir-la, alhora que aborda problemàtiques que s’han de solucionar



Les Oficines de l'Habitatge del Consorci de l'Habitatge de Barcelona són la finestreta única d'atenció a la ciutadania en aquests temes.

ja que la previsió és que el Govern autonòmic i el central aportin un mínim de 333,8 milions d'euros en aquest període, mentre que les inversions d'entitats i operadors de lloguer serà de 505,4 milions d'euros.

En termes econòmics, a més, les polítiques derivades d'aquest pla generaran al voltant de 29.000 llocs de treball vinculats principalment als ajuts a la rehabilitació i a les noves promocions*. Alhora, el PDHB incentiva l'impuls de plans d'ocupació

en col·laboració amb Barcelona Activa que permetran ocupar persones que estan a l'atur. És el cas, per exemple, de l'elaboració del cens de pisos buits que es va posar en marxa el novembre del 2016 i que es desenvolupa a través d'un d'aquests plans d'ocupació.

Si bé l'Ajuntament de Barcelona activa tot un conjunt de noves accions i destina més recursos que mai a les polítiques d'habitatge, el Govern municipal és conscient de la necessitat de col·laboració i implicació de la resta d'administracions per impulsar canvis legislatius i estructurals, que

* Agència de desenvolupament local de l'Ajuntament

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

La mobilització d'immobles privats — per mitjà d'ajuts i incentius al lloguer— permet disposar de més habitatge assequible i de manera dispersa pels diferents barris, en zones on hi ha manca de pisos de protecció oficial, i evitar així la concentració en determinats indrets de la ciutat d'un nombre més gran de persones o famílies en situació de vulnerabilitat.

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

Els problemes de manteniment dels pisos afecten especialment les unitats de convivència amb menys recursos, de manera que l'augment de les desigualtats socioeconòmiques suposa un increment de les diferències en les condicions residencials. Per contrarestar aquests efectes, cal centrar els ajuts públics en la població amb menys ingressos i en les zones més degradades, perquè un habitatge en mal estat repercuteix en la salut i la qualitat de vida de les persones que l'habiten.

6. Contribuir a la garantia de 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, aportin a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer les necessitats residencials. 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 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

a casa seva i, alhora, generar habitatges amb serveis on poder-se traslladar en cas que no puguin continuar vivint a la seva llar. Per fer-ho, es posa un èmfasi especial a reforçar mecanismes d'atenció i intercanvi amb la ciutadania, i la necessitat de millora del coneixement en relació amb el parc residencial i la demanda.

Els quatre eixos estratègics i el resum general de les seves línies d'actuació:

Tant el pla com les línies i actuacions concretes que es resumeixen a continuació, es poden consultar de forma detallada a:
<http://habitatge.barcelona/>

1. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

- 1.1. Prevenció de l'exclusió residencial
- 1.2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge
- 1.3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

2. Garantir el bon ús de l'habitatge

- 2.1. Millora del coneixement
- 2.2. Manteniment de l'ús de l'habitatge
- 2.3. Disciplina de l'habitatge

3. Ampliar el parc assequible

- 3.1 Adquisició d'immobles
- 3.2. Mobilització del parc privat cap a la borsa de lloguer
- 3.3. Conveni amb el tercer sector de cessió d'habitatges
- 3.4. Convenis amb les entitats financeres
- 3.5. Promoció del parc de protecció oficial

4. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

- 4.1. Suport a la rehabilitació
- 4.2. Pla de barris

La prevenció de l'emergència habitacional és un dels principals objectius del nou Pla per evitar que es repeteixin situacions de pèrdua d'habitatge com les viscudes.





OFICINES D'HABITATGE

Una oficina a cada districte per acostar l'atenció a la ciutadania i augmentar els serveis d'habitatge.

al *front office* (gestió externa) de les Oficines de l'Habitatge, fet que facilitarà que es puguin compartir les dades amb altres departaments municipals i, per tant, evitar la sol·licitud d'informació ja disponible per part municipal. Alhora, hi haurà la posada en marxa d'una aplicació informàtica que permeti compartir dades amb altres departaments i altres administracions, cosa que permetrà simplificar els procediments tant interns com externs de cara al ciutadà, i també possibilitarà fer la tramitació d'expedients electrònics mitjançant el portal de tràmits de l'Ajuntament i la Carpeta del Ciutadà. Al mateix temps, s'implantarà la tramitació electrònica a les Oficines de l'Habitatge, tot vinculant les Oficines amb el portal de tràmits municipal a fi de permetre una incorporació progressiva de serveis a la tramitació electrònica.

A més, es preveu treballar per ampliar els serveis que ofereixen les Oficines amb l'objectiu de prevenir l'emergència habitacional i captar nous públics, així com per formar el personal en temes com la perspectiva de gènere, la detecció de situ-



El pla és una eina per prevenir l'exclusió residencial, especialment de les persones grans



acions de vulnerabilitat o models alternatius d'accés a l'habitatge, entre altres.

Per fer-ho possible, es reforcen les Oficines de l'Habitatge amb la incorporació de tècnics de gestió i juristes, i s'han internalitzat els serveis d'assessorament legal integrats per nou juristes.

Amb la instal·lació a les mateixes Oficines de l'Habitatge dels Punts d'Atenció a la Pobresa Energètica, aquestes estan esdevenint també espais de referència en l'atenció a persones en situació de pobresa energètica i a aquelles que volen optimitzar el consum energètic dels seus habitatges.

Als deu Punts d'Assessorament Energètic que hi ha a la ciutat —situats a les Oficines de l'Habitatge i a altres equipaments municipals—, els informadors orienten els ciutadans per a la millora de la gestió i l'eficiència energètica a les llars i en l'optimització dels serveis d'electricitat, aigua i gas, alhora que els assessoren quan no poden mantenir la casa en unes condicions energètiques i de benestar adequades, o si han rebut un avís d'impagament o tall per part de les empreses subministradores.

Envel·liment de la població

Altres actuacions destacades que preveu el pla vinculades a prevenir l'exclusió residencial estan relacionades amb l'envel·liment de la població, un problema que s'accentuarà en els pròxims anys a la ciutat. Si el 2014 el 40% de la població de Barcelona tenia més de 50 anys, es preveu que l'any 2032 la població més gran de 50 anys serà d'entre el 46,4 al 50% del total, segons diferents fonts. Aquest increment del nombre de persones grans comportarà més problemes d'accessibilitat i mobilitat, una necessitat més gran de rehabilitació, i més dificultats per fer front a les despeses de la llar. Entre les mesures que el pla posa sobre la taula per evitar que les persones grans hagin d'abandonar el seu habitatge, trobem la detecció de problemes vinculats amb la llar, les millores i els ajuts per condicionar els habitatges, la dotació de serveis als habitatges



UCER (Unitat contra l'exclusió residencial)

Creació d'una unitat
especialitzada a
atendre persones
afectades per processos
de pèrdua d'habitatge.

per evitar la necessitat de trasllat a nous habitatges, la construcció de nous pisos amb serveis i l'ampliació dels programes per compartir la llar que permetin reduir les despeses de la gent gran i disposar d'un suport en tasques de cura.

Unitat Contra l'Exclusió Residencial

La Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) està formada per persones interventores socio-residencials, advocades i tècniques en edificació i suport administratiu, i treballa de manera preventiva en coordinació amb els altres serveis municipals implicats (Oficines de l'Habitatge, centres de Serveis Socials o el Centre d'Urgències i Emergències Socials [CUESB]) per fer acompanyament en el cas de pèrdua de la llar de les famílies afectades per processos de desnonament i reforçar l'aplicació de la llei contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica (disciplina de l'habitatge).



El nou pla municipal posa èmfasi a maximitzar els esforços per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual d'aquelles persones en situació de vulnerabilitat



A la unitat treballen 20 persones amb diferents perfils professionals que són les encarregades de negociar amb els propietaris de l'habitatge, coordinar els serveis municipals implicats i gestionar les mesures necessàries per reduir els efectes que pot provocar la pèrdua de l'habitatge en cas que finalment es produeixi.

Aquesta unitat també gestiona la imposició de multes a les entitats financeres i els grans propietaris que tinguin pisos buits*.

1.2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

Tot i que les competències majoritàries són de la Generalitat, el nou pla municipal posa un èmfasi especial a maximitzar els esforços per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual d'aquelles persones en situació de vulnerabilitat i, en cas que no sigui factible, aturar el desnonament i garantir un reallotjament digne.

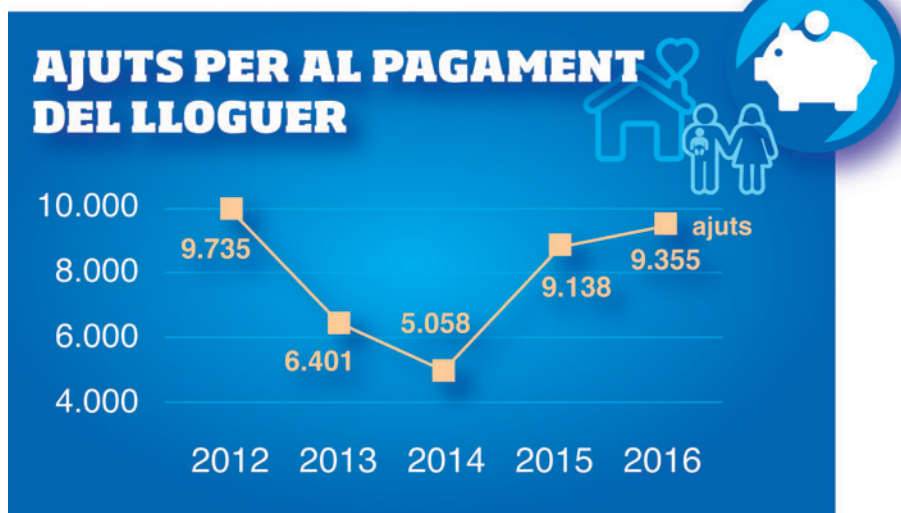
Per fer-ho possible, és necessària una intervenció social i habitacional que aplegui els serveis i l'acompanyament que ofereixen diferents agents com les Oficines de l'Habitatge, els Serveis Socials territorials, l'Institut Municipal de Serveis Socials i el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona, entre d'altres. Tots ells s'han de coordinar per tenir coneixement dels casos de desnonament que es produeixin a la ciutat, fer-ne el seguiment i la mediació, tot acompanyant les persones afectades i buscant una solució a la problemàtica que pateixen. És per això que s'han creat taules especialitzades a cada districte per dur a terme una actuació intensiva i coordinada.

El servei de mediació és clau en aquells casos en què es tenen dificultats per pagar el lloguer o la hipoteca. Per aquest motiu, s'ha reforçat l'equip de professionals de les Oficines de l'Habitatge per

* Per a més informació, vegeu l'apartat 2.3 Disciplina de l'habitatge.

- Agilitzar els pagaments.
- Mantenir una línia de suport al pagament de quotes d'hipoteca i les línies necessàries de suport al pagament del lloguer.

El pla destaca la necessitat de dissenyar un ajut que permeti l'accés a un pis de lloguer (els ajuts actuals estan destinats únicament al manteniment de l'habitatge, no a facilitar-hi l'accés) a aquelles persones o unitats familiars que tenen 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 per al pagament del lloguer. El nou ajut per accedir a un pis de lloguer minimitzaria les retencions dels propietaris a arrendar un habitatge a aquestes persones. Una altra opció és crear un mecanisme que permeti assegurar al propietari del pis que cobrarà el lloguer, a més d'un compromís de seguiment en cas de conflicte o problemes, i altres mesures que incentivin el lloguer, com poden ser les subvencions a les obres de millora i a l'impost



sobre els béns i immobles (IBI), entre altres.

En aquest sentit, les fórmules que indica el pla en les quals es treballarà són la posada en marxa d'un fons de garantia, o una figura similar; la crea-

PREVISIÓ D'AJUTS PER AL PAGAMENT DEL LLOGUER 2016-2020 i 2021-2025

	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL
Ajuts per al pagament del lloguer aprovats	61.397	67.500	65.000	132.501
Inversió en ajuts per al pagament del lloguer	108.750.000 €	162.000.000 €	156.000.000 €	318.000.001 €

El nou Pla defensa que el dret a l'habitatge passa per un ús residencial d'aquest i no cap altra.





A Barcelona és fonamental vetllar perquè els veïns i les veïnes no es vegin obligats a marxar dels barris on van néixer i créixer, o dels que han triat per viure-hi.

que poden arribar fins a l'assetjament immobiliari, i l'establiment de mecanismes que permetin incidir en el preu de l'habitatge.

A més de detectar i sancionar els casos d'assetjament immobiliari, una línia d'actuació destacada implica modificar la normativa per evitar la substitució de l'ús residencial. És important esmentar que la normativa urbanística és una eina clau mitjançant la qual el consistori pot ordenar i regular els processos de substitució de l'ús residencial per altres usos.

Un exemple és el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT), la primera regulació de ciutat per a tots els allotjaments turístics aprovat

el gener del 2017. El PEUAT determina que cap allotjament nou substituirà l'ús d'habitatge, i permet que els allotjaments facin obres de millora i rehabilitació. A més, s'acompanya de mesures complementàries, com un reforç important de l'equip dedicat a la detecció de l'activitat il·legal dels habitatges d'ús turístic, que el 2018 disposarà de 110 persones.

Adjudicació d'habitatges

El nou pla destaca l'impuls de l'adjudicació d'habitatge als diferents col·lectius demandants. Concretament, s'estableixen percentatges d'adjudicació per als diferents tipus de demandants per donar resposta a totes les necessitats. Hi ha una atenció als contingents especials (població econòmicament vulnerable —unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM—, dones víctimes de violència domèstica, joves, persones discapacitades i gent gran), i s'estableixen uns criteris generals d'adjudicació que faciliten que part de l'habitatge social disponible es destini a aquests col·lectius. Es preveu que s'estableixi un 30% dels pisos per a menors de 35 anys i per a dones en el cas d'habitatges que no siguin d'emergència ni per a contingents especials.

En el cas de la població que, tot i no patir la situació de vulnerabilitat del contingent especial, també té dificultats per accedir al mercat lliure, es promouen pisos que permeten garantir la mixtura social en aquells entorns on la promoció d'habitatge de protecció oficial sigui elevada.

En aquest sentit, cal destacar que les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB) ascendeixen a 53.889, que corresponen a un total de 28.238 llars(*), de les quals el 89,3% tenen uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM.

* Els demandants ascendien a 35.000 el 2017.



L'Ajuntament ha posat en marxa tots els mecanismes que permet la legislació vigent per posar fi a la utilització anòmala de la propietat.

Així doncs, l'Ajuntament ha posat en marxa tots els mecanismes que permet la legislació vigent per posar fi a la utilització anòmala i a l'incompliment de la funció social de la propietat que significa el manteniment dels habitatges buits sense justificació. Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial s'han sistematitzat i informatitzat els expedients i s'han implantat diferents procediments tenint en compte que l'actuació que cal desenvolupar, una vegada identificats els habitatges buits, varia en funció de si els habitatges fa més o menys de dos anys que estan desocupats (per acollir-se a la definició d'habitatge buit establerta en l'article 3.d) de la Llei 18/2007 de dret a l'habitatge).

Primerament, s'envia a les entitats financeres una carta en què s'assenyalen els programes de mobilització de l'habitatge buit als quals es poden acollir, d'acord amb l'article 42 de la Llei del dret a l'habitatge. Si es persisteix en l'incompliment, s'imposen multes i sancions als habitatges d'entitats bancàries que fa més de dos anys que estan desocupats.

Assetjament immobiliari

Barcelona disposa d'un protocol per fer front a casos d'assetjament. Aquest programa ofereix assessorament pel que fa als drets i deures de les persones afectades i dona resposta a la situació mitjançant la mediació. Entre els anys 2009 i 2015 es van obrir 247 expedients per possibles situacions d'assetjament immobiliari a les Oficines de l'Habitatge, tot i que únicament en tretze ocasions es van trobar indicis de delictes suficients que van permetre presentar els expedients a la fiscalia. En tot cas, l'Ajuntament facilita l'assessorament jurídic als usuaris, amb l'acompanyament davant d'una situació de desigualtat, la proposta de resolució del possible conflicte per la via negociadora i de la mediació i, si escau, la denúncia de la situació d'assetjament identificada o les actuacions administratives que se'n derivin.

També s'han creat grups de treball per a casos concrets, coordinats pel districte i els serveis jurídics d'habitatge. Vinculats a aquests casos, es promouen activitats i xerrades d'assessorament. És el cas de les xerrades d'assessorament als veïns i les veïnes del carrer de Lancaster, a Ciutat Vella, o la jornada sobre assetjament que es va fer a l'Eixample.

Ahora, les Oficines de l'Habitatge han reforçat el seu personal i han internalitzat els advocats i les advocades per poder assistir la ciutadania, no només en problemes sobre assetjament, sinó en qualsevol problemàtica entorn de l'habitatge.

Davant de la gran necessitat d'ampliar el parc d'habitatges socials i assequibles a Barcelona, el Pla explota totes les vies d'adquisició i cessió d'habitatge.





Lliurament de claus d'habitatges dotacionals a gent gran a l'entorn Glòries.

que atorga la Directiva 2014/24/UE amb vista a adjudicar una part de les rehabilitacions d'habitatge que contracti el consistori a entitats especialitzades de rehabilitació d'habitatge a través de persones vulnerables en procés d'inserció.

3.5. Promoció del parc de protecció oficial

La mobilització i la promoció de nou habitatge són dues línies d'actuació bàsiques per incrementar el parc públic de la ciutat, que el pla preveu fer créixer a través de totes les eines que té al seu abast, com ara la promoció pública o la col·laboració amb entitats socials i cooperatives. Concretament, està prevista la construcció d'una mitjana de 1.400 habitatges anuals entre els diferents operadors, durant el període del pla.

És evident que per construir habitatge social nou cal disposar del sòl necessari —i tenir presents els terminis que calen per a la seva execució— sense oblidar que la seva distribució sigui equilibrada en el conjunt de la ciutat. Amb aquesta finalitat cal impulsar un seguit de planejaments



La construcció de nou habitatge es durà a terme a partir de la promoció directa per part de l'Administració a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació



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 nous habitatges protegits mitjançant la compleció i l'optimització del teixit urbà existent.

La construcció del nou habitatge es durà a terme a partir de la promoció directa per part de l'Administració a través de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació, antic Patronat Municipal de l'Habitatge, i mitjançant la col·laboració amb entitats socials i cooperatives de la ciutat, a fi d'impulsar un mercat social de l'habitatge. En aquest cas, l'Administració facilitarà el sòl, sense perdre'n la titularitat, que sempre serà pública, perquè aquests operadors construeixin i, fins i tot, gestionin nou habitatge assequible.

El nou Institut Municipal de l'Habitatge incrementarà amb força el seu ritme de producció actual, que passarà dels 968 habitatges construïts l'últim quinquenni als 8.343 previstos per als pròxims deu anys.

Respecte al règim de tinença, l'Ajuntament ha fet una forta aposta pel lloguer assequible, i aquest serà majoritari en les promocions que l'Institut Municipal de l'Habitatge desenvolupi (un 80% del total). També hi haurà un 20% d'habitatge de protecció oficial en dret de superfície, de manera que es mantindrà en qualsevol cas la propietat municipal del sòl i es preveu una part per a compra dels afectats urbanístics que així ho sol·licitin, tal com indica la normativa.

El nou Institut Municipal de l'Habitatge de Barcelona serà l'agent principal pel que fa a la producció d'habitatge assequible, amb 8.854 habitatges. D'aquests, el 44% serà habitatge de lloguer protegit (3.814 habitatges), el 27% habitatge dotacional (2.365 habitatges), el 20% habitatge en dret de superfície (1.760 habitatges) i el 10%

El pressupost s'anirà traslladant dels ajuts a la rehabilitació, que l'any 2016 van representar el 90% de la inversió, als convenis i la intervenció a l'interior dels habitatges. Així, mentre que l'any passat tant els convenis de rehabilitació com els ajuts a l'interior dels immobles van ser el 5% de la inversió pública, el 2025 la inversió pública en convenis representarà un 35%, i la inversió en ajuts a l'interior dels habitatges un 30%. Per tant, la inversió en ajuts a la rehabilitació passarà del 90% al 35%, en deu anys. D'aquesta manera, es passa d'una actuació "passiva" vinculada als ajuts per a la rehabilitació a una de proactiva vinculada als convenis i ajuts per a l'interior dels habitatges i adreçada a les unitats de convivència amb menys recursos.

Aquests canvis implicaran una reducció del nombre d'habitatges i edificis amb millores vinculades a la inversió pública, ja que la inversió per llar serà molt diferent a causa tant del tipus d'intervenció com del percentatge aportat per l'Administració. Així, la inversió mitjana s'estima en 9.000 euros/habitatge en els casos d'intervenció en els interiors; en 4.000 euros/habitatge en els convenis i en 2.500 euros/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.

Convenis amb les comunitats

La política de rehabilitació s'anirà centrant progressivament en els convenis de rehabilitació, que s'estableixen entre l'Administració i la comunitat o les comunitats implicades. Aquests convenis permeten al consistori treballar directament amb comunitats que necessiten una atenció més acurada en temes de rehabilitació i atendre les seves necessitats des d'una estratègia transversal. La identificació dels entorns on convé aplicar-los ha de sorgir d'un estudi, ja desenvolupat, que analitza les principals dades econòmiques i socials de la població, juntament amb l'estat dels habitatges. D'aquesta manera es podrà adequar la inter-

SUBVENCIÓ PÚBLICA EN AJUTS PER A LA REHABILITACIÓ D'EDIFICIS

2011-2015	85.100.000 €
2016-2020	116.606.000 €
2021-2025	70.810.000 €
TOTAL	187.416.000 €

INVERSIÓ PÚBLICA PER A HABITATGES A TRAVÉS DE CONVENIS AMB COMUNITATS

2016-2020	17.500.000 €
2021-2025	42.500.000 €
TOTAL	60.000.000 €



CAPÍTOL





02

El procés de redacció del Pla Un punt de partida

El novembre del 2015 les cooperatives Lacol i Celobert, a partir d'un encàrrec de l'Àrea d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, iniciem la coordinació i la redacció del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona.

Aquest pla es desenvolupa en un moment especialment singular, marcat, d'una banda, per un llarg període de crisi habitacional, iniciat el 2007 amb l'esclat de la bombolla immobiliària, que ha deixat a la ciutat de Barcelona milers de desnonaments i persones en situació de vulnerabilitat, amb moltes dificultats per satisfer les necessitats bàsiques més essencials, entre les quals l'accés i el manteniment d'un habitatge digne i adequat.

D'altra banda, se situa en una ciutat que, si bé des del 2004 ha fet un progrés en el desplegament de les polítiques d'habitatge, té un gran recorregut per davant per situar-se a l'altura de ciutats europees de referència com Amsterdam, Viena, París o Berlín, especialment pel que fa a la disponibilitat d'un parc públic d'habitatge rellevant destinat a polítiques socials.

Així doncs, ens trobem en un context que planteja la necessitat urgent d'atendre, revertir i prevenir l'emergència habitacional a la ciutat, però, a la vegada, treballar amb una mirada a més llarg termini que permeti dissenyar polítiques i mecanismes per avançar cap a una ciutat amb més i



Núria Colomé
Arquitecta de la cooperativa Celobert

Arnau Andrés
Arquitecte de la cooperativa Lacol

millors eines per garantir el dret a l'habitatge i a la ciutat. Es decideix, doncs, fer un pla a deu anys que permeti incorporar objectius amb aquest doble horitzó temporal i dotar la ciutat d'un potent servei públic d'habitatge.

Destaquem, a continuació, dues decisions de partida que condicionen el procés de redacció del pla i en marquen el desenvolupament.

1. En primer lloc, es vol que sigui un pla desenvolupat amb molta col·laboració de la ciutadania. La definició dels mecanismes de participació serà, doncs, un dels aspectes que centraran els debats inicials del procés de treball.
2. En segon lloc, a diferència dels plans anteriors, s'aposta per portar la planificació de les polítiques d'habitatge al nivell de districte. Un nivell més proper als barris i la ciutadania, des d'on es poden establir diagnòstics i plantejar actuacions més ajustades a les necessitats concretes dels diferents territoris.

Amb tot, el Pla inclou quatre apartats:

- I. Anàlisi i diagnòstic.**
- II. Pla pel dret a l'habitatge.** Reptes, línies estratègiques, línies d'actuació, actuacions i estudi econòmic i financer.
- III. La situació als districtes.** Anàlisi i diagnòstic al nivell de districte i recull de les actuacions descri-





Annex



Índex annex

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

A1. Prevenció de l'exclusió residencial

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

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

- A2.1 Servei de mediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca
- A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments
- A2.3 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social

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

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

B. Garantir el bon ús de l'habitatge

B1. Mobilització dels habitatges buits

- B1.1 Realització de censos d'habitatges buits
- B1.2 Sancions als habitatges buits

B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

- B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari
- B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial
- B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic
- B2.4 Mesures de seguiment i control del preu del lloguer lliure

B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

- B3.1 Inspecció, regularització i sanció dels mals usos del parc públic de lloguer
- B3.2 Reformulació del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB)
- B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants
- B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials
- B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés d'entitats a habitatges públics d'inclusió
- B3.6 Coresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge
- B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics
- B3.8 Desplegament d'una eina per gestionar la demanda d'habitatge assequible



C. Ampliar el parc assequible

C1. Augment del parc públic actual

- C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional
- C1.2 Desplegament de nous models d'habitatge de protecció oficial
- C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional
- C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer públic
- C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat

C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

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

C3. Mobilització d'habitatge provat cap a l'habitatge assequible

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

C4. Impuls del mercat social

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

D. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatge privat

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

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

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

D3. Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació

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

Cada un dels quatre grans eixos incorpora diverses línies d'acció que, al seu torn, es concreten en 59 actuacions.





A

Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

A1. Prevenció de l'exclusió residencial

A1.1 Ajuts socials relatius a l'allotjament i facilitats per serveis socials

Escenari temporal: 2016 – 2017

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.1. Prevenció de l'exclusió residencial

- Drets Socials destina anualment part del seu pressupost a ajuts al pagament de habitatge: ajuts a l'allotjament i el manteniment de l'habitatge destinades a les unitats de convivència que serveis socials fa seguiment, ajuts al lloguers dels habitatges inclosos al fons social i ajuts al pagament del deute d'habitatges del propi Fons social.
- Per tal d'oferir una atenció integral a la ciutadania en situació d'exclusió residencial o en risc d'exclusió, caldrà intensificar la coordinació entre les Oficines de l'Habitatge i els serveis socials territorials.
- Els mecanismes de coordinació passen per: facilitar el traspàs d'informació entre els dos serveis per tal d'evitar que les persones ateses hagin de portar dues vegades la mateixa informació, determinar que tots els perceptors d'ajuts al Fons Social de Lloguer puguin disposar d'acompanyament social i establir taules d'habitatge als districtes per permetre l'intercanvi d'informació.

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

Escenari temporal: 2016 – 2018

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.1. Prevenció de l'exclusió residencial

- Les Oficines de l'Habitatge són el punt de contacte de la ciutadania amb la política d'habitatge de la ciutat.
- Cal millorar-ne la visualització, doncs només el 27,2% de les persones enquestades per avaluar els serveis oferts per Drets Socials, coneixia la seva existència. Segons la franja d'edat, el col·lectiu que més desco-neix les oficines és el de la gent gran. En termes de recursos, els immigrants són dels col·lectius que menys coneixien les oficines.
- Caldrà desenvolupar una campanya informativa a escala de ciutat però tenint en compte les particularitats i necessitats de cada districte.
- Algunes mesures:
 - Ampliar l'horari d'atenció, actualment tots els matins i una tarda, amb la finalitat que hi tingui accés tota la població.
 - Millorar la coordinació informàtica entre les Oficines de l'Habitatge i altres serveis municipals com els Punts d'Informació Jove), els serveis socials o els districtes.
 - Impulsar la tramitació electrònica dels ajuts.
 - Reforçar l'equip de les Oficines reforçant el paper de coordinació i millora i el d'assessorament tècnic i jurídic, entre altres.
 - Oferir formació al personal de les oficines en aquells temes que es vol impulsar com els models alternatius d'accés a l'habitatge o el dret a l'habitatge.

A1.5**Mesures per a l'acollida de persones refugiades**

Escenari temporal: 2016 – 2020

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.1. Prevenció de l'exclusió residencial

- Davant la situació de crisi humanitària internacional que està vivint el món, segons dades de l'ACNUR l'any 2014, gairebé 14 milions de persones van abandonar casa seva a causa de conflictes armats o desastres naturals, entre altres.
- Més de la meitat de refugiats de tot el món provenen de Síria, l'Afganistan i Somàlia.
- Des del 2015 que funciona “Barcelona, ciutat refugi” per preparar la ciutat per acollir donant i garantint serveis i necessitats dels refugiats.
- Algunes mesures:
 - Definició de l'estratègia i del model d'acollida
 - Atendre a les persones refugiades que ja són actualment a la ciutat
 - Coordinar tasques de voluntariat, sensibilització i educació.
 - Impulsar la coordinació i el suport entre ciutats i municipis europeus

A2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge**A2.1****Servei de mediació per a casos d'impagament i dificultat de pagament de lloguer i hipoteca**

Escenari temporal: gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

- L'impagament de l'habitatge es dona tant en casos de lloguer com d'hipoteca, en aquest sentit les Oficines de l'Habitatge ofereixen serveis de mediació.
- La mediació en els impagaments al lloguer, passa tant per reforçar el personal com els ajuts al pagament i al deute del lloguer, que hauran de ser prou flexibles com per atendre la diversitat de situacions.
- Respecte a la mediació per afrontar la hipoteca hi ha dues alternatives:
 - Per fer front a un deute puntual activant a través de les Oficines de l'Habitatge el corresponent ajut sempre que existeixi una disponibilitat de seguit pagant la hipoteca.
 - En cas d'haver de negociar amb una entitat financera unes millors condicions hipotecàries que permetin a la unitat de convivència mantenir l'habitatge, s'accedirà al servei d'Ofideute que de forma coordinada amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) es presentarà una proposta a l'entitat.
- Impulsar la unificació dels serveis vinculats als casos d'impagament, tant de lloguer com hipoteca, amb els programes de desnonaments i del parc de lloguer públic, per tal d'oferir un servei integral.

A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

Escenari temporal: gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

- Aprofundiment en els protocols d'actuació per evitar i atendre els desnonaments.
- La Taula de Desnonament del districte permet coordinar els agents que intervenen en el procés de llançament i definir l'actuació més adequada a cada cas. Aquesta taula es compon d'un tècnic del districte, de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), direcció de l'Oficina de l'Habitatge i representant de Serveis Socials.
- El procediment d'actuació passa per:
 - Informe de determinació de vulnerabilitat coordinat amb Drets Socials.
 - Les Oficines de l'habitatge emetran un informe d'exclusió residencial.
 - L'UCER s'encarregarà d'identificar i agrupar totes les situacions de llançament d'habitatges, definint-les i classificant-les.
 - Una vegada identificats els casos de desnonaments s'activa el procés de mediació
 - El Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) fa l'acompanyament a les unitats de convivència durant tot el procés de desnonament. Sempre es prioritza l'acord, i en cas que de no aconseguir-ho, s'acompanya a la família.

A2.3 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social

Escenari temporal: gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge

- La llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica estableix que els propietaris han d'oferir als afectats una proposta de lloguer social si:
 - Els afectats no tenen una alternativa habitacional pròpia.
 - Els afectats es troben dins dels paràmetres d'exclusió residencial.
- Per tal que l'Ajuntament de Barcelona retiri la sanció cal que els propietaris realitzin l'oferta de lloguer social.
- L'encarregat de supervisar aquests processos és la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER).

(Des de l'aprovació del PDHB, els articles que permetien aquest procés es troben suspesos).

A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

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

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

- L'Ajuntament de Barcelona ha realitzat un esforç molt gran d'actualització de dades per detectar el volum d'ocupacions irregulars a la ciutat sense títol habilitant.
- La principal conseqüència d'aquesta situació és la dificultat d'accés d'aquestes unitats de convivència a la cobertura municipal i als desnonaments.
- Accions empreses per l'Ajuntament per solucionar-ho:
 - Coordinar diverses entitats de l'Ajuntament per obtenir i organitzar les dades respectes a aquestes irregularitats.
 - Modificar el Reglament de la Mesa d'Emergències Socials que ha permès donar resposta a les persones sense títol i han de ser desnonades.
 - Intervenció diferenciada davant les distintes ocupacions que existeixen,
 - Detectar les ocupacions que generen conflictivitat social.
 - Impulsar la negociació amb els propietaris per regularitzar la situació

A3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps.

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

- La llei 18/2007 defineix l'infrahabitatge com l'immoble que, tot i que no té còdula d'habilitat per què no compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.
- L'actuació de l'Ajuntament de Barcelona es duu a terme des de les Oficines de l'Habitatge en coordinació amb el districte.
- El procés d'actuació es compon de cinc fases:
 1. Detecció i recerca d'antecedents
 2. Anàlisi i comprovació de la situació d'infrahabitatge
 3. Coordinació d'actuacions entre Oficina i Districte
 4. Mediació i sanció en els casos que es confirma el infrahabitatge en coordinació amb la direcció de Llicències i Inspecció del districte que podria acabar amb el cessament d'ús d'habitatge. Alhora es busca una solució residencial digna d'acord amb els situació.

A3.5 Actuació en casos d’habitatge sobreocupats

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

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l’emergència habitacional i l’exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

- La llei 18/2007, defineix l’habitatge sobreocupat com aquell on s’allotgen un nombre excessiu de persones en consideració als serveis de l’habitatge i als estàndards de superfície per persona d’habitabilitat.
- El decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d’habitabilitat dels habitatges fixa el nombre màxim d’ocupants per habitatge en funció del nombre d’habitacions.
- El protocol de detecció de l’Ajuntament passa per les dades d’empadronament, per exemple, l’any 2015 es van detectar a Barcelona 751 domicilis on hi havia empadronades almenys 10 persones.
- L’actuació es coordina des de les Oficines de l’Habitatge en coordinació amb el districte compta de les següents fases:
 1. Detecció, per diverses vies des de les persones afectades al registre de l’Ajuntament.
 2. Recerca d’antecedents, anàlisi i comprovació de l’existència o no d’una situació de sobreocupació.
 3. Coordinació d’actuacions entre l’Oficina de l’Habitatge i el districte per detectar l’origen de la situació, segons això es determinarà si es dona una resposta social o no.
 4. Per últim, la direcció de Llicències i Inspecció anirà adreçada al cessament de la sobreocupació mitjançant ordre d’execució.

A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge

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

EIX ESTRATÈGIC

A. Prevenir i atendre l’emergència habitacional i l’exclusió residencial

LÍNIA ESTRATÈGICA

A.2. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne

- El fet de compartir habitatge ha esdevingut una necessitat per a llars amb rendes baixes que tenen dificultats per cobrir les seves necessitats d’habitatge de forma individual.
- L’Ajuntament considera idoni estudiar mecanismes en aquest:
 - Difondre ajuts i suport social i legal des de les Oficines d’Habitatge
 - Impulsar programes com “Viure i Conviure” o “Compartim pis”.
 - Implementar un lloguer d’habitacions públic.
- El programa “Viure i Conviure” es basa en la convivència entre persones grans i joves estudiants universitaris. El seu objectiu es potenciar les relacions solidàries d’ajuda mútua.
- “Compartim pis” programa desenvolupat pel Centre de Serveis Socials del Poble Sec creant unitats de convivència per accedir a un habitatge compartit.
- El lloguer d’habitacions públic vol facilitar que les persones que ho necessitin, ja sigui per motius econòmics o socials, puguin lloguer parcialment el seu habitatge.



B

Garantir el bon ús de l'habitatge

B1. Mobilització dels habitatges buits

B1.1 Realització de censos d'habitatges buits

Escenari temporal: 2016 – 2020

EIX ESTRATÈGIC

B. Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA

B.1. Mobilització dels habitatges buits

- La llei 18/2007 defineix l'habitatge buit com aquell que roman desocupat permanentment sense causa justificada per un termini de més de dos anys.
- És necessari l'articulació d'un cens d'habitatges buits per tal d'iniciar una actuació decidida de sanció dels habitatges desocupats i per conèixer els entorns més problemàtics. Aquest cens ses desenvoluparà barri a barri.
- També permetrà actuacions proactives pel que fa a l'oferiment de mecanismes de foment de l'ocupació i de millora d'aquests habitatges.
- Constarà d'una primera part d'anàlisi estadística en base a dades de padró, cadastre i consum d'aigua i escombriaries; i d'una segona part, d'anàlisi directa, a partir del treball de camp.

B1.2 Sancions al habitatges buits

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

B. Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA

B.1. Mobilització dels habitatges buits

- Les mesures de control i sanció s'apliquen en aquells habitatges buits no justificats produint-se un incompliment de la funció social de la propietat.
- La UCER (Unitat Contra l'Exclusió Residència) serà la que sistematitzarà els expedients. Per fer-ho, ha implementat una sèrie de procediments:
 - Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge i aplicació de multes coercitives (article 41, Llei del Dret a l'Habitatge).
 - Procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala per desocupació permanent (article 42, Llei del Dret a l'Habitatge).

B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic

Escenari temporal: 2017-2019

EIX ESTRATÈGIC

B. Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA

B.2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

- Instruments de planificació de l'ús turístic a la ciutat:
 1. Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PE-UAT)
 2. Pla Estratègic de Turisme (PET)
- El PEUAT ha de ser una eina per fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible, definint unes condicions comunes a tota la ciutat, a la vegada que defineix quatre àmbits territorials específics amb regulació pròpia. Les condicions comunes a tota la ciutat preveuen que cap tipus d'allotjament pugui substituir l'ús d'habitatge preexistent, així com condicions específiques.
- El PET té per objectius un document amb propostes per a la gestió del turisme a la ciutat dels pròxims anys segons criteris de responsabilitat, sostenibilitat, cohesió, redistribució
- També un Pla de xoc per combatre els habitatges d'ús turístic que inclou mesures de detecció, inspecció i sanció, col·laboració interadministrativa, normatives i de sensibilització i per al qual es preveu una activitat duradora.

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

Escenari temporal: Establiment índex de referència lloguer 2017. Implantació actuació 2016 – 2020. Gestió permanent en el temps.

EIX ESTRATÈGIC

B. Garantir el bon ús de l'habitatge

LÍNIA ESTRATÈGICA

B.2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

- La difícil situació econòmica fa que avui dia el lloguer sigui la via més assequible per accedir a un habitatge.
- Aquest paper essencial del lloguer fa imprescindible plantejar mecanismes per facilitar el control dels preus que permetin accedir a l'habitatge a tota la ciutadania.
- Ara bé, la regulació del mercat de lloguer s'escapa de les competències municipals però l'Ajuntament treballarà per:
 - Impulsar un observatori de preus de lloguer i publicació dels resultats.
 - Vincular els convenis de rehabilitació a l'establiment d'una limitació als lloguers.
 - Establir el concepte de renda abusiva.
 - Pressió per aconseguir un canvi legislatiu.



C

Ampliar el parc assequible

C1. Augment del parc públic actual

C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.1. Augment del parc públic actual

- Desenvolupar una política de sòl estratègica per impulsar el planejament urbanístic, amb l'objectiu de poder disposar de sòl per a edificar habitatges amb protecció oficial i dotacional.
- El potencial d'edificació no es distribueix de manera homogènia, sinó que presenta potencials més elevats en aquells districtes que ja compten amb un número d'habitatge assequible més alt avui dia (Sants-Montjuïc, Sant Andreu, Sant Martí).
- Per tal de promoure la mixtura social i garantir el dret a la ciutat s'estudiarà:
 - la definició de nous àmbits per edificar habitatge assequible.
 - l'ampliació del sostre qualificat d'habitatge amb protecció oficial en els planejaments que es poden desenvolupar als districtes centrals de la ciutat.
- Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'assolir un percentatge mínim del 50% d'habitatges de protecció oficial, amb preferència pel lloguer.
- L'habitatge de protecció oficial no podrà ser desqualificable.

C1.2 Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial i dotacional

Escenari temporal: 2016 – 2020

EIX ESTRATÈGIC. C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA. C.1. Augment del parc públic actual

- Els nous projectes residencials d'iniciativa pública hauran de respondre a diversos criteris:
 - Per donar resposta als requeriments socials actuals
 - Perspectiva de gènere, habitatges no androcèntrics que puguin incloure espais de vida comunitària, jocs infantils, entre d'altres.
 - Sostenibilitat i mobilitat sostenible i ús de materials naturals i reciclats, tal i com estableix el punt 3, article 86 de la Carta Municipal.
 - Accessibilitat.
 - Altres com adaptació cultural dels habitatges, adaptació a la unitat de convivència, compatibilitat d'usos residencials amb productius.
 - Per donar resposta a les necessitats de gestió del parc:
 - Flexibilitat per adaptar habitatges als diferents usuaris i usuàries i a les diferents situacions de la unitat de convivència.
- Així, es plantegen diferents línies de treball:
 - Desenvolupament de projectes pilot per analitzar les noves formes de convivència i amb perspectiva de gènere.
 - Desenvolupament de projectes pilot per avaluar el nivell d'acabats necessari i la possibilitat de preveure habitatges perfectibles.
 - Aprofundir en els criteris d'eficiència energètica i bioconstrucció.
 - Promoure la innovació en tot el procés de redacció i execució del projecte, així com en els sistemes de rehabilitació, o la introducció de polítiques d'igualtat, accessibilitat o eficiència energètica, entre d'altres.

C1.5 **Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat**

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.1. Augment del parc públic actual

- En l'actualitat, la major part dels sòls que permeten la construcció de nou habitatge amb protecció oficial a Barcelona són solars resultants de l'aplicació de les reserves urbanístiques. Per poder generar habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat s'han d'impulsar els mecanismes derivats de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes. Això permetrà activar dues vies:

- **Modificacions de planejament:** 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, eventuals 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 de 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

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

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

- Els ajuts al pagament del lloguer estan concebuts com una eina bàsica per fer front al sobre esforç que, per a moltes llars, representa el pagament de l'habitatge. Permeten evitar situacions de desnonament i pèrdua de l'habitatge principal per motius econòmics.
- Pel que fa als ajuts d'emergència, estan concebuts com uns ajuts puntuals.
- La diversitat i característiques específiques dels ajuts fa necessari establir unes línies de treball que permetin:
 - 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 provinguin 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.

C2.2**Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer**

Escenari temporal: 2016 – 2018 Implantació.

Gestió permanent en el temps.

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

- Determinats perfils tenen moltes més dificultats que altres per accedir al mercat de lloguer. Cal aportar garanties de cobrament a les persones propietàries per a que facilitin d'aquesta manera la realització del contracte de lloguer, sense necessitat que el mateix Ajuntament actuï com a llogater. Així es treballarà en:
 - La implementació d'un fons de garantia, o una figura similar.
 - La creació d'aval del mateix Ajuntament.
 - La implantació d'assegurances del mercat privat que permetin garantir les rendes dels propietaris.
 - La vinculació d'una línia d'ajuts al lloguer per als habitatges inclosos a la Borsa d'Habitatge Assequible (o figura que s'implanti).

C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible**C3.1****Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants**

Escenari temporal: 2016 – 2018 Implantació.

Gestió permanent en el temps.

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.3. Mobilització d'habitatge privat cap assequible

- Amb l'objectiu de 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.

C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge

Escenari temporal: 2016 – 2020

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.3. Mobilització d'habitatge privat cap assequible

- A través de convenis, l'Ajuntament vol aconseguir que les entitats financeres posin a disposició habitatge vacant de la seva propietat per a destinar-lo a lloguer assequible
- L'adjudicació d'aquests habitatges la fa l'Ajuntament
- En els acords establerts fins a dia d'avui, les entitats financeres han cedit els seus habitatges en usdefruit a l'Ajuntament per un període de vuit anys. L'Ajuntament, per la seva banda, ha ofert una contraprestació mensual per cadascun dels habitatges (diferent si l'habitatge està buit o ocupat).
- Els habitatges inclosos als convenis poden ser tant habitatges buits com habitatges ocupats. L'Ajuntament s'ocupa de regularitzar la situació en aquells casos que sigui possible i evitar, d'aquesta manera, que es produeixi el potencial llançament.

C4. Impuls del mercat social

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús: cohabitatge

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.3. Mobilització d'habitatge privat cap assequible

- L'Ajuntament ha impulsat la Taula de cohabitatge dins del Consell de l'Habitatge Social. Paral·lelament, es desenvoluparan diversos concursos per impulsar aquest tipus de model.
- Es posarà a disposició de les cooperatives sòl de titularitat pública a partir d'un dret de superfície per 75 anys.
- Serà per habitatges de protecció oficial, és a dir, les unitats de convivència compliran uns requisits d'ingressos mitjans i baixos.
- Es desenvoluparà un model residencial amb espais d'ús comunitari.
- Es promourà l'arrelament al territori, la creació d'espais d'ús col·lectius, la sostenibilitat i la qualificació energètica alta.
- 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
- Es difondrà el model com a alternativa d'accés a l'habitatge.
- Es facilitarà suport tècnic per iniciar la promoció per part de noves organitzacions i s'establiran ajuts econòmics així com facilitats per avals, línies d'ajuts o bonificacions de l'IBI.

C4.2 Impuls a la masoveria urbana

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.3. Mobilització d'habitatge privat cap assequible

- El contracte de masoveria urbana és aquell en virtut del qual les persones propietàries d'un habitatge en cedeixen l'ús, per un temps determinat, a canvi que les usuàries 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
 - Aplicació a immobles públics: permetrà donar visibilitat i confiança a les persones propietàries. Es desenvoluparà a través de contractes de lloguer i es fixaran unes condicions 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.

C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió de l'habitatge

Escenari temporal: 2016 – 2017

Gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.3. Mobilització d'habitatge privat cap assequible

- Es preveu la creació d'una empresa mixta de capital públic i privat per la promoció i gestió d'habitatge assequible.
- Es tracta d'un model similar al que hi ha a altres països europeus (Àustria, Alemanya, Regne Unit...) que ha servit per impulsar el parc d'habitatge assequible.
- Aquest model permetrà incrementar l'habitatge públic de lloguer a través de la col·laboració amb actors privats amb ànim de lucre limitat.
- Es mantindrà la titularitat pública del sòl.
- Es tracta d'un model que vol incentivar la inversió social no especulativa en l'àmbit de l'habitatge.
- Alhora, també promourà valors de sostenibilitat, estalvi energètic, innovació, participació comunitària i bona gestió.

C4.4**Promoció d'habitatges de lloguer
assequible per part d'entitats socials**

Escenari temporal: 2020 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

C. Ampliar el parc assequible

LÍNIA ESTRATÈGICA

C.3. Mobilització d'habitatge privat cap assequible

- Cal generar mecanismes per a què les entitats socials, especialment fundacions i cooperatives, continuïn generant l'habitatge que la ciutat necessita.
 - D'acord al context actual, serà necessari que l'habitatge que es generi sigui de lloguer i que les entitats disposin de capacitat tant per promoure'l com per gestionar-lo.
- Així, s'establiran mecanismes com la concessió o acords de dret de superfície.



D Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual

D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatge privat

D1.1 **Sistematització de la informació en relació amb l'estat del parc**
Escenari temporal: 2016 – 2020. Gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.1. Ampliar el coneixement de l'estat del parc privat

- Per millorar la planificació i el desenvolupament de polítiques d'habitatge, cal tenir un bon coneixement del parc residencial, a través de diverses línies:
 - Sistematització de la informació dels serveis tècnics municipals, inspecció tècnica de l'habitatge, certificats d'eficiència energètica, d'accessibilitat, etc
 - 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.
 - 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.

D1.2 **Mapa de les condicions de l'habitatge**
Escenari temporal: 2017 Inici pilot

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.1. Ampliar el coneixement de l'estat del parc privat

- L'actuació s'iniciarà a Ciutat Vella ja que, d'acord amb el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011, el 30% dels habitatges presentaven un estat dolent o deficient, un percentatge molt per sobre de la resta de districtes de la ciutat.
- Es desenvoluparà en quatre fases:
 - Prova pilot d'anàlisi dels habitatges a través dels agents del territori.
 - Campanya divulgativa.
 - Mapa de les condicions de l'habitatge.
 - Sistematització de la informació en relació a l'estat dels habitatges.

D2.2**Disciplina en relació amb la manca de conservació dels habitatges**

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.2. Establiment política de rehabilitació més social

- Per millorar l'aplicació de mesures per garantir el compliment per part de la propietat del deure de conservació, s'ha de dur a terme una sistematització i informatització dels expedients i implantar 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**

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.2. Establiment política de rehabilitació més social

- Cal enfocar els ajuts a la rehabilitació amb nous criteris:
 - 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 de les persones residents. S'estudiarà la creació d'una oficina de gentrificació, 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").

D2.6 Pla de Barris

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.2. Establiment política de rehabilitació més social

- Aquest Pla ha de permetre fer front a la situació de desigualtat d'alguns àmbits de la ciutat (Eix Besòs, Eix Montanya, Marines i Ciutat Vella) i 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.
- Es plantegen les següents actuacions en el marc d'habitatge:
 - Programes de mediació i suport a la convivència i al funcionament de comunitats de veïns.
 - Programes de suport a les persones reallotjades.
 - Programes de reforç tècnic de les Oficines de l'Habitatge.
 - Compra/obtenció d'habitatges buits.
 - Intervenció a “edificis vulnerables”, amb especial atenció a l'habitabilitat, la dignificació dels espais comuns; l'aprofitament d'energies renovables i l'adaptació d'habitatges.
 - Convenis amb empreses d'inserció laboral i BCN Activa, per reforçar l'ocupació local.

D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions

Escenari temporal: 2016 – 2018

Gestió permanent en el temps

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.2. Establiment política de rehabilitació més social

- 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;
 - preveure les reserves necessàries, ja sigui d'obra nova o d'adjudicació d'habitatges existents, per donar resposta a les necessitats de reallotjament.

D3.2**Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació**

Escenari temporal: 2016 – 2025

EIX ESTRATÈGIC

D. Mantenir, rehabilitat i millorar el parc

LÍNIA ESTRATÈGICA

D.3. Millora de la capacitat d'intervenció

- La rehabilitació pot ser una oportunitat de crear llocs de treball digne i pot permetre oferir una oportunitat a aturats de llarga durada i d'edat avançada amb dificultats per entrar al mercat laboral. És un sector que requereix nous llocs de treball amb coneixements específics i variats, i també necessitat de mà d'obra.
- Un dels objectius de les polítiques de rehabilitació serà formar treballadors i treballadores perquè adquireixin els coneixements necessaris per poder ser ocupats en aquest sector. S'incidirà especialment en les persones joves i les aturades de llarga durada, l'impuls de l'emprenedoria a través de Barcelona Activa per a la creació de cooperatives i la promoció de la contractació pública.
- Per aconseguir-ho s'impulsaran convenis de col·laboració amb Barcelona Activa i entitats del Tercer Sector i l'economia cooperativa que treballin en els àmbits de la rehabilitació i l'eficiència energètica per fomentar l'ocupació de qualitat.
- Es preveuen un seguit d'accions: la creació de plans d'ocupació en l'àmbit de la rehabilitació, l'impuls de plans de formació dual, la creació d'escoles taller, la formació professionalitzada i l'establiment de centres homologadors per a treballadors estrangers amb coneixements en construcció, però sense títol homologat.
- Per garantir uns sous dignes a les persones treballadores de la construcció que intervinguin en obres amb finançament públic s'utilitzaran al màxim les possibilitats presents i futures que ofereixen les clàusules socials de la llei estatal de contractes públics.



NOVOTEL





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

BCN

L'HABITATGE ÉS
UN DRET
COM UNA
CASA



Ajuntament
de Barcelona