

**Unitat contra l'Exclusió Residencial (UCER)  
Informe d'activitat 2016**

B  
BC  
BN



## **Índex.**

### **0. Introducció**

### **1. Context i situació de l'exclusió residencial a Barcelona**

- 1.1 Definició del concepte i marc legal
- 1.2 Evolució i situació econòmica de la ciutat
- 1.3 Règim de tinença i evolució del mercat de l'habitatge
- 1.4 Accessibilitat a l'habitatge
- 1.5 Desnonaments

### **2. El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 i la creació de la UCER**

- 2.1 Funcions de la UCER
- 2.2 Organització de la UCER
- 2.3 Actuacions de la UCER
  - 2.3.1 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.
  - 2.3.2 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social.
  - 2.3.3 Intervenció en les ocupacions a precari.
  - 2.3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge.
  - 2.3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats.
  - 2.3.6 Sancions als habitatges buits.
  - 2.3.7 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari.
  - 2.3.8 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges.

### **3. Balanç d'activitat**

- 3.1 Desnonaments i precaris
- 3.2 Disciplina

### **4. Conclusions**



## » 0. Introducció

Per poder fer front a l'exclusió residencial l'Ajuntament està prioritzant les seves actuacions en la prevenció. És per això i per atendre-les amb major eficiència, que el Govern municipal ha impulsat les següent línies de treball:

- Sensibilització per visualitzar el dret bàsic a l'habitatge com una prioritat per a l'Ajuntament i generar debat ciutadà sobre els reptes d'aquest dret, mitjançant jornades, campanyes i participació en espais institucionals o en l'elaboració del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona (2016 – 2025). També, amb la promoció de diferents canvis legislatius que avancin en el desenvolupament d'aquest dret, com poden ser aquelles accions dirigides a la major protecció dels llogaters.
- Modificació del Reglament de la Mesa d'emergències: per adaptar-lo a la nova legislació vigent (Llei 24/2015 i 4/2016), i poder donar resposta a situacions d'exclusió residencial de persones i famílies sense ingressos o afectades de procediments de desnonament per precari.
- Evolució del model d'Oficina d'Habitatge: potenciant el coneixement entre la ciutadania, revisant el model d'atenció i reforçant els seus equips professionals, també incorporant nous perfils especialment jurídics i socials.
- Creació de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial, UCER: per donar resposta centralitzada a les situacions de desnonament, abordar les situacions d'ocupants vulnerables a precari i a aquelles de disciplina en matèria d'habitatge.

La creació de la UCER, va ser una mesura acordada pel Govern de la ciutat el 30 d'octubre de 2015, que es va presentar en el marc de la sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social del Gener de 2016.



## » 1. Context i situació de l'exclusió residencial a Barcelona

### 1.1 Definició del concepte i marc legal

La definició de l'exclusió residencial implica *la impossibilitat d'accés o d'exercici ple del dret a un habitatge digne*. La exclusió residencial té el seu origen en causes estructurals i multidimensionals, és evolutiva i relativa a un context social. El no accés a l'habitatge implica enormes dificultats per a gaudir o exercitar altres drets socials com el treball, la educació, la salut o la protecció familiar i dels menors, igualment dificulta l'exercici de drets civils i polítics. Les polítiques públiques són l'actor principal en la determinació de quina part de la població resta exclosa del dret a un habitatge digne.

Per quantificar i classificar la diversitat de situacions d'exclusió residencial, la Unió Europea ha homologat<sup>1</sup> per a tots els seus estats membres el sistema ETHOS<sup>2</sup> a proposta de la FEANTSA<sup>3</sup>. Així, el sistema o model ETHOS classifica l'exclusió residencial en les següents quatre categories conceptuals:

- a) Persones sense sostre; aquelles sense espai físic on viure o que el tenen de forma molt restringida (nits, hores determinades ...).
- b) Persones sense llar; aquelles que gaudeixen de l'espai físic on viure de manera temporal i sense cap tinença legal (acollida). Com les persones residents en allotjaments temporals, institucions d'internament, centres penitenciaris i sanitaris, acollida de menors o per a dones víctimes de violència masclista o en habitatges d'inclusió tutelats.
- c) Habitatge insegur; situacions en què les persones o famílies que gaudeixen d'un habitatge ho fan sense garanties sobre la mateixa (manca o risc de tinença, en precari o els sotsarrendaments irregulars) o amb inseguretats física o psicològica (assetjament i maltractament). I també aquelles situacions de persones acollides per familiars o amics.
- d) Habitatge inadequat; situacions en què persones o famílies resideixen en espais indignes o en mal estat que no poden ser considerats com a habitatge, com ara: edificis no habilitats com a habitatges, assentaments irregulars, habitatges en molt mal estat de conservació o ruïna, o sobreocupació d'habitatges.

El creixement, i també la visualització, de l'exclusió residencial ha estat una de les conseqüències de l'esclat de la bombolla immobiliària i de la darrera recessió econòmica. Donar resposta als afectats és una de les prioritats de moltes administracions de l'Estat. Així, diferents administracions autonòmiques, que són les competents en matèria d'habitatge, han impulsat nova normativa per a poder fer front a aquesta situació.

En el cas de Catalunya, - fruit de la pressió ciutadana també expressada en forma de ILP promoguda per la PAH, l'Observatori DESC i l'Aliança contra la Pobresa Energètica, amb el suport de més de 150.000 signatures-, el juliol de 2015 es va aprovar la *Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica*, amb els objectius de: reduir el número de desnonaments i de situacions d'exclusió residencial, garantir el reallojament en cas de desnonament, augmentar el parc d'habitatge assequible de lloguer per a destinar-lo a polítiques socials

<sup>1</sup>Així es recull en el Dictamen del Comitè Econòmic i Social Europeu de 2011; "El problema de les persones sense llar" on es recomana l'ús de la tipologia ETHOS per a l'elaboració d'estudis, estadístiques homògenes i l'ús d'indicadors comuns a la Unió.

<sup>2</sup>Tipologia europea de sense llar i exclusió residencial.

<sup>3</sup>Federació d'organitzacions nacionals que treballen amb persones sense llar.



d'habitatge, i d'eradicar les situacions extremes de pobresa energètica a les llars. En ser, part de l'articulat, impugnat al TC per l'Estat, el Parlament va aprovar una segona llei, la *Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial*, que substitueix parcialment les disposicions suspeses. És en aquestes lleis on per primera vegada, a Catalunya, s'utilitza i defineix legalment el concepte d'exclusió residencial.

***LLEI 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.***<sup>4</sup>

Article 5. Mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge.

10. Als efectes d'aquesta llei, s'entén que les persones i unitats familiars es troben en **situació de risc d'exclusió residencial** sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència. En el cas que els ingressos siguin superiors a 1,5 vegades l'IRSC, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió residencial.

11. Excepcionalment, les mesures vinculades amb la definició que estableix l'apartat 10 poden beneficiar persones i unitats familiars que superin els límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia.

***LLEI 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.***

Article 4. Definicions:

e) Risc d'exclusió residencial: la situació econòmica personal a què fan referència els apartats 10 i 11 de l'article 5 de la Llei 24/2015.

f) **Situació d'exclusió residencial**: la situació en què es troben les persones o unitats familiars que no disposen d'habitatge, o han perdut la propietat o la possessió immediata de l'immoble que és llur habitatge, i que no tenen un habitatge alternatiu ni ingressos suficients per a aconseguir-ne un de digne i adequat, amb un nivell d'ingressos inferiors a l'indicat per la lletra e.

Així, segons els articles, vigents, 10 i 11 de la *Llei 24/2015*, el **risc d'exclusió residencial** es reconeix si una persona o unitat familiar disposa d'un informe social que acrediti aquesta situació. També, de forma ordinària, la persona o família haurà de tenir uns ingressos inferiors a 2, 2,5 o 3 vegades l'IRSC en funció de la seva composició.

La llei 24/2015 no defineix legalment la **situació d'exclusió residencial**. Ho fa l'article 4.f de la posterior *Llei 4/2016*, determinant com les situacions de persones que no tenen habitatge, han perdut la propietat o la possessió, i no disposen d'alternativa i uns ingressos inferiors als establerts pels articles 10 i 11 de la llei 24/2015.

És important assenyalar que segons l'article 5.6 (vigent) de la llei 24/2015 **la Generalitat i els Ajuntaments estan obligats a garantir el real·lotjament de qualsevol persona o família en risc d'exclusió residencial i que estiguin afectats per un desnonament**<sup>5</sup>. A més, primer en part de l'articulat suspès de la Llei 24/2015 i després en la vigent Llei 4/2016, s'estableixen durant 3 anys, prorrogables 3 més, unes mesures extraordinàries per les que la propietat (instant o adquirent), i si és una persona jurídica, està obligada a oferir un lloguer en les condicions establertes per l'article 5.7 de la llei 24/2015, a aquelles persones o famílies en risc d'exclusió residencial que siguin desnonades per

<sup>4</sup>La llei està parcialment suspesa des del 3 de juny del 2016, data en que es va publicar al BOE l'admissió a tràmit del recurs d'inconstitucionalitat presentat pel Govern de l'Estat.

<sup>5</sup>A la ciutat les competències en matèria d'habitatge les exerceix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Ens públic de caràcter associatiu entre la Generalitat de Catalunya (60%) i l'Ajuntament de Barcelona (40%), creat a l'empara de l'article 61.7 de la Llei 22/1998, de 30 de desembre, de la Carta municipal de Barcelona.



execució hipotecària o impagament de lloguer, o per la transmissió de la propietat com a conseqüència d'una dació en pagament.

*Per les dos altres categories ETHOS; Persones sense sostre i Persones sense llar, l'Ajuntament conjuntament amb entitats socials i centres privats d'atenció, ha impulsat la Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar (XAPPSLL). Aquesta xarxa està integrada pels serveis públics municipals, els concertats i els privats per tal de coordinar les seves actuacions, valorant les diferents situacions per derivar-les al recurs més adequat.*

|  | 2008         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016        |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Sense sostre, vivint al carrer           | 562          | 726          | 731          | 870          | 715          | 693          | 892         |
| Habitatge inadequat, en assentaments     | 265          | 695          | 834          | 595          | 423          | 434          | 383         |
| Altres situacions (Acollida, albergs...) | 1.190        | 1.258        | 1.561        | 1.451        | 1.562        | 1.672        | 1907        |
| <b>Total</b>                             | <b>2.017</b> | <b>2.679</b> | <b>3.126</b> | <b>2.916</b> | <b>2.700</b> | <b>2.799</b> | <b>3182</b> |

*Font: Pla lluita contra el sensellarisme 2016*

Aquestes regulacions d'emergència han prioritzat l'atenció a les situacions d'exclusió residencial associades a la pèrdua de l'habitatge. Des de l'Ajuntament de Barcelona es fa front a les situacions d'exclusió residencial relacionades amb les dos categories ETHOS; d'habitatge inadequat i d'habitatge insegur amb la intervenció de la **UCER**, unitat objecte de la present memòria.

#### **LLEI 24/2015**

**Article 5.6.** Les administracions públiques han de garantir en qualsevol cas el real·lotjament adequat de les persones i unitats familiars en situació de risc d'exclusió residencial que estiguin en procés d'ésser desnonades de llur habitatge habitual, per a poder fer efectiu el desnonament. El mecanisme de garantiment del real·lotjament l'ha d'acordar la Generalitat amb l'Administració local per als casos que les meses de valoració que regula la secció IV del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, tramitin com a emergències econòmiques i socials.

**Article 5.7.** Als efectes del que estableixen els apartats 1 i 2, perquè la proposta pugui ésser considerada de lloguer social ha de complir els requisits següents:

- Ha de fixar rendes que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 10% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,89 de l'indicador de renda de suficiència (IRSC), o el 12% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si estan per sota del 0,95 de l'IRSC, o el 18% dels ingressos ponderats de la unitat familiar, si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC.
- Ha d'oferir preferentment l'habitatge afectat pel procediment o, alternativament, un habitatge situat dins el mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.
- Ha d'ésser per a un període de com a mínim tres anys.

#### **LLEI 4/2016**

**Article 16.** Obligació de real·lotjament en determinats supòsits de persones o unitats familiars en risc d'exclusió residencial

**1.** S'estableix un sistema transitori i excepcional per a real·lotjar les persones o unitats familiars ocupants de determinats habitatges si es troben en risc d'exclusió residencial i poden perdre l'habitatge habitual, sempre que no tinguin cap possibilitat d'accedir a l'ús legítim d'un altre habitatge.



**2.** Els supòsits de pèrdua de l'habitatge establerts per aquest article són els següents:

- a) La transmissió d'habitatges derivats d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual o la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat del prestatari de retornar el préstec o crèdit hipotecari.
- b) L'execució hipotecària o el desnonament per impagament de les rendes de lloguer.

**3.** Estan obligats, com a última mesura, a oferir als ocupants que es trobin en les condicions a què fa referència l'apartat 1 el real·lotjament a un habitatge de llur titularitat, en règim de lloguer i per un termini de tres anys, els adquirents dels habitatges i els instants dels processos judicials d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de rendes de lloguer a què fan referència les lletres a i b que, alhora, siguin persones jurídiques titulars d'habitatges inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits, o persones jurídiques titulars d'habitatges que hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrits en el Registre en primera o ulteriors transmissions, encara que el titular actual sigui un fons de titulització d'actius o que l'adquisició s'hagi efectuat mitjançant la transmissió d'accions o participacions de societats mercantils.

**4.** L'obligació de real·lotjament se subjecta a les condicions següents:

- a) Durant la vigència del contracte de lloguer, la renda contractual s'ha d'ajustar al que disposa l'article 5.7.a de la Llei 24/2015, la qual s'ha de revisar anualment i sempre que canviïn les condicions de la persona o la unitat familiar.
- b) S'ha de prioritzar el real·lotjament a l'habitatge habitual afectat pel deute.
- c) L'habitatge alternatiu ha d'estar situat al mateix terme municipal, llevat que es disposi d'un informe dels serveis socials municipals que acrediti que el trasllat a un altre terme municipal no ha d'afectar negativament la situació de risc d'exclusió residencial de la unitat familiar.
- d) L'obligació de real·lotjament és aplicable abans de l'adquisició del domini en el cas de l'apartat 2.a, o a partir del moment que s'hagi presentat la demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per manca de pagament de les rendes de lloguer, o que s'hagi notificat la voluntat de presentar-la, en els casos a què fa referència l'apartat 2.b.
- e) L'oferiment de real·lotjament a què fa referència l'apartat 3 s'ha de comunicar, en el termini de tres dies hàbils des del moment en què s'ha produït, a l'ajuntament del municipi en què està situat l'habitatge i a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- f) Una vegada transcorreguts trenta dies des de l'oferiment de real·lotjament, si no s'ha acceptat formalment s'entén rebutjat.

**5.** La concessió d'un habitatge alternatiu ha d'anar vinculada a la participació de les persones afectades en un pla d'acompanyament econòmic, social i laboral, adequat a llur situació i orientat a ajudar-les a recuperar la plena autonomia.

**6.** La vigència de les mesures establertes per aquest article s'estableix amb un caràcter temporal màxim de tres anys a partir de l'endemà de l'entrada en vigor d'aquesta llei, sens perjudici de la durada dels contractes de lloguer concertats a l'empara d'aquest article.

#### **Disposicions final Quarta. Ocupació d'habitatges sense títol habilitant**

**1.** Les resolucions d'adjudicació de les administracions públiques d'habitatges que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques, en el cas que estiguin ocupats sense títol habilitant, han d'atendre als criteris determinats pel Govern mitjançant un reglament, tenint en compte les situacions d'emergència econòmica i social que s'han de satisfer. Mentre no s'aprovi el reglament, aquests criteris han d'ésser determinats per les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, en el marc de llur normativa reguladora.

**2.** Les resolucions d'adjudicació d'habitatges, a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergència social i econòmica, han de tenir en compte les situacions de convivència veïnal. A aquest efecte, s'han de valorar els informes emesos pels òrgans competents dels ajuntaments corresponents i, si escau, les al·legacions fetes per les comunitats de propietaris interessades.

**3.** L'ocupació d'habitatges sense títol habilitant que són propietat o estan gestionats per administracions o entitats públiques no dona preferència per a l'accés als habitatges d'aquest mateix parc públic o gestionat per administracions públiques.





4. Les resolucions d'adjudicació d'habitatges són immediatament executives. Si les resolucions no es poden executar perquè l'habitatge està ocupat il·legalment, l'administració o l'ajuntament competent pot utilitzar els mecanismes d'execució forçosa dels actes administratius, a l'efecte de protegir el dret de les persones en situació d'exclusió residencial a les quals s'ha atorgat el dret d'ocupar l'habitatge.

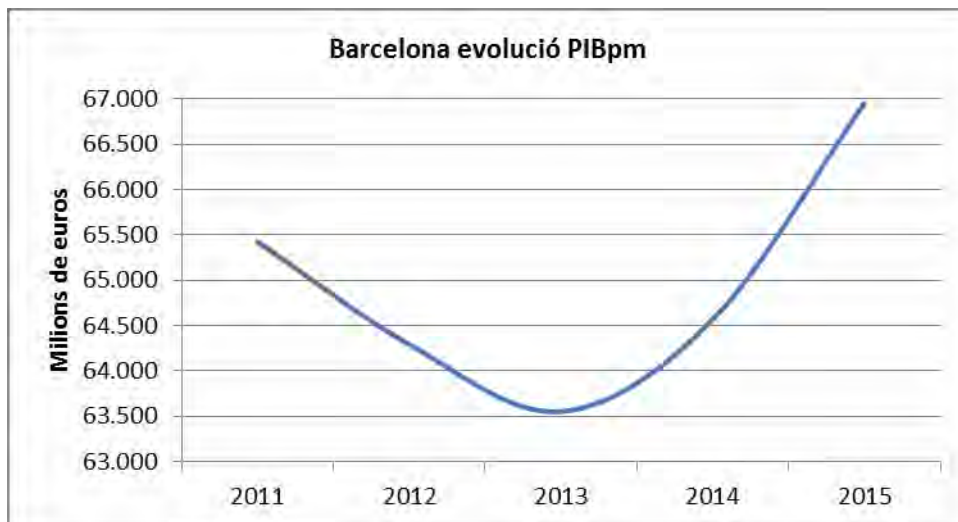
5. El Govern ha d'aprovar el reglament a què fa referència l'apartat 1 en el termini d'un any de l'entrada en vigor d'aquesta llei.

#### **Disposicions final Cinquena.**

El Govern pot prorrogar el termini fixat per l'article 16, per un període màxim de tres anys, si en finir el termini es mantenen les condicions d'emergència social que justifiquen les mesures establertes pel dit article.

## **1.2 Evolució i situació econòmica de la ciutat**

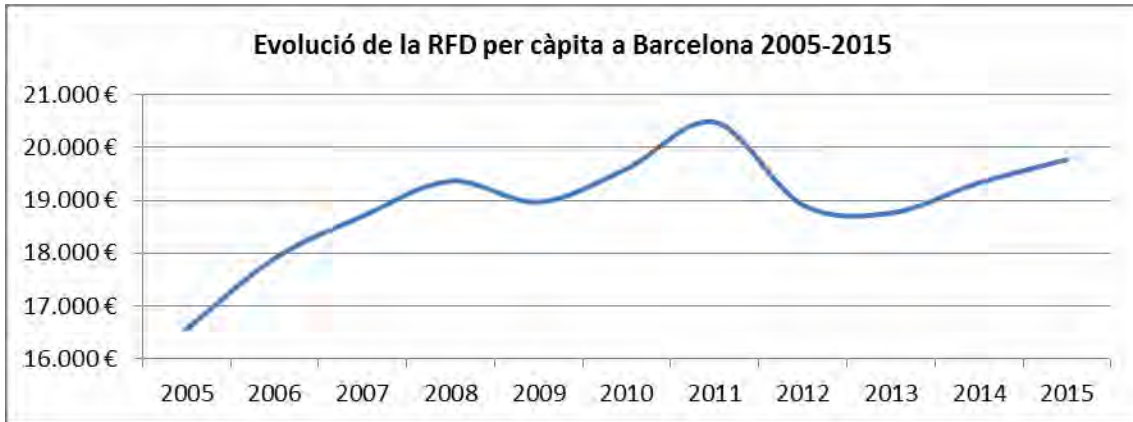
Els tres darrers anys l'evolució econòmica han estat marcats per la recuperació de determinades dades macroeconòmiques que indiquen un canvi de cicle, com l'índex d'atur registrat en les diferents estadístiques de consum o en el creixement del PIB des del 2013, però que, malauradament, bona part de la població no està gaudint o no ho percep com una millora substancial de la seva economia familiar.



Elaboració pròpia, font: Gabinet tècnic de programació. Ajuntament de Barcelona.

Segons el darrer informe, de desembre de 2016, de distribució territorial de la renda familiar disponible a Barcelona, que presenta informació estadística de l'any 2015, l'origen de les rendes familiars era el següent: un 59,9% provenia de rendes salarials, un 19,4% d'excedent brut d'explotació i el 20,7% restant de les prestacions socials. L'evolució de la renda familiar disponible per càpita a la ciutat s'ha anat recuperant des del 2013. En paral·lel la taxa d'atur s'ha reduït del 17% de la població activa en 2013 al 11,5% actual (4t trimestre de 2016).

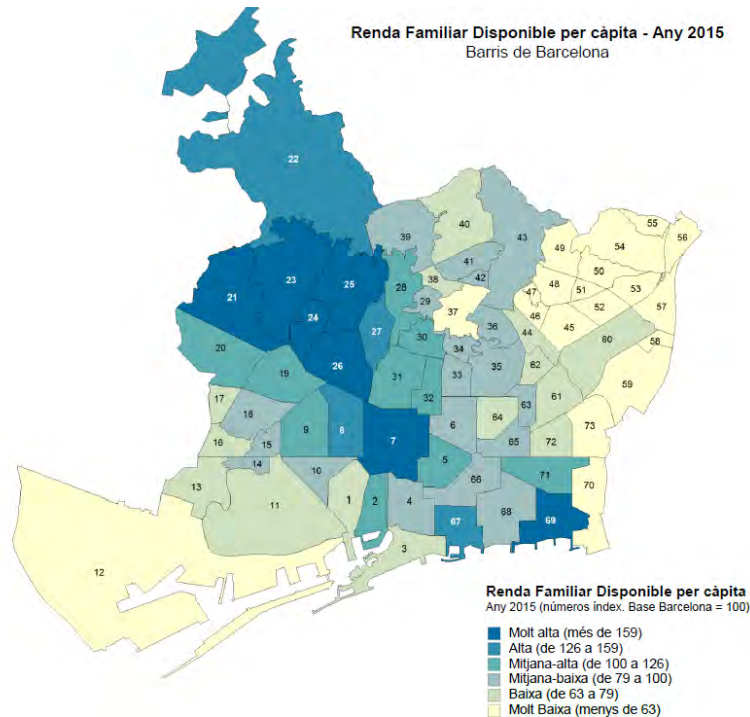


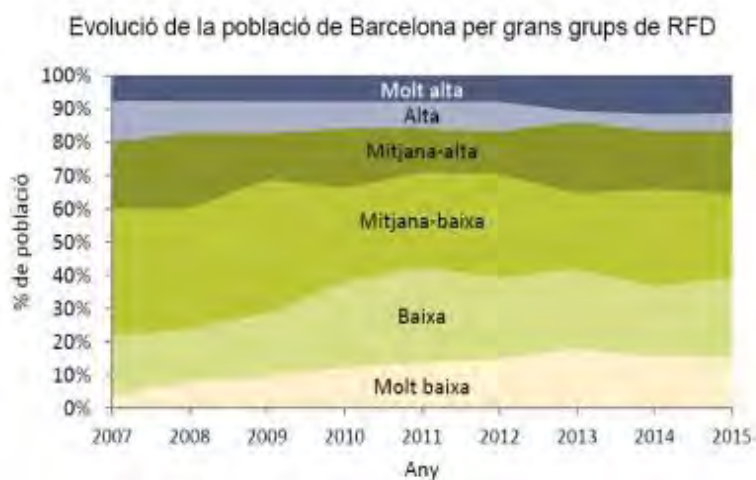


Elaboració pròpia, font: Barcelona Economia. Gabinet tècnic de programació. Ajuntament de Barcelona.  
Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris.

Bona part de la població de la ciutat no ha recuperat el nivell de vida que tenia previ al inici de la crisi o continuen en una situació de precarietat econòmica. Tot i que l'atur ha baixat, també ho ha fet la qualitat dels contractes de treball (tant en la seva durada com en els salaris oferts), igualment tampoc s'han recuperat els salaris minorats durant els anys de recessió. A tot això s'hi ha de sumar aquella població que ni durant els anys de bonança econòmica va poder sortir de la pobresa, situació que les podria considerar com a estructural.

Les estadístiques dibuixen una ciutat amb marcades diferències entre els diferents barris. Les poblacions amb rendes baixes o mitjanes-baixes han augmentat el seu pes en el total de la ciutat, amb una disminució considerable de les rendes mitjanes-altes. Tot i això, **el creixement del nombre de població més desfavorida s'ha aturat en els dos darrers anys.**





Font: Distribució territorial de la renda familiar disponible per càpita a Barcelona (2015). Barcelona Economia. Ajuntament de Barcelona.

### 1.3 Règim de tinença i evolució del mercat de l'habitatge

A Espanya, segons el cens 2011, el règim principal de tinença de l'habitatge principal era la propietat per un 79% de les llars, i un 13,5% el lloguer. Segons aquests cens els 20 municipis de més de 10.000 habitants que tenien més d'un 27% de les llars de lloguer, es concentraven a Catalunya, Balears i Canàries. **Barcelona amb un 30,1% de les llars de lloguer** i Girona amb un 27,6% són les principals grans ciutats o capitals de província on el volum del lloguer és significatiu. Per contra amb la resta de l'Estat, únicament prop del **64% dels habitatges principals de Barcelona són de propietat** dels seus residents.

Barcelona ha mantingut un percentatge rellevant de llars que han viscut de lloguer. Durant els anys de la bombolla immobiliària (1997-2007) aquest percentatge es va reduir, però una de les conseqüències de la seva punxada ha estat la recuperació del lloguer com alternativa. Així es pot interpretar de l'evolució de les tinençes dels habitatges principals, determinats pels censos dels anys 1991, 2001 i 2011. Es destacable també que més del 40% dels habitatges habituals són de propietat i no estan hipotecats.

**Habitatges principals segons règim de tinença, evolució del cens Barcelona**

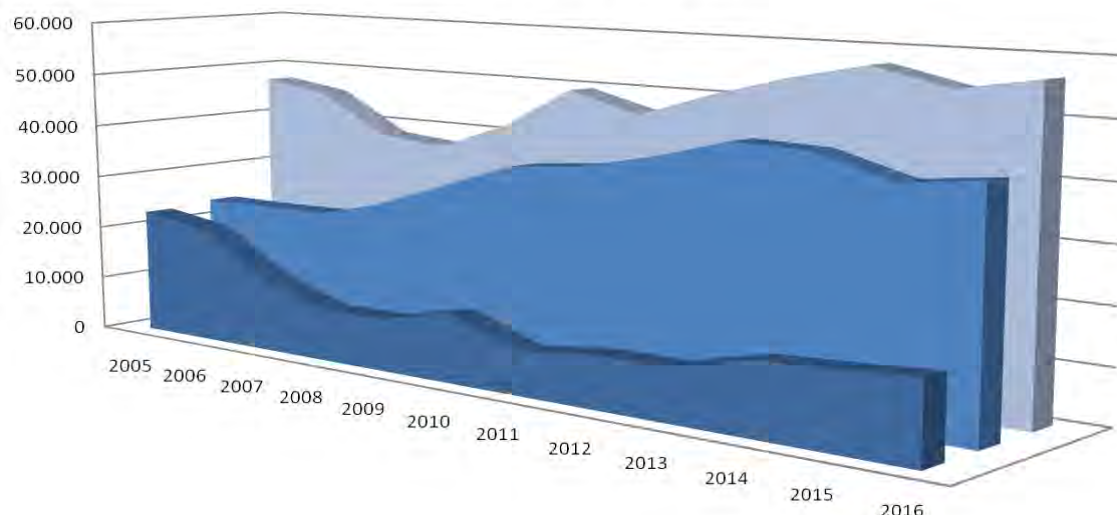
| Any del cens | TOTAL   | Propi, per compra, totalment pagat | Propi, per compra, amb pagaments pendants (hipoteques) | Propi, per herència o donació | Total propietat | Llogat        | Cedit gratuïtament o a baix preu | Altra forma |
|--------------|---------|------------------------------------|--|-------------------------------|-----------------|---------------|----------------------------------|-------------|
|              |         |                                    |  |                               |                 |               |                                  |             |
| 2011         | 684.078 | 257.547                            | 153.835  | 26.249                        | 437.631         | 205.912       | 13.327                           | 27.207      |
| 2001         | 594.451 | 271.693                            | 117.543  | 15.854                        | 405.090         | 169.137       | 8.075                            | 12.149      |
| 1991         | 576.640 |                                    |  |                               | 354.477         | 205.182       | -                                | 16.981      |
| 2011         | 100,00% | 37,65%                             | 22,49%   | 3,84%                         | <b>63,97%</b>   | <b>30,10%</b> | 1,95%                            | 3,98%       |
| 2001         | 100,00% | 45,70%                             | 19,77%   | 2,67%                         | <b>68,15%</b>   | <b>28,45%</b> | 1,36%                            | 2,04%       |
| 1991         | 100,00% |                                    |  |                               | <b>61,47%</b>   | <b>35,58%</b> | -                                | 2,94%       |

Elaboració pròpia. Font: Cens de població i habitatge, 1991-2001-2011. Instituto Nacional de Estadística.



La recuperació del lloguer com alternativa a la propietat, en el context de la punxada immobiliària del 2007, es confirma amb la següent gràfica que compara el número total anual de compravendes i contractes de lloguer a la ciutat.

**Evolució del mercat d'habitatge a Barcelona número d'operacions de compra i lloguer 2005-2016**



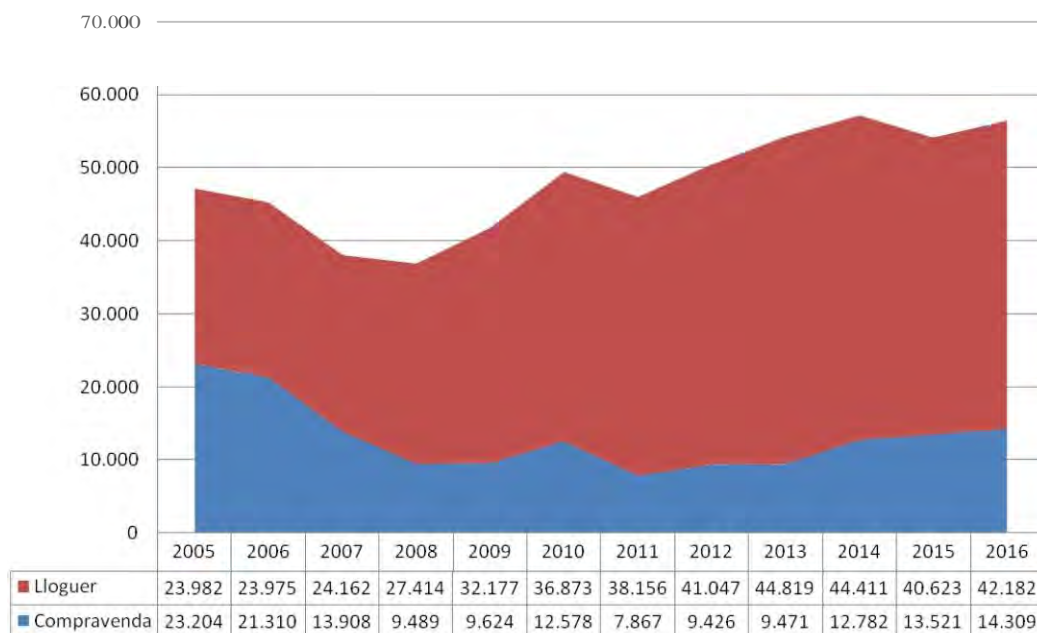
|               | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ■ Compravenda | 23.204 | 21.310 | 13.908 | 9.489  | 9.624  | 12.578 | 7.867  | 9.426  | 9.471  | 12.782 | 13.521 | 14.309 |
| ■ Lloguer     | 23.982 | 23.975 | 24.162 | 27.414 | 32.177 | 36.873 | 38.156 | 41.047 | 44.819 | 44.411 | 40.623 | 42.182 |
| ■ Sumatori    | 47.186 | 45.285 | 38.070 | 36.903 | 41.801 | 49.451 | 46.023 | 50.473 | 54.290 | 57.193 | 54.144 | 56.491 |

*Elaboració pròpia, fonts: Lloguers: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Compravenda: Ministerio de Fomento, Estadística de Transacciones Inmobiliarias, (ANCERT). Dades de compravenda 2016, projeccions fetes en base a l'estadística publicada fins el setembre 2016.*

Barcelona té un comportament immobiliari força singular respecte al del conjunt de Catalunya, els efectes de la crisi els va patir abans, de la mateixa manera que l'impuls del lloguer en contra de la compra. Però, alhora que els efectes en el volum total d'operacions són persistents a Catalunya, a Barcelona es van superar en 4 anys i, actualment, hi ha prop d'un 20% d'operacions més que abans de l'inici de la crisi. La causa d'aquesta singularitat no és altra que la gran demanda d'habitatge existent a Barcelona i l'alta mobilitat dels seus residents.



Evolució del mercat d'habitatge a Barcelona número d'operacions de compra i lloguer 2005-2016



Les dades del Cens de població i habitatge 2011 indiquen que la distribució territorial de la tinenga en lloguer o propietat de l'habitatge principal no és homogènia arreu de la ciutat. Així, el districte amb major implantació de lloguers, en relació al seu total de primeres residències és Ciutat Vella, on més del 56% de les llars són lloguers, seguit de Gràcia i l'Eixample, amb un 37%, i de Sarrià Sant Gervasi, amb més d'un 34%. Per contra, el districte que menys lloguer disposa és Nou Barris, amb un 19,5%. Aquesta distribució es deu a la combinació de diversos factors, com ara l'antiguitat del barri, la seva centralitat, el seu desenvolupament urbà històric, la composició de la seva propietat (també horitzontal), la renda dels seus residents o el seu arrelament, entre d'altres.



**Cens d'habitatges 2011**

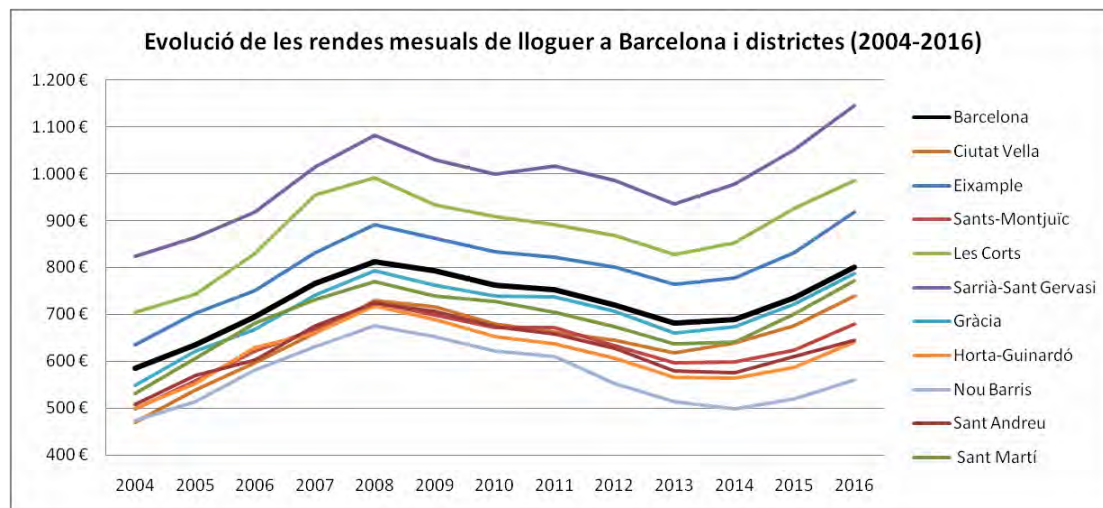
**Habitatges principals segons règim de tinença, per districtes**

| Districte            | TOTAL   | Propi, per compra,<br>totalment pagat | Propi, per compra,<br>amb pagaments<br>pendents<br>(hipoteques) | Propi,<br>per herència<br>o donació | Llogat               | Cedit gratuïtament<br>o a baix preu | Altra<br>forma |
|----------------------|---------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|
| BARCELONA            | 684.078 | 257.547                               | 153.835   | 26.249                              | 205.912 30,10%       | 13.327                              | 27.207         |
| 1. Ciutat Vella      | 44.504  | 7.721                                 | 8.137   | 1.360                               | 25.205 <b>56,64%</b> | 818                                 | 1.263          |
| 2. Eixample          | 117.936 | 40.643                                | 21.772  | 4.806                               | 43.669 37,03%        | 2.342                               | 4.704          |
| 3. Sants-Montjuïc    | 77.817  | 30.016                                | 18.176  | 2.776                               | 23.060 29,63%        | 1.145                               | 2.644          |
| 4. Les Corts         | 33.216  | 15.345                                | 6.216   | 1.082                               | 8.238 24,80%         | 842                                 | 1.493          |
| 5. Sarrià-St Gervasi | 57.008  | 19.986                                | 9.178   | 3.320                               | 19.589 34,36%        | 1.938                               | 2.997          |
| 6. Gràcia            | 55.014  | 18.377                                | 10.612  | 2.076                               | 20.445 37,16%        | 1.285                               | 2.219          |
| 7. Horta-Guinardó    | 71.551  | 30.407                                | 16.966  | 3.065                               | 16.895 23,61%        | 1.323                               | 2.895          |
| 8. Nou Barris        | 68.286  | 30.560                                | 18.066  | 2.445                               | 13.365 <b>19,57%</b> | 1.074                               | 2.776          |
| 9. Sant Andreu       | 61.685  | 24.685                                | 17.074  | 2.318                               | 14.134 22,91%        | 815                                 | 2.659          |
| 10. Sant Martí       | 97.057  | 39.805                                | 27.639  | 3.000                               | 21.312 21,96%        | 1.744                               | 3.557          |

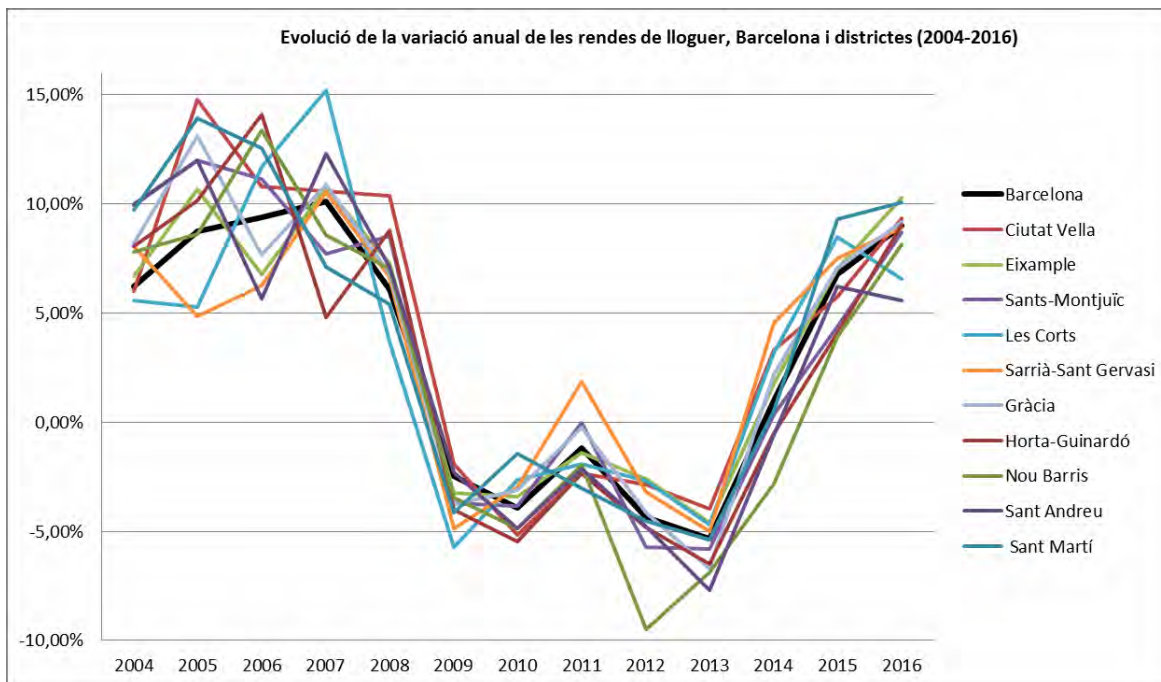
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Font: Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.

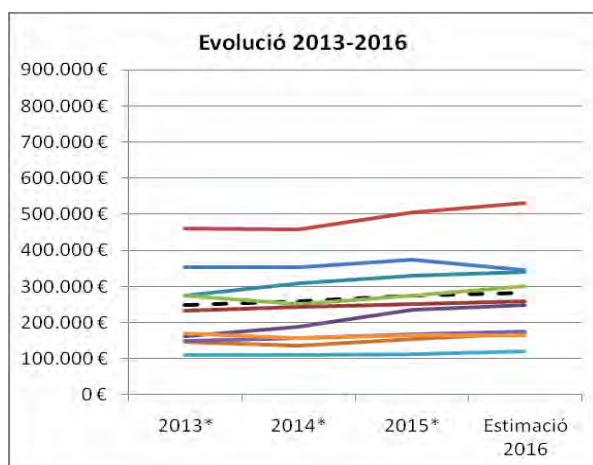
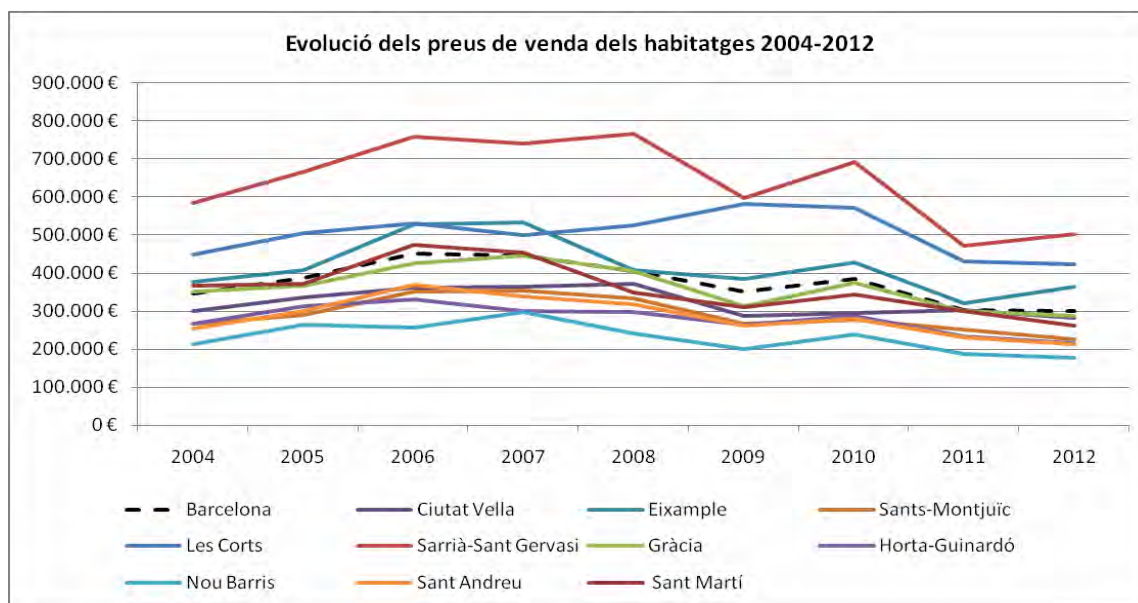
En relació al preu dels lloguers i de les compravendes, en els següents gràfics es destaca: el comportament uniforme de tots els districtes (al marge de diferències, en el preu), que la crisi va afectar substancialment els preus a la baixa, entre 2007 i 2013, (en venda i lloguer), i una **preocupant recuperació dels preus del lloguer que estan arribant als nivells màxims històrics de fa 10 anys**, en plena bombolla immobiliària, situació que no es dona en la compravenda.







Elaboració pròpia, fonts: Lloguers: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del Registre de fiances de l'Incasol.



*Elaboració pròpia.*

*Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del treball de camp realitzat per TECNIGRAMA fins l'any 2012. Estudi de mercat fet a partir d'una mostra d'habitatges extreta d'anuncis de premsa i Internet.*

*Pel període 2013-2016 dades de compravendes registrades a Barcelona.*

*Dades del 2016 projeccions en base a l'estadística publicada dels 3 primers trimestres.*

#### 1.4 Accessibilitat a l'habitatge

L'accessibilitat a l'habitatge és un indicador pel qual és pot establir una referència de l'esforç que representa per a una persona o família, en relació als seus ingressos, poder comprar o llogar un habitatge. Sempre es fa referència a habitatges principals i de mercat lliure de l'habitatge. Per determinar l'accessibilitat al mercat del **lloguer** s'ha de tenir en compte dos variables; la renda de lloguer i els ingressos del llogater. També s'ha de tenir present la disposició d'uns mínims estalvis o la possibilitat de formalitzar avals amb tercers. Les asseguradores de caució i la pròpia administració determinen com un esforç excessiu dedicar més del 30-40% els ingressos d'una llar al pagament de l'habitatge. Aquest percentatge haurà de ser proporcionalment minorat als ingressos familiars si aquests són baixos o molt baixos.

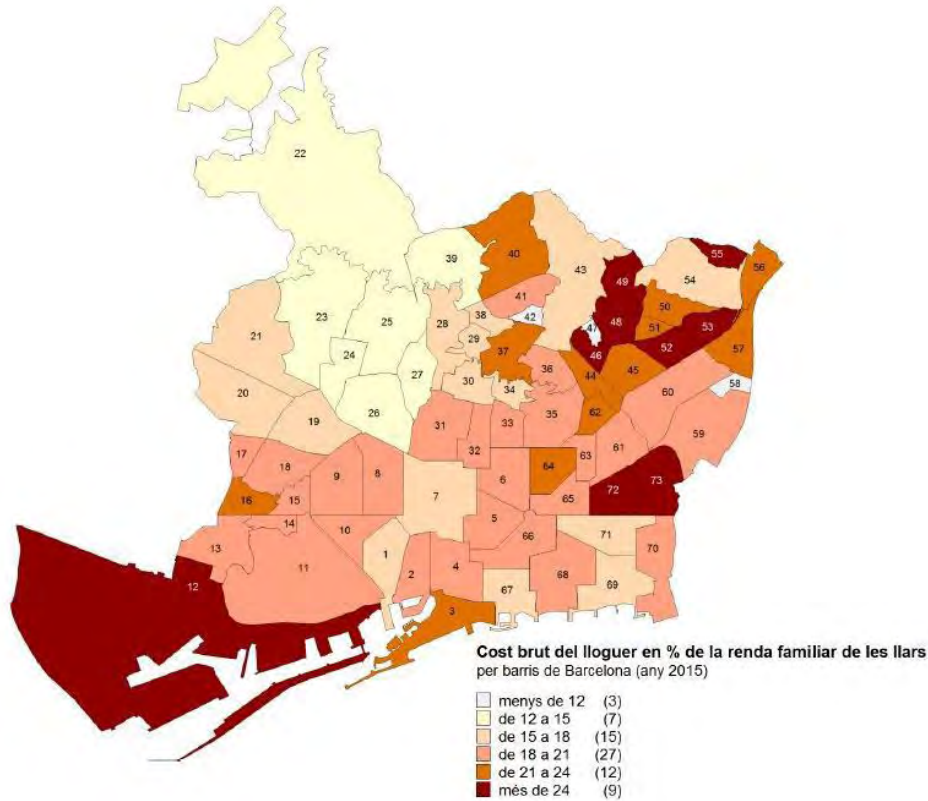
Si es compara la renda familiar disponible per càpita amb la renda de lloguer mitjana dels contractes formalitzats, es pot establir un índex d'esforç d'accessibilitat al lloguer i poder comparar territorialment els





resultats. El mateix exercici tenint en compte els districtes i barris de la ciutat en relació als seus residents, mostra el sobreesforç que han de fer les persones i famílies amb menys ingressos.

### Cost brut del lloguer en % de la renda familiar de les llars per barris (2015)



Font: Gabinet tècnic de programació. Ajuntament de Barcelona

La ciutat presenta desequilibris en la distribució territorial de les rendes familiars i del lloguer que en determinen l'accessibilitat a l'habitatge. És a dir, els barris amb rendes més altes –i on també els preus de lloguer són més alts- suporten el menor esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer, mentre que als barris amb rendes més baixes, els seus residents han de realitzar un major esforç econòmic per pagar el lloguer. Per ordre, els cinc primers barris on la proporció de lloguer/ingressos és més alta són (de més a menys): La Trinitat Nova, la Verneda i la Pau, la Guineueta, Sant Martí de Provençals i la Prosperitat. Els residents d'aquests cinc barris tenen un nivell mitjà de renda familiar molt baixa i han de destinar més d'un 25% dels seus ingressos a pagar un lloguer a preus de mercat.

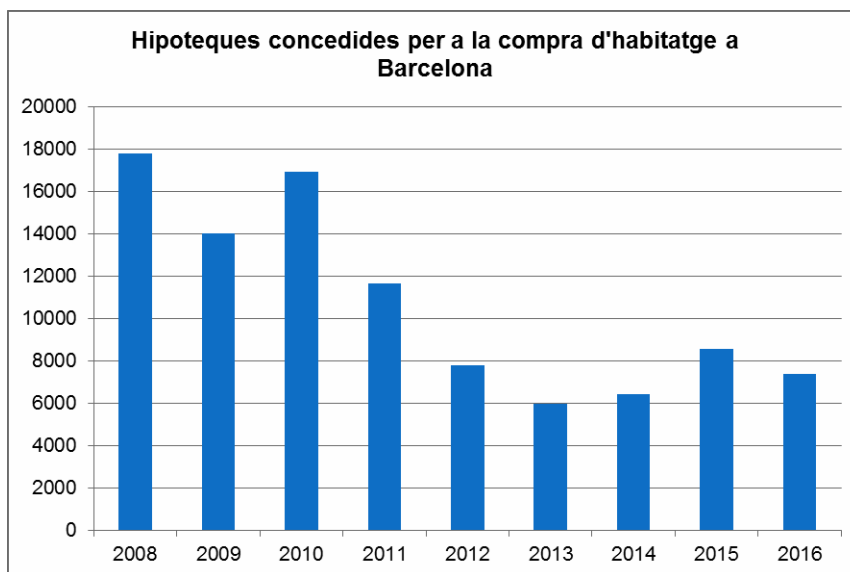
Per determinar l'accessibilitat a l'habitatge mitjançant la **compravenda** s'haurà de tenir en compte quatre variables: el preu de l'habitatge, els ingressos, els estalvis i l'accés al crèdit del comprador. Aquestes variables han d'estar equilibrades, si no és així es poden produir situacions d'especulació, sobreendeutament, bombolles o en el cas contrari aturar el sector tot i l'existència de demanda i oferta. En la darrera dècada s'han produït totes aquestes situacions a la ciutat de Barcelona.

Des del 2013, hi ha una recuperació en el sector, el volum de compravendes i d'hipoteques concedides creixen, i els preus estan pujant moderadament. Però una part molt important de la població de la ciutat ha quedat exclosa del mercat de compravenda. Això implica que les persones o famílies amb rendes mitjanes/baixes i baixes, han vist com els seus ingressos s'han reduït alhora que el crèdit es feia més



restrictiu. La població amb rendes baixes o molt baixes han passat a representar a Barcelona durant el 2015 prop del 40% de la població quan al 2007 eren un 22%. A més, el crèdit el volum del crèdit ha tingut una important restricció des de l'any 2006 quan es van constituir més de 200.000 hipoteques sobre finques urbanes a la província de Barcelona. Al 2016 no arribaven a les 50.000.

Actualment, s'ha corregit l'anomalia creditícia que durant els anys de la bombolla, representava la possibilitat d'adquirir un habitatge, amb un finançament que superava àmpliament el valor de taxació del bé immoble a comprar i amb terminis de retorn del préstec que superaven els 30 anys. El Banc d'Espanya aconsella que el límit del préstec hipotecari no superi el 80% del valor de taxació del bé hipotecat. A més, la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu sobre els contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per a bens immobles d'us residencial, obliga als estats membres a legislar de forma harmonitzada el mercat hipotecari i especialment esmenta la necessitat de frenar els préstecs irresponsables i l'obligació d'una correcta avaluació de la solvència del consumidor que serà responsabilitat del prestador. Així, ara no és habitual realitzar una compra d'habitatge sense un estalvi previ d'un valor mínim equivalent al 20% de l'immoble i una quota hipotecaria que no representi més del 30-40% dels ingressos familiars. Valorar la solvència del creditor té com a conseqüència que, amb el preu de l'habitatge a Barcelona, molts dels seus ciutadans queden exclosos del mercat de compravenda, i així, molts passen a ser demandants de lloguer. Per això, en els barris més populars el preu es manté més estable que no pas en els benestants, on la demanda té capacitat d'estalvi previ i accés al crèdit.



*Elaboració pròpia, font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Registre de la Propietat. Dades publicades a "Estadística de Hipotecas". INE. Dades del 2016 projeccions en base a l'estadística publicada dels 3 primers trimestres.*

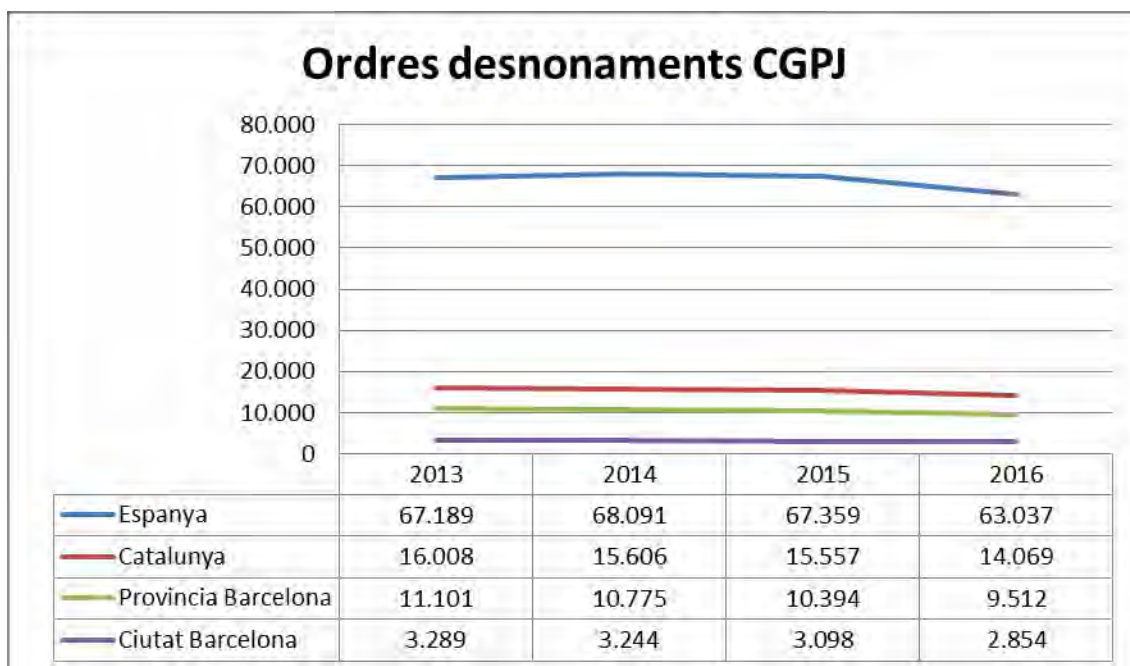
### 1.5 Desnonaments

Una de les cares més visibles de l'exclusió residencial són els desnonaments o llançaments dels habitatges principals.

L'estadística judicial existent ve confirmada per diverses fonts d'informació. I, per tant, aquesta informació és complexa, disposa de pocs indicadors a escala de ciutat o partida judicial i, en aparença, pot semblar que incorpora errades quantitatives i contradiccions que fan difícil d'establir el número real de processos legals que impliquin la pèrdua de l'habitatge habitual i permanent. Per tot això, cal ser curosos a l'hora de tenir com a referència les xifres absolutes i sí fixar-se més en les tendències, les comparacions territorials o les proporcions de llançaments segons el tipus.

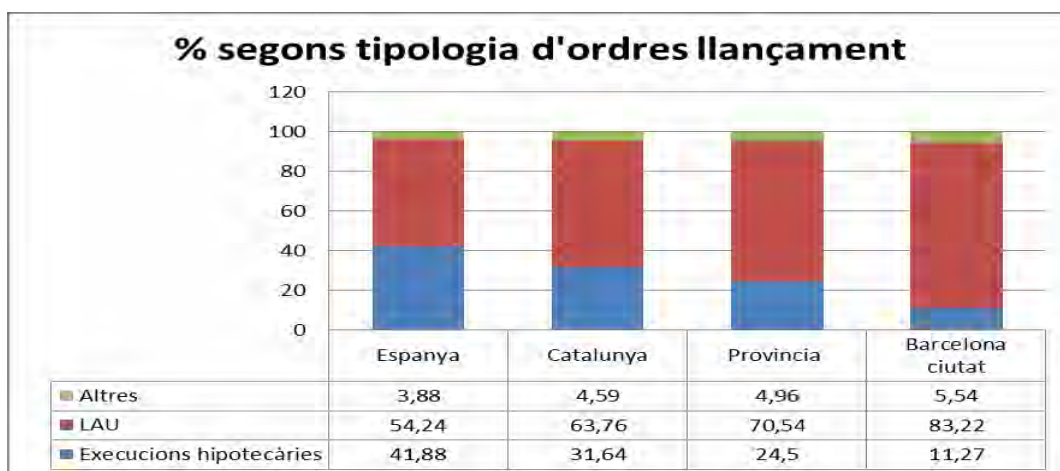


Segons la sèrie d'estadística judicial de *llançaments practicats* (acordats), únicament disponible des del 2013, *l'any 2015 es van acordar 3.098 llançaments* a la ciutat de Barcelona, un 4,5% menys que l'any anterior. En base a l'estadística provincial disponible, per 2016, **s'estimen uns 2.854 llançaments a la ciutat, un 7,9% menys que l'any 2015**



Elaboració pròpia. Font: Consejo General del Poder Judicial. \*Any 2016, estimació per Barcelona en base a l'evolució i promig provincial 2013-2016 ( un 30% del total de la província; 13,63% Ex. Hip., 35,21% LAU i 31,36% altres).

### Percentatge segons tipus



Elaboració pròpia. Font: Consejo General del Poder Judicial. \*Any 2016, estimació per Barcelona en base a l'evolució i promig provincial 2013-2016 ( un 30% del total de la província; 13,63% Ex. Hip., 35,21% LAU i 31,36% altres).

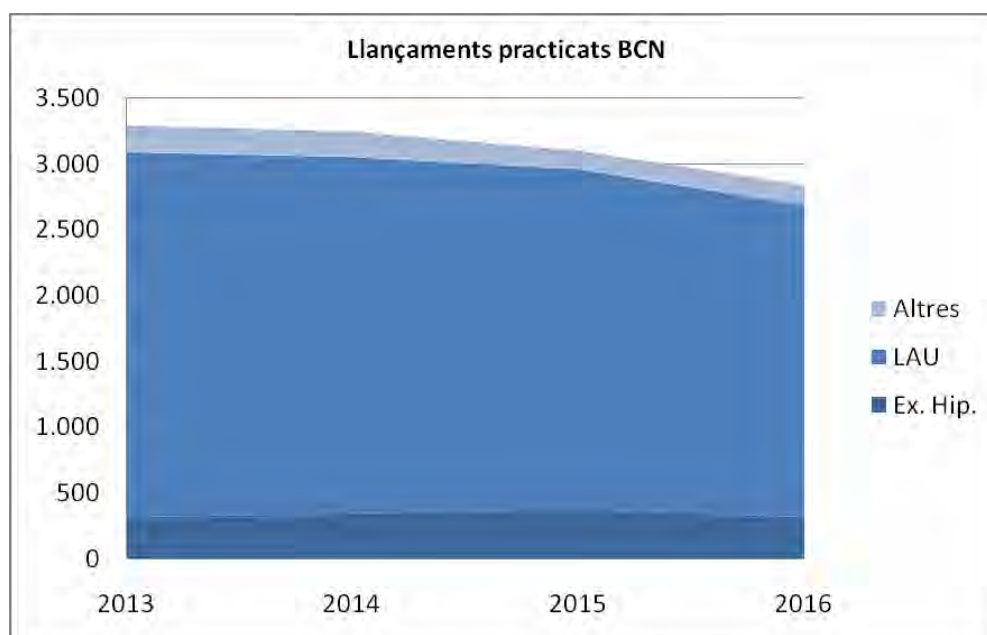


|                 | 2015    |           |          |           | 2016*         |           |          |               |
|-----------------|---------|-----------|----------|-----------|---------------|-----------|----------|---------------|
|                 | Espanya | Catalunya | Prov.BCN | Barcelona | Espanya       | Catalunya | Prov.BCN | Barcelona     |
| <b>TOTAL</b>    | 100%    | 100%      | 100%     | 100%      | 100%          | 100%      | 100%     | 100%          |
| <b>Ex. Hip.</b> | 43,39%  | 34,31%    | 25,88%   | 12,30%    | <b>41,88%</b> | 31,64%    | 24,50%   | <b>11,27%</b> |
| <b>LAU</b>      | 52,97%  | 62,25%    | 69,76%   | 83,31%    | <b>54,24%</b> | 63,76%    | 70,54%   | <b>83,22%</b> |
| <b>Altres</b>   | 3,65%   | 3,44%     | 4,36%    | 4,39%     | 3,88%         | 4,59%     | 4,96%    | 5,54%         |

Elaboració pròpia. Font: Consejo General del Poder Judicial. \*Any 2016, estimació per Barcelona en base a l'evolució i promig provincial 2013-2016 ( un 30% del total de la província; 13,63% Ex. Hip., 35,21% LAU i 31,36% altres).

|                 | Llançaments practicats BCN |       |       |       | % segons tipus llançament practicat |        |        |        |
|-----------------|----------------------------|-------|-------|-------|-------------------------------------|--------|--------|--------|
|                 | 2013                       | 2014  | 2015  | 2016* | 2013                                | 2014   | 2015   | 2016*  |
| <b>TOTAL</b>    | 3.289                      | 3.244 | 3.098 | 2.839 | 100%                                | 100%   | 100%   | 100%   |
| <b>Ex. Hip.</b> | 320                        | 348   | 381   | 320   | 9,73%                               | 10,73% | 12,30% | 11,27% |
| <b>LAU</b>      | 2.770                      | 2.707 | 2.581 | 2.368 | 84,22%                              | 83,45% | 83,31% | 83,22% |
| <b>Altres</b>   | 199                        | 189   | 136   | 152   | 6,05%                               | 5,83%  | 4,39%  | 5,54%  |

Elaboració pròpia. Font: Consejo General del Poder Judicial. \*Any 2016, estimació per Barcelona en base a l'evolució i promig provincial 2013-2016 ( un 29,85% del total de la província; 13,63% Ex. Hip., 35,21% LAU i 31,36% altres).





La singularitat de la ciutat respecte el conjunt de l'Estat, quant a la tinença de l'habitatge, també té efectes a l'estadística de llançaments. Així, durant el 2015 **el 83% dels llançaments acordats de la ciutat fan referència a contractes de lloguer**, mentre en el conjunt de l'estat van ser el 53%. Barcelona té el 3,7% de les llars de l'Estat però, **anualment, pateix més del 7% dels llançaments acordats que es fan a l'Estat, per un procediment relacionat amb el lloguer**; per contra, els derivats d'execucions hipotecaries representen menys de 1,5% del conjunt de l'Estat.



## » 2. El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 i la creació de la UCER

L'Ajuntament de Barcelona va ratificar en ple del Consell Municipal del mes de gener de 2017 el Pla pel dret a l'Habitatge (2016-2025). El Pla vol ser una eina per afavorir l'accés a l'habitatge, evitar la seva pèrdua i fomentar el seu manteniment, entre d'altres objectius.. Es planteja l'habitatge com un bé d'interès general amb una clara funció social.

Les accions que preveu desenvolupar el pla es poden agrupar en quatre gran eixos:

- I. **Accions contra l'exclusió residencial.** Es crea L'Observatori Metropolità de l'Habitatge amb el principal objectiu d'elaborar un índex de preus de lloguer que pugui incidir en el mercat. S'augmenta en un 50% el pressupost previst pels ajuts al lloguer, i es reforça la **UCER** per a la prevenció i mediació en desnonaments.
- II. **Foment del parc públic i social de l'habitatge.** L'Ajuntament mitjançant el Patronat de Municipal l'Habitatge multiplicarà per quatre la seva producció d'HPO de lloguer, i es fomentarà la col·laboració de l'Ajuntament amb cooperatives o amb entitats socials o sense ànim de lucre per a la construcció de més habitatges protegits.  
També impulsa un programa de captació de pisos privats, accessibles mitjançant la Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona, habitatges a un preu inferior al del mercat, amb garanties i incentius pel propietari del pis, inclosa la liquidació del deute per impagament si inclou l'habitatge al programa i s'evita un desnonament.
- III. **Garantir el bon ús de l'habitatge.** Es preveuen mesures per garantir la funció social de l'habitatge a través de diferents procediments. Entre d'altres, accions de disciplina quan es produeixi manca de conservació de l'immoble amb fins especulatiu. A més, es crea un cens d'habitatges buits per a determinar les causes de la seva situació i poder restituir la seva funció social.
- IV. **Garantir la conservació i millora del parc d'habitatge.** Es doblen els ajuts previstos per a la rehabilitació i es creen noves subvencions de caràcter social per a l'adequació interior dels habitatges.

### **La creació de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)**

La creació de la UCER va ser una mesura acordada pel Govern de la ciutat el 30 d'octubre de 2015, que es va presentar en el marc de la sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social del mes de gener de 2016. La Unitat neix per donar resposta centralitzada a les situacions de desnonaments i per impulsar les actuacions de disciplina en matèria d'habitatge.

La unitat, des de la seva creació, es va dotar d'un equip amb diferents perfils professionals, que pot actuar de forma preventiva per aturar desnonaments, i reforçar l'aplicació de la llei contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica, llei 24/2015, així com la posterior llei 4/2016. Aquesta unitat també treballa en la imposició de multes a les entitats financeres que disposen de pisos buits. Per tant, actua com a suport en els procediments sancionadors de l'administració, en pràctiques irregulars com ara el incompliment dels grans tenidors d'habitatge de l'obligació que tenen d'oferir lloguer social.





## 2.1 Funcions de la UCER

Les funcions de la UCER es poden agrupar en 2 línies de treball:

### I. Previsió i atenció a desnonaments:

- » Centralitzar tots els processos de desnonaments. La informació li arriba des de els jutjats, les Oficines d'Habitatge dels districtes, l'IMSS, el CUESB, entitats del tercer sector o altres.
- » Determinar i llistar les causes, la vulnerabilitat dels afectats, el tipus de propietat, previsió temporal del llançament...
- » Actuar seguint els procediments de desnonaments establerts per les lleis 24/2015 i 4/2016, quan la data de llançament prevista és inferior a 15 dies.
- » Activar processos de mediació per evitar el llançament, amb els arrendadors (persones físiques o jurídiques), els executants hipotecaris, o amb el propietari demandant de processos judicials de precari. Fruit d'aquesta mediació es pot acordar un arrendament social o l'arxiu del procediment per liquidació de deutes de lloguer o de quotes hipotecaries, mitjançant els ajuts d'urgència.
- » Acompanyar als afectats per un desnonament. Des de les Oficines d'Habitatge actua la UCER com a unitat especialitzada que té la funció d'acompanyar als afectats per un desnonament durant tot el procés per evitar fer-lo efectiu, també en el cas que finalment es produeixi el llançament.
- » Mediar en les ocupacions a precari, quan existeix una vulnerabilitat econòmica.

### II. Disciplina d'habitatge:

- » Es vol fomentar la disciplina d'habitatge, amb l'objectiu de garantir el bon ús de l'habitatge i impedir-ne els usos especulatius i antisocials de l'habitatge, a través de tot el marc normatiu vigent a la ciutat.
- » Actuant per delegació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en el control i inspecció sobre els habitatges de protecció oficial per controlar que aquests habitatges no es destinin com residència habitual i permanent dels seus titulars.
- » Impulsar els expedients de procediments sancionadors relacionats amb l'infrahabitatge, la sobreocupació, els habitatges buits, l'assetjament immobiliari o la manca de conservació. Els procediments actualment establerts són:
  - » Procediment de declaració d'utilització anòmla de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
  - » Procediments sancionadors vinculat a la utilització anòmla de l'habitatge (per infrahabitatge, sobreocupació o desocupació permanent). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1j) de la Llei del Dret a l'Habitatge.

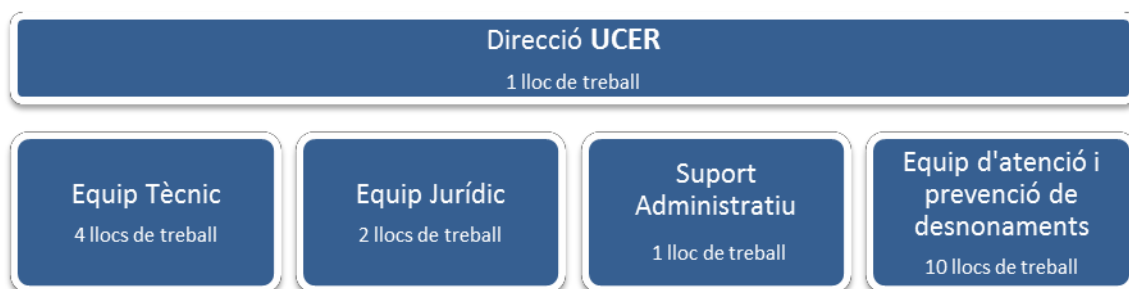




- » Declaració d'inhabitabilitat de l'article 33 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- » Procediment sancionador per a la transmissió, lloguer o cessió d'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu article 123.1b) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- » Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del decret llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació).
- » Procediments sancionadors vinculat a la manca de conservació. Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.f) i g) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- » Procediment sancionador a aquells propietaris, persones jurídiques, que no hagin complert amb les obligacions previstes per la llei 24/2015 (actualment suspesa pel TC) o per la llei 4/2016.

## 2.2 Organització de la UCER

La unitat forma part de la Regidoria i la Gerència d'Habitatge de l'Àrea de Drets Socials, està formada per tècnics socials, juristes, tècnics en edificació i suport administratiu. Treballa en coordinació amb els altres serveis municipals implicats en l'atenció a afectats per desnonaments com les oficines d'habitatge, els centres de Serveis Socials o el Centre d'Urgències i Emergències Socials (CUESB). La UCER disposa d'un equip descentralitzat, amb delegació en cada Oficina d'Habitatge de districte, format per tècnics amb formació en treball o educació social, que s'encarrega de l'atenció i prevenció de desnonaments. El 2016, la UCER la formaven 18 persones distribuïdes segons el següent organigrama:



## 2.3 Actuacions de la UCER

El Pla preveu les 8 següents actuacions a càrrec de la UCER:

- » A2.2, Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments.
- » A2.3, Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social.
- » A3.3, Intervenció en les ocupacions a precari.
- » A3.4, Actuació en casos d'infrahabitatge.
- » A3.5, Actuació en casos d'habitatges sobreocupats.
- » B1.2, Sancions als habitatges buits.
- » B2.1, Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari.
- » D2.2, Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges.

### 2.3.1 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

Aquesta mesura té la finalitat d'atendre a les persones que pateixen un desnonament, i fer-ho amb la major diligència i efectivitat, coordinant totes les àrees i òrgans municipals implicats. Per això, s'han



desenvolupat una sèrie de protocols d'actuació i espais de coordinació, com són les Taules de desnonament de cada districte o la pròpia UCER.

En la Taula de desnonaments del districte estan representats el Districte i l'Oficina d'habitatge, Serveis Socials i la UCER. Coordina les actuacions dels diversos actors municipals participants en els desnonaments.

S'han establert els següents procediments per atendre els desnonaments:

- a) Informe de vulnerabilitat: Quan el **Jutjat** en el context d'un procediment que implica un desnonament detecta una possible situació de vulnerabilitat social, demana a l'**Àrea de Drets Socials** un informe que la valori. Si la família o les persones afectades tenen expedient obert o seguiment, l'informe el realitzarà l'**Institut Municipal de Serveis Socials (IMSS)**. En el cas de persones sense expedient obert, l'informe el redactarà el **Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB)**. L'informe s'adreçarà al jutjat i a l'**Oficina d'habitatge** del districte per a que puguin activar el recurs més adequat (mediació, ajut d'urgència, borsa d'habitatge...).
- b) Informe d'exclusió residencial. Informe establert per les lleis 24/2015 i 4/2016 que ha de validar els serveis socials. Determina si la família o persones afectades estan en risc d'exclusió residencial i així, poder-se acollir a les mesures previstes per ambdues lleis.
- c) Llistat general de processos de desnonament. La **UCER** centralitza tots els processos de desnonaments dels que té coneixement mitjançant els jutjats, les Oficines d'Habitatge dels districtes, l'IMSS, el CUESB, entitats del tercer sector o altres. I en determina i llista les causes, la vulnerabilitat dels afectats, el tipus de propietat, previsió temporal del llançament... Quan la data de llançament és superior als 15 dies és la **Oficina d'Habitatge** del districte qui actua, seguint els procediments establerts per les lleis 24/2015 i 4/2016. Si la data de llançament prevista és inferior a 15 dies, en processos per precari o en aquells casos no resolts des de l'Oficina d'Habitatge, actua la **UCER**.
- d) Processos de mediació. Per evitar el llançament, bé des de l'**Oficina d'Habitatge**, bé des de la **UCER**, s'activa una mediació amb els arrendadors (persones físiques o jurídiques), els executants hipotecaris, o amb el propietaris demandants de processos judicials de precari. Fruit d'aquesta mediació, es pot acordar un arrendament social o l'arxiu del procediment per liquidació de deutes de lloguer o de quotes hipotecaries mitjançant els ajuts d'urgència. Si l'acord no és possible, s'atendrà als afectats amb els recursos més adequats per a cada cas.
- e) Procediment sancionador. La **UCER** iniciarà aquest procediment a aquells propietaris, persones jurídiques, que no hagin complert amb les obligacions previstes per la llei 24/2015 (actualment suspesa pel TC) o per la llei 4/2016.
- f) Mesa d'Emergències. Es valora i prioritza les situacions presentades amb la finalitat de proposar l'adjudicació d'un habitatge en el règim establert per aquestes situacions.
- g) Acompanyament en el procés de desnonament. Des de les Oficines d'Habitatge de districte, la UCER acompanya als afectats per un desnonament durant tot el procés. També en el cas que, finalment, es produeixi el llançament.



### 2.3.2 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social

Les mesures previstes per la Llei 24/2015, que preveïen l'obligació d'oferir un lloguer social, abans d'iniciar o executar un desnonament, per a propietaris d'habitatges amb un còmput total de més de 1250 m<sup>2</sup>, que fossin persones jurídiques, considerats com grans tenidors, estan afectades per la suspensió cautelar de part de l'articulat de la llei, almenys fins que el TC dicti sentència.

La nova regulació torna a preveure la obligació de real·lotjament davant d'un desnonament demandat per determinats propietaris, ara, fonamentalment, entitats financeres (persones jurídiques titulars d'habitatges, inscrits en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, o susceptibles de ser-hi inscrits).

L'Ajuntament té l'obligació de vetllar per a que aquesta oferta de lloguer social es faci conforme el previst per la llei. Pels casos que no sigui així, la **UCER** és la responsable d'iniciar el procediment sancionador establert per cada cas.

### 2.3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

No es fins aquesta legislatura quan es comença a actuar de forma generalitzada per abordar la greu situació d'exclusió residencial que representen les ocupacions en precari d'habitatges que són la residència habitual. La Comissió de drets socials va aprovar el 20/10/2015 el **Pla d'anàlisi de la qüestió dels habitatges ocupats a Barcelona** amb la finalitat de treballar en l'anàlisi i recerca de solucions tenint en compte les diferents casuístiques i situacions.

El treball iniciat per la UCER ha permès identificar ocupacions molt diferents, que requereixen tractaments diferenciats. A grans trets, podem distingir, les següents tipologies:

- Polítics: són poques i denuncien l'especulació amb l'habitatge.
- Per necessitat social: persones que, amb extrema necessitat i, davant la manca de possibilitats del mercat i l'Estat, recorren a l'ocupació com a última mesura per a poder refugiar-se.
- Fraudulentes: persones que aprofiten que hi ha habitatges buits de grans tenidors no adientment tutelats per a ocupar-ho i treure rendiment econòmic.
- Conflictives: Amb independència de que siguin polítics, socials o fraudulentes, els ocupants produeixen molèsties intolerables als veïns.
- Delictives: Aquelles que s'aprofiten per realitzar actes delictius als habitatges. No són moltes però generen una important molèstia que ha de ser atesa pels cossos de seguretat.

A tot això, s'hi ha d'afegir que les ocupacions, a més, es poden produir sobre diferents tipus d'habitatges:

- Habitatges privats de petit propietari: a Barcelona només s'han produït casos puntuals
- Habitatges de grans tenidors: són els majoritaris
- Habitatges de protecció oficial: casos testimonials en els que s'ha intervingut ràpidament

A través dels pocs mecanismes que són de la seva competència, com ara la mediació i la negociació, l'Ajuntament té previst actuar tant des de la perspectiva social, per atendre les situacions d'exclusió i vulnerabilitat, com des de la seguretat, per combatre situacions fraudulentes i delictives.

L'atenció es decideix impulsar: primer, per atendre les situacions d'extrema vulnerabilitat de llars, també amb menors que, moltes vegades comporten greus privacions o fenòmens com la pobresa energètica; també per la demanda d'entitats socials, veïnals o del tercer sector que plantegen que aquestes persones deixin d'estar excloses de les actuacions d'emergència en matèria d'habitatge.



També, s'ha aprofitat la signatura de convenis amb entitats financeres per la cessió d'habitatges, per a la regularització en forma de contracte de lloguer d'aquelles ocupacions que complien els requisits. Aquests requisits tenen com a condició expressa que no hi hagi conflictivitat amb els veïns, que sigui el pis habitual de residència i que realment la família pateixi una situació de vulnerabilitat.

### **2.3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge**

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

L'Ajuntament de Barcelona compta amb un protocol d'actuació davant de situacions d'infrahabitatge que es porta a terme des de les **Oficines de l'Habitatge** en coordinació amb el districte. El protocol contempla les fases següents:

- a. **Detecció:** Pot produir-se per manifestació de les mateixes persones afectades o del veïnat a les **Oficines de l'Habitatge**, a qualsevol registre de l'Ajuntament, o a través de la comunicació als **serveis socials** de l'Ajuntament o a qualsevol servei d'atenció domiciliària que en pugui tenir coneixement..
- b. **Inspecció:** Des de les **Oficines de l'Habitatge** s'analitzen les possibles situacions d'infrahabitatge detectades. En aquelles situacions en què l'habitatge presenta deficiències d'habitabilitat, però siguin corregibles, l'Oficina de l'Habitatge ho comunica a la **direcció de Llicències i Espai Públic** dels districtes, que emet una ordre d'execució al propietari, adreçada a la conservació adequada de l'habitatge. A la vegada, l'Oficina de l'Habitatge prestarà l'assessorament legal necessari a la persona afectada.
- c. **Mediació i sanció:** L'actuació de la **direcció de Llicències i Inspecció** anirà dirigida al cessament d'ús d'habitatge mitjançant la corresponent ordre d'execució. L'actuació de l'**Oficina de l'Habitatge** se centrarà en el seguiment del procés i l'acompanyament de les persones afectades. Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la **UCER**, s'ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat els procediments següents:
  - Procediment de declaració d'utilització anòmla de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
  - Procediments sancionadors vinculat a la utilització anòmla de l'habitatge (per infrahabitatge). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1j) de la Llei del Dret a l'Habitatge.

### **2.3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats**

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



L'anàlisi de la sobreocupació parteix de les dades de sobreempadronament. Tot i això, s'estima que només un 10% dels casos de sobreempadronament corresponen a situacions de sobreocupació. Per verificar aquests casos es realitza el següent procediment:

- a) **Detecció:** A través de les persones afectades o del veïnat a les **Oficines d'Habitatge, serveis socials** o a qualsevol registre de l'Ajuntament, així com per explotació de dades d'empadronament i dades del Cadastre, considerant els màxims d'ocupació establerts en el decret d'habitabilitat vigent.
- b) **Recerca d'antecedents, anàlisi i comunicació:** En la fase de comprovació es determina l'existència o no d'una situació de sobreocupació. Per fer-ho, **l'Oficina de l'Habitatge** es pot coordinar amb la **Guàrdia Urbana** del districte per realitzar la inspecció, juntament amb els serveis tècnics de la mateixa oficina.
- c) **Coordiació d'actuacions:** entre **l'Oficina de l'Habitatge** i el **districte**, en cas de detectar-se una situació de sobreocupació, caldrà identificar l'origen de la situació, que pot ser: ànim de lucre dels responsables (pensions sense llicència), relació familiar o situació social (pisos compartits per persones amb pocs recursos o acolliment temporal de persones del seu país en situació irregular).

En els casos en què l'origen de la situació de sobreocupació sigui de caràcter social, **l'Oficina de l'Habitatge** iniciarà un procés de mediació amb els responsables de la situació, informant-los de les seves obligacions i opcions que tenen per complir les normes d'habitabilitat.

Amb aquesta finalitat, s'han impulsat els següents procediments:

- 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.
- Procediments sancionadors vinculats a la utilització anòmala de l'habitatge (per sobreocupació). Infracció molt greu d'acord amb els articles 123.1j) i 124.1h) de la Llei del dret a l'habitatge.

### **2.3.6 Sancions als habitatges buits de grams tenidors**

D'acord amb la legislació vigent i per revertir les situacions d'incompliment de la funció social de la propietat, estan previstes diverses mesures de control i sanció pels habitatges que romanen buits de forma continuada, sense justificació. Aquestes situacions són especialment recurrents quan la propietat és una entitat financera, fruit d'una execució hipotecària, donant-se un important número de casos en aquells barris on la demanda solvent d'habitatge de propietat més ha disminuït.

Al 2015, la incoació d'expedients sancionadors contra entitats financeres per disposar d'habitatges buits durant més de 2 anys es limitava a 3 barris: Ciutat Meridiana, Trinitat Vella i el Besós. Com a proposta del Grup de Treball sobre Pisos Buits el sistema es va ampliar, primer als tres districtes dels barris mencionats, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí i al barri del Carmel. Amb la implantació de la UCER, la detecció i sanció dels bancs amb pisos buits es va ampliar a tota la ciutat.

L'Ajuntament disposa de dos mecanismes, d'acord amb la legislació vigent, per a fer front a l'anomalia urbana que representa el manteniment buit dels habitatges. Des de la **UCER** s'ha sistematitzat la generació dels expedients i s'ha implantat dos procediments, en funció si l'habitatge porta dos o més anys buit o no:

- Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge (per desocupació permanent) de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.



- Procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala de l'habitatge (per desocupació permanent). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123h de la Llei del Dret a l'Habitatge. Permet la sanció dels responsables del manteniment de la desocupació després que l'Administració hagi adoptat les mesures de foment previstes als articles 42.1 a 42.5.

S'ha aprovat per ordenança municipal una taxa a meritjar per l'inici de l'activitat municipal o la prestació del servei (art. 20 RDL 2/2004), i de l'habilitació d'un gestor electrònic dels expedients que eviti el trasllat físic dels mateixos entre els diferents responsables.

La presència d'habitatges buits a la ciutat afecta tant a propietaris que són persones físiques com a jurídiques. Tot i que les primeres accions sancionadores s'adrecen preferentment a persones jurídiques, fonamentalment entitat financeres, en compliment del principi d'igualtat que impedeix tractar de forma igual supòsits diferents. No obstant això, es valorarà la possibilitat d'ampliar, les actuacions específiques de detecció i sanció a altres propietaris en funció de l'evolució dels recursos propis i del impacte en la ciutat d'altres situacions d'habitatge buit.

### **2.3.7 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari**

La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge entén per assetjament "tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge". D'altra banda, cal recordar que es tracta d'un delicte, tipificat al Codi Penal.

L'assetjament immobiliari és una problemàtica present a la ciutat, que pateixen habitualment unitats de convivència en situacions de vulnerabilitat i que és difícil que s'arribi a denunciar. Afecta especialment a habitatges amb contractes de renda antiga (lloguer de pròrroga forçosa).

Existeixen dificultats per detectar sobre el terreny els casos d'assetjament i posar en marxa les mesures de reacció previstes al Codi Penal vigent i de protecció de la legislació d'habitatge. Cal esmentar especialment la previsió legal d'una facilitació de la càrrega de la prova quan un afectat aporti indicis que està patint una situació d'assetjament.

És necessari desenvolupar un procediment en tres eixos: detecció, actuació i seguiment. Així, a través de la **UCER** i, en coordinació amb els districtes, s'està treballant per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, analitzant cas a cas.

### **2.3.8 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges**

Aquestes actuacions queden emparades pel deure de conservació establert pel RDL 7/2015 que aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, i pel DL 1/2010 que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, així com del Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Un habitatge, estigui ocupat, buit o desocupat, ha d'estar sempre en condicions d'ús efectiu i adequat. La propietat ha de tenir sempre l'habitatge, on hi ha susceptibilitat de desenvolupar un ús residencial d'acord amb la regulació urbanística existent, en línia amb les condicions de qualitat que el fan apte per a ser residència i poder ser ocupat.

Si l'habitatge està en mal estat, l'art. 38 de la Llei del Dret a l'Habitatge assenyala que la Generalitat i els ens locals poden ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament





d'ús que calguin. L'incompliment injustificat d'una ordre d'execució habilita l'Administració per adoptar qualsevol de les mesures d'execució forçosa d'execució subsidiària i imposició de multes coercitives. Si aquest mal estat de l'habitatge buit o desocupat comporta un risc per a les persones es produirà, a més, un nou incompliment de la funció social de la propietat, d'acord amb l'art. 5 de la Llei del Dret a l'Habitatge

L'Administració ha d'exigir el compliment del deure per part del propietari del bé mitjançant les ordres d'execució d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada. L'incompliment del deure de conservació es considera una infracció urbanística i d'habitatge. En cas d'incompliment de l'ordre d'execució l'Administració pot imposar multes coercitives, iniciar una execució subsidiària, l'expropiació forçosa si afecta la seguretat o la venda forçosa de l'immoble. En qualsevol cas, la situació administrativa de ruïna delimitada en el text refós de la Llei d'Urbanisme, així com en el seu reglament, esdevé un límit del deure de conservació i rehabilitació.

Per millorar l'eficiència d'aquestes actuacions, a través de la **UCER** s'han sistematitzat els 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, lloguer o cessió d'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu article 123.1b) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del decret llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació).
- Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.f) i g) de la Llei del Dret a l'Habitatge.





### » 3. Balanç d'activitat

#### 3.1 Desnonaments i precaris

Segons l'estadística publicada pel CGPJ, a Barcelona anualment hi ha uns 2.800 llançaments practicats/acordats sobre finques urbanes, que no vol dir que aquests s'executin immediatament o que, fins i tot, s'arribin a produir (llançament amb compliment positiu).

**El jutjat no té la obligació d'informar a l'Ajuntament sobre els processos judicials o els llançaments derivats**, únicament ho fa a demanda de part o si el jutge valora la possibilitat que hi hagi una situació de risc social davant del llançament. **Al 2016, l'Ajuntament ha rebut 216 notificacions judicials però, en canvi, ha realitzat més de dues mil intervencions.** És per això que s'ha sol·licitat un protocol de col·laboració amb els jutges, que d'acord al que estableix la Llei 4/2016, faciliti el traspàs d'informació des de l'inici del procediment de llançament, per poder realitzar la mediació amb la propietat; un protocol que eviti els desnonaments amb data oberta.

Així, durant el 2016, les Oficines d'Habitatge, amb la informació recollida per les mateixes oficines, serveis socials i entitats, **van atendre 4.431 persones d'un total de 1.574 famílies, a través de 2.303 intervencions.**

Amb les dades estadístiques judicials existents és molt difícil determinar quin percentatge de llançaments sobre habitatges habituals i permanents no són ateses per la UCER, i *únicament es pot valorar i estimar tendències sobre el total de llançaments judicials que fan referència a totes les finques urbanes, ja siguin habitatges habituals i permanents com locals, solars, aparcaments, segones residències.*

Les dades de l'estadística judicial mostren una certa estabilitat en el número de llançaments practicats anualment, en la ciutat de Barcelona, sobre finques urbanes, de 3.289 en 2013 a 3.098 en 2015 i una estimació de 2.854 en 2016. En canvi, des de 2015 hi ha un important creixement dels casos i llançament atesos per l'Ajuntament, segons les dades recollides per la UCER. Durant dos anys s'ha mantingut un creixement del 50% en els casos atesos.

| Volum d'actuació                                    | 2014 |       | 2015   |              | 2016    |  |
|---|------|-------|--------|--------------|---------|--|
| <b>Unitats familiars ateses</b>                     | 679  | 1.020 | 50,22% | <b>1.574</b> | 54,31%  |  |
| <b>Intervencions (Ordres de llançaments ateses)</b> | -    | 1.092 | -      | <b>2.303</b> | 110,90% |  |

Font: UCER, Ajuntament de Barcelona.

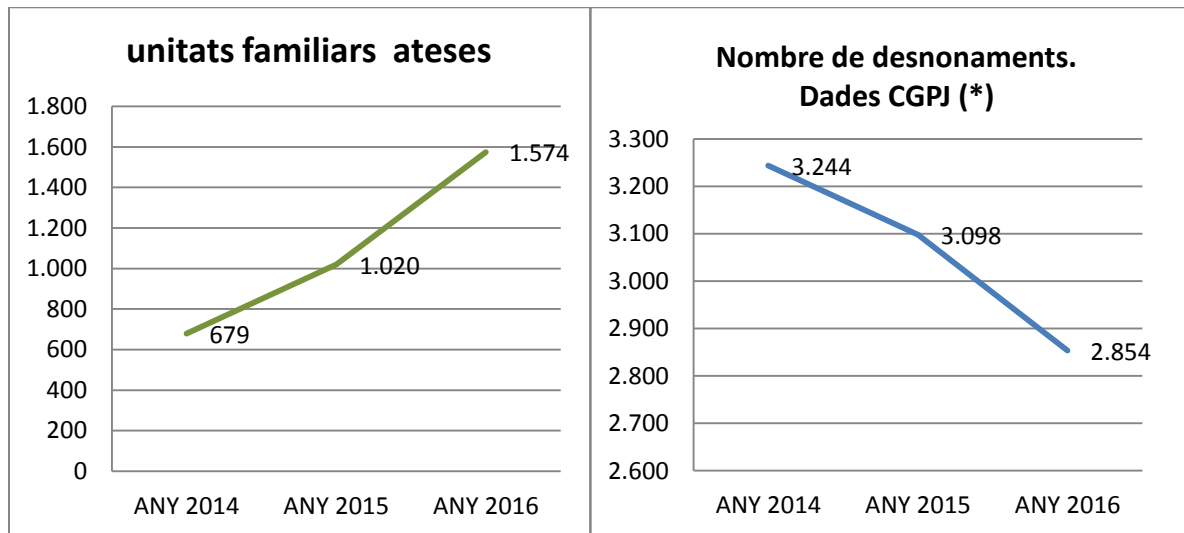
Cal remarcar les diferències entre:

- **Famílies (Casos) ateses** per la UCER, que fan referència a les llars o famílies i persones afectades per un procés judicial que té una (o més) ordre de llançament, o precaris en procés de desnonament.
- **Intervencions (Ordres de llançament ateses)** per la UCER, que en moltes ocasions poden afectar diverses vegades al mateix cas o llar, ja que es poden produir o demanar diversos aplaçaments del llançament.

Si a Barcelona s'acorden anualment uns 2.800 llançaments sobre finques urbanes, tenint present l'amplitud del concepte (segones residències, locals comercials, unitats familiars sense exclusió econòmica...), vol dir que **l'any passat la UCER va atendre a la majoria de les llars que van patir una**

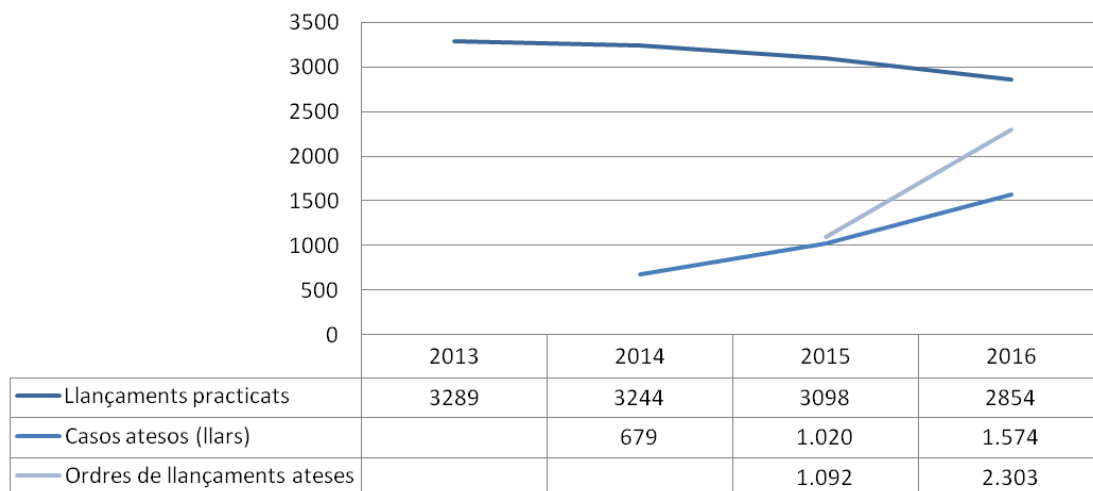


**ordre de llançament.** Aquesta situació contrasta amb la resposta que l'Ajuntament va donar en els anys anteriors, com es pot observar en el següent gràfic.



(\*)Les dades del 2016 són dades estimades en funció de les dades del partit judicial de Barcelona respecte a la província  
Font : CGPJ i UCER

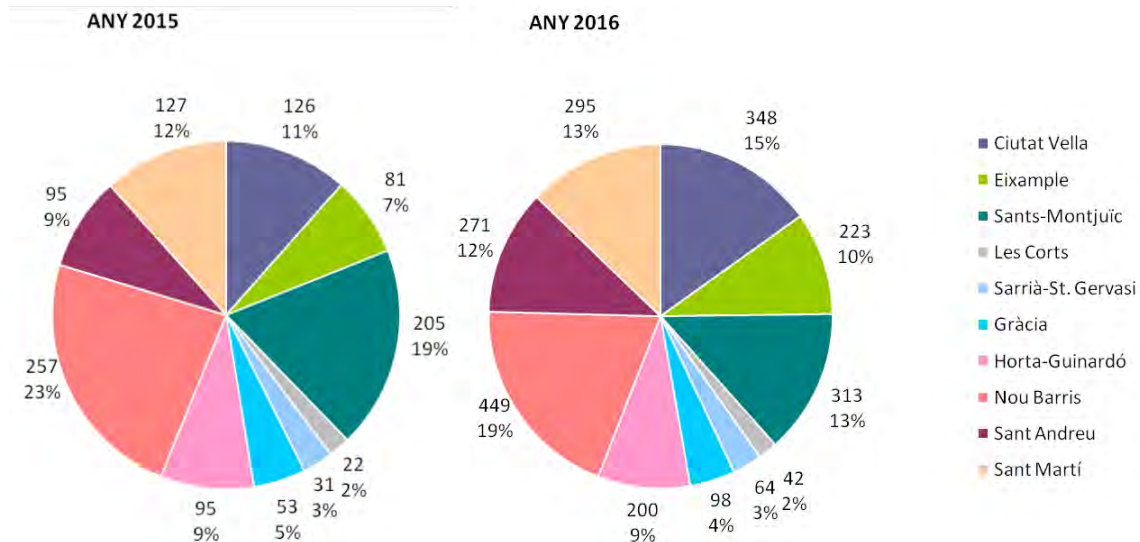
### Volum d'actuació en relació a l'estadística judicial



Elaboració pròpia. Font : CGPJ i UCER

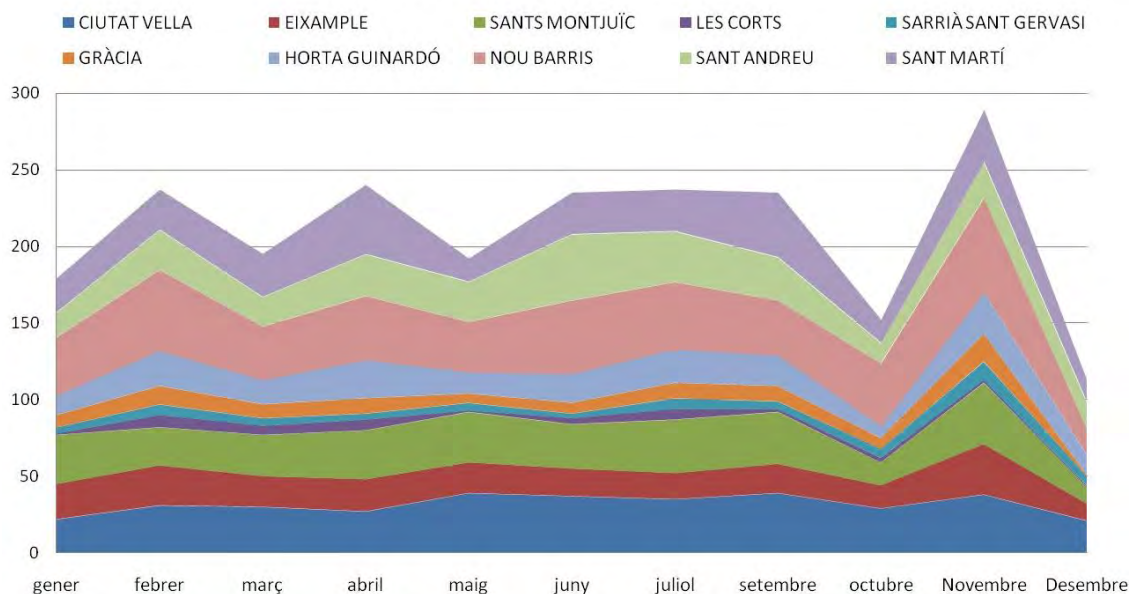


» **Total intervencions Districte 2015 i 2016**



El pes dels diferents districtes sobre el totals d'intervencions es manté força uniforme entre els anys 2015 i 2016. S'observen petites variacions durant el 2016, com la baixada percentual de Nou Barris i Sants Montjuïc, i un increment a Sant Andreu, Ciutat Vella i Eixample. Els Districtes amb més desnonaments durant el 2016 van ser Nou Barris i Ciutat Vella, els que menys, Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi.

**Evolució Intervencions 2016 per districte**



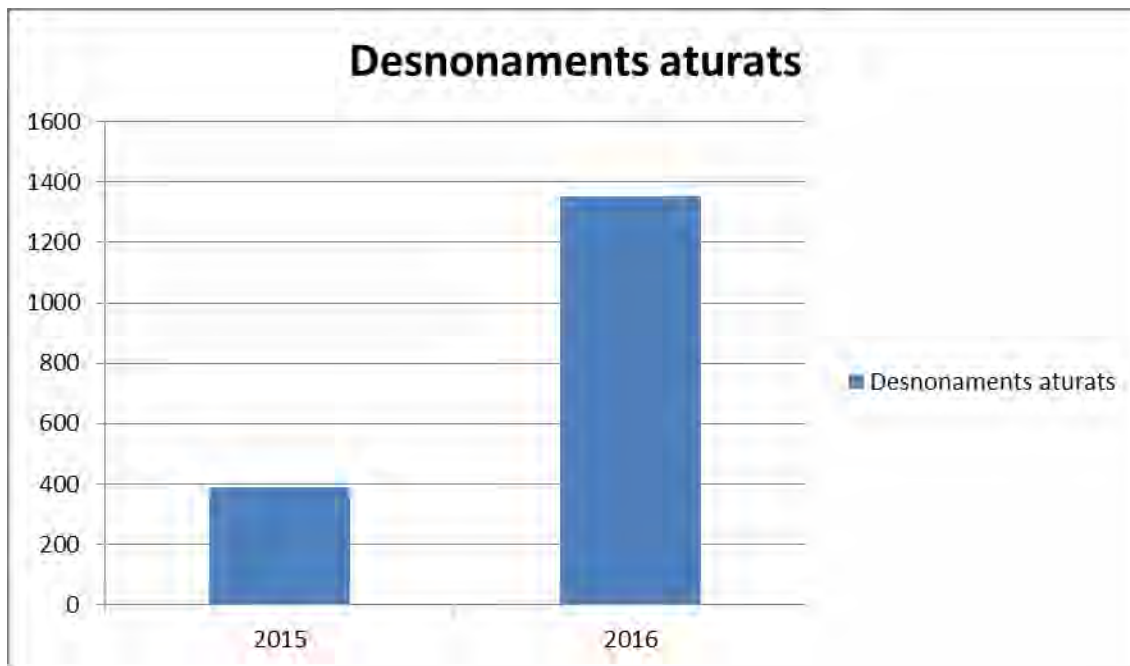
Font: UCER, Ajuntament de Barcelona.

En l'anterior gràfic s'observa un comportament força homogeni respecte la tendència de creixement entre els diferents Districtes.



» **Augment de desnonaments aturats**

Es tracta de desnonaments que s'han paralytitzat, principalment perquè s'ha pactat una pròrroga. Així, cal apuntar la xifra total de 1351 casos, un 246% més que al 2015 que van ser 390.



» **Augment dels casos en que es dona solució definitiva**

En aquest cas implica que s'ha mediat per una solució definitiva, ja sigui perquè s'ha negociat amb la propietat per a que la família es pugui quedar a l'habitatge o perquè es facilita un allotjament alternatiu a la família afectada o altres solucions. Al 2016 es van aconseguir 769 solucions definitives, 177 més que al 2015.



» **Composició familiar sobre casos atesos. 2016**

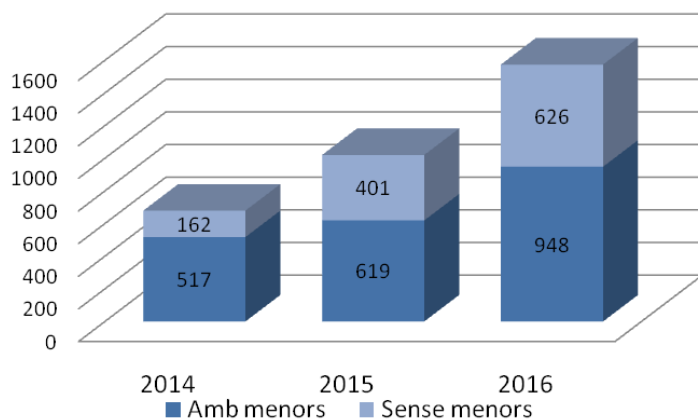
Durant el 2016, el 56% de les intervencions de la UCER són llars amb presència de menors, amb un total de 1759 menors atesos. Els menors estan especialment protegits per la llei de forma general i requereixen d'un entorn segur i familiar. Per tot això, és un element a prioritzar en la cerca de solucions estables i definitives

| COMPOSICIÓ FAMILIAR        | ANY 2014   |             | ANY 2015    |             | ANY 2016    |             |
|----------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Núm. PARELLES              | 457        | <b>67%</b>  | 737         | <b>72%</b>  | <b>986</b>  | <b>63%</b>  |
| Parelles amb fills         | 353        | 52%         | 444         | 44%         | 690         | 44%         |
| Parelles sense fills       | 104        | 15%         | 293         | 29%         | 296         | 19%         |
| Núm. MONOPARENTALS (dones) | 171        | <b>25%</b>  | 215         | <b>21%</b>  | <b>389</b>  | <b>25%</b>  |
| Dones amb fills            | 141        | 21%         | 157         | 15%         | 230         | 15%         |
| Dones sense fills          | 30         | 4%          | 58          | 6%          | 159         | 10%         |
| Núm. MONOPARENTALS (homes) | 51         | <b>8%</b>   | 68          | <b>7%</b>   | <b>199</b>  | <b>13%</b>  |
| Homes amb fills            | 23         | 3%          | 18          | 2%          | 28          | 2%          |
| Homes sense fills          | 28         | 4%          | 50          | 5%          | 171         | 11%         |
| <b>Núm. FAMÍLIES</b>       | <b>679</b> | <b>100%</b> | <b>1020</b> | <b>100%</b> | <b>1574</b> | <b>100%</b> |

Font: UCER, Ajuntament de Barcelona.

El següent gràfic mostra com **entre el 2014 i el 2016 s'han multiplicat per tres els casos atesos amb presència de menors.**

### Casos atesos



Font: UCER, Aj de Barcelona.



» **Actuacions amb precaris**

Les situacions de precari han representat un volum de l'entorn del 30% sobre el total. La majoria tenien ordres de llançament en habitatges propietat de grans tenidors, principalment entitats bancàries.

Perfil del ocupants atesos per la UCER:

- » Majoritàriament són persones i famílies amb necessitat d'habitatge i econòmicament vulnerables, que en molts casos provenen de desnonaments per impagament de lloguers o d'execucions hipotecàries, d'aquests darrers alguns ocupen el mateix habitatge del que van ser desnonats.
- » Altres casos manifesten haver accedit a l'habitatge mitjançant el pagament a un tercer d'una quantitat de diners, per algunes d'aquestes situacions es denuncia estafa ja que pensaven que estaven llogant un habitatge.
- » La conflictivitat amb els veïns de l'escala o de l'entorn no es sol donar en habitatges ocupats per residir-hi, sinó en aquells que s'ocupen per realitzar activitats delictives o irregulars. La conflictivitat es mesura relacionant queixes i denúncies presentades a qualsevol àrea de l'Ajuntament i actuacions de la Guardia Urbana en relació a cada un dels habitatges ocupats.

En relació als 469 casos atesos per la UCER, s'han extret les següents dades que justifiquen les anteriors premisses:

| CASOS ATESOS PER TIPUS DE TENIDOR |            |        |
|-----------------------------------|------------|--------|
| TIPUS                             | Núm.       | %      |
| <b>Total atesos</b>               | <b>469</b> |        |
| Propietat Gran Tenidor            | 339        | 72,28% |
| Propietat altres                  | 130        | 27,72% |

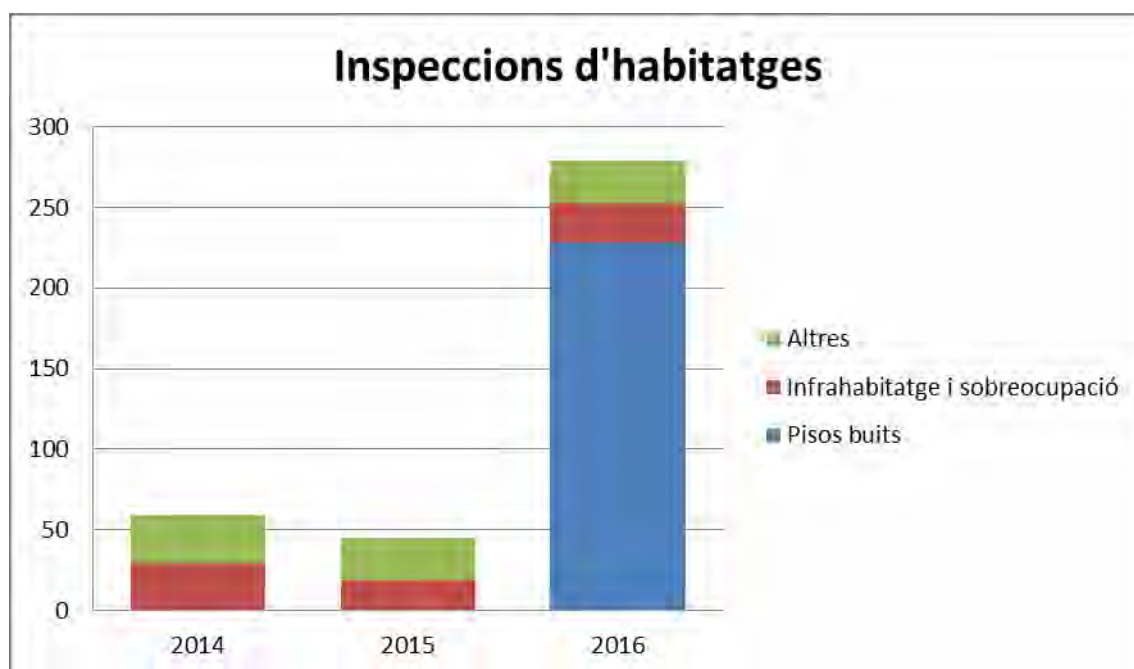
Font: UCER, Ajuntament de Barcelona.

### 3.2 Disciplina d'Habitatge

L'Ajuntament ha començat a aplicar les seves competències d'inspecció i capacitat sancionadora des de la UCER, amb la voluntat de centrar les seves actuacions en les situacions anòmales i sancionables previstes per la llei del Dret a l'Habitatge.

A continuació es quantifiquen les diverses mesures de disciplina sobre les diferents situacions d'ús anòmal de l'habitatge que ha impulsat la UCER. En concret:

- » Per desocupació permanent
- » Per infrahabitatges
- » Per sobreocupació
- » Altres



Font: UCER, Ajuntament de Barcelona.

Com mostra la gràfica, les inspeccions d'habitatges durant el 2016 es van multiplicar per 5 respecte anys anteriors (279 inspeccions el 2016 respecte a les 45 que va haver en 2015) i es preveu que el creixement sigui més elevat durant 2017. El salt s'ha produït en relació a les inspeccions de pisos buits propietat de grans tenidors, que al 2016 se'n van realitzar 228 (no s'inclou ni totes les visites realitzades en el marc del cens de pisos buits el 2016 ni el projecte pilot que es va portar a terme el 2015 en tres districtes).

| Expedients de disciplina d'habitatge en tràmit  | Exp. Iniciats | Exp. En tràmit/estudi |
|---|---------------|-----------------------|
| Declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent i imposició de multes coercitives | 268           | 808                   |
| Sancionador per desocupació permanent   | 4             | 22                    |
| Declaració d'utilització anòmla per infrahabitatge i imposició de multes coercitives        | 6             | 23                    |
| Sancionador per infrahabitatge  | 11            | 23                    |
| Declaració de inhabilitat   | 9             | 5                     |
| Sancionador per manca de condicions d'habitabilitat art. 3 DI 1/2015                        | -             | 12                    |
| Declaració d'utilització anòmla per sobreocupació   | 21            | -                     |
| Sancionador per sobreocupació   | 14            | -                     |
| <b>Total</b>  | <b>333</b>    | <b>893</b>            |





### Per desocupació permanent

És un procediment garantista i això fa que no sigui ràpid i no es puguin presentar resultats quantitatius a curt termini, però sí que té la funció negociadora amb les entitats financeres alhora de mobilitzar el parc.

### **Expedients de declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent iniciats per Districte 2016**

| DISTRICTE         | EXP. INICIATS | EXPED. INCOATS | 1ª MULTA  | REC. 1º M | 2º MUL   | REC 2º M | 3º MULTA | SANCIONADOR |
|-------------------|---------------|----------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-------------|
| CIUTAT VELLA      | 23            |                |           |           |          |          |          |             |
| EIXAMPLE          | 38            |                |           |           |          |          |          |             |
| SANTS-MONTJUÏC    | 29            |                |           |           |          |          |          |             |
| LES CORTS         | 2             |                |           |           |          |          |          |             |
| SARRIÀ-ST GERVASI | 5             |                |           |           |          |          |          |             |
| GRÀCIA            | 11            |                |           |           |          |          |          |             |
| HORTA             | 9             |                |           |           |          |          |          |             |
| NOU BARRIS        | 62            | 17             | 4         | 2         | 3        |          | 2        | 2           |
| SANT ANDREU       | 44            | 19             | 4         | 3         | 1        | 1        |          |             |
| SANT MARTI        | 45            | 20             | 5         | 5         | 4        | 4        |          | 2           |
|                   | <b>268</b>    | <b>56</b>      | <b>13</b> | <b>10</b> | <b>8</b> | <b>5</b> | <b>2</b> | <b>4</b>    |

Font: UCER, Ajuntament de Barcelona.

Els imports d'aquestes multes són:

1a multa: 5.000 €

2a multa: 10.000 €

3a multa: 15.000 €

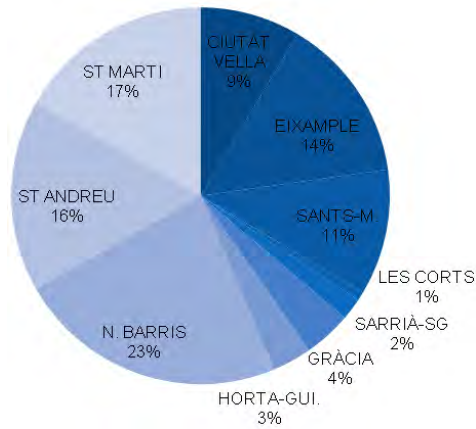
Sancionador: 315.000 €

L'objectiu d'aquests expedients no és recaptatori sinó de mobilització del parc buit. És per això que es valora positivament si una entitat decideix cedir el pis a l'ajuntament per a lloguer social. Així, en el cas d'un dels quatre sancionadors imposats (dos a SAREB, un a Santander i un a BBVA) s'ha proposat condonar una part del deute al BBVA, després de que hagués cedit l'habitatge per a lloguer social a l'Ajuntament.

En total, les entitats bancàries **han cedit 16 pisos per lloguer social a conseqüència de la incoació d'expedients de disciplina**. En concret, 10 del BBVA, 5 de SAREB i 1 de Banc Sabadell.



|                     |     |
|---------------------|-----|
| TOTAL               | 268 |
| Ciutat Vella        | 23  |
| Eixample            | 38  |
| Gràcia              | 11  |
| Horta-Guinardó      | 9   |
| Sants-Montjuïc      | 29  |
| Les Corts           | 2   |
| Nou Barris          | 62  |
| Sant Andreu         | 44  |
| Sarrià-Sant Gervasi | 5   |
| Sant Martí          | 45  |



Font: UCER, Ajuntament de Barcelona

#### Expedients de declaració d'utilització anòmala per desocupació permanent

| Entitats financeres i altres grans tenidors | TOTAL      |
|---|------------|
| ABANCA CORPORACION BANCARIA, SA             | 1          |
| ARRAHONA IMMO SLU                           | 1          |
| BANC DE SABADELL SA                         | 17         |
| BANCAJA HABITAT SLU                         | 1          |
| BANCO CAM SA                                | 2          |
| BANCO MARE NOSTRUM SA                       | 6          |
| BANCO POPULAR ESPAÑOL SA                    | 1          |
| BANCO SANTANDER SA                          | 4          |
| BANKIA SA                                   | 12         |
| BANKINTER, S.A.                             | 2          |
| BBVA S.A.                                   | 45         |
| BBVA PROPIEDAD F I I                        | 3          |
| BBVA RMBS 2 FTA                             | 1          |
| BBVA RMBS 5 FONDO TITULIZACION DE ACTIVOS   | 3          |
| BUILDINGCENTER SAU                          | 12         |
| CAIXABANK SA                                | 10         |
| CAJA AHORROS M PIEDAD GUIPUZKOA S SEBA      | 1          |
| CATALUNYA BANC SA                           | 15         |
| CRITERIA CAIXAHOLDING SAU                   | 4          |
| GESCAT VIVENDES EN COMERCIALIZACIO SL       | 7          |
| LIBERBANK SA                                | 1          |
| PROMOTORA INMOBILIARIA CAMATSL              | 5          |
| RENTESPAIS PENEDES SL                       | 1          |
| SDAD GEST ACT PROC REESTRUCBANCARIA SA      | 97         |
| SERVIHABITAT XXI, S.A.U.                    | 5          |
| DEUTSCHE BANK SAE                           | 2          |
| SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT SL         | 4          |
| SOLVIA DEVELOPMENT, S.L.                    | 2          |
| SERVIGESTIÓN CONSULTORES S.L.               | 0          |
| ALTRES                                      | 1          |
| IM PASTOR 3 FONDO TITULACION HIPOTECARIA    | 2          |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>268</b> |

Font: UCER, Ajuntament de Barcelona



» **Per infrahabitatge**

Declaracions utilització anòmla per infrahabitatge i imposició de multes coercitives:

Expedients en tràmit/estudi: 23 (20 Ciutat Vella, 3 Nou Barris)

Expedients iniciats: 6 (Nou Barri)

Sancionador per infrahabitatge:

Expedients en tràmit/estudi: 23 (20 Ciutat Vella, 3 Nou Barris)

Expedients iniciats: 11 (6 Nou Barri, 5 Ciutat Vella)

Es va imposar un sancionador de 90 mil euros, un import que ve determinat per la Llei pel Dret de l'Habitatge que, en l'article 123 1J, considera com a infracció molt greu l'explotació econòmica d'immobles considerats infrahabitatges.

» **Per sobreocupacions**

Declaracions **utilització anòmla per sobreocupació:**

Expedients iniciats: 21

**Sancionador per sobreocupació:**

Expedients iniciats: 14

» **Altres actuacions de disciplina**

**Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social:**

En el període en que va estar vigent, es va desenvolupar el mecanisme sancionador en funció a les mesures previstes per la llei 24/2015. Aquestes mesures preveien l'obligació d'oferir un lloguer social abans d'iniciar o executar un desnonament. L'obligació es dirigia per a propietaris d'habitatges amb un còmput total de més de 1250 m<sup>2</sup> que fossin persones jurídiques, considerats com grans tenidors.

Fins al moment de la seva suspensió es van desenvolupar les actuacions següents:

|  |  |
|--|--|
| Requeriments enviats a grans tenidors (GT) demanant que ofereixin lloguer social | <b>TOTAL: 89</b>                       |
| Sense resposta   | TOTAL: 38                              |
| Amb resposta   | TOTAL: 36                              |
|  | Lloguer social signat 6                |
|  | Pendent estudi exclusió residencial 18 |
|  | Denegat lloguer social 12              |
| Altres (mediació, acords extrajudicials, dació..)                                | TOTAL : 15                             |

Comunicacions rebudes lloguer social **TOTAL 113**  
BBVA, Catalunya Banc, Banc Sabadell, Anticipa Real State, Budmac Investiments



| <b>Cartes enviades a entitats financeres i grans tenidors requerint-los a ocupar o cedir els habitatges buits</b> | <b>TOTAL:<br/>1.491</b> |
|---|-------------------------|
| SAREB   | 289                     |
| Bankia  | 86                      |
| BBVA  | 494                     |
| Catalunya banc  | 112                     |
| Caixa Banc  | 155                     |
| Banco Popular   | 84                      |
| Banco Santander   | 110                     |
| Banc Sabadell   | 81                      |
| Arrahona Immo SLU   | 15                      |
| Banco Mare Nostrum  | 30                      |
| Cajas Rurales Unidas  | 11                      |
| Inv Inmobiliarias Gerceblo  | 24                      |

Font: UCER

#### **Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges:**

S'han implantat els procediments següents per part de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER):

- Declaració d'inhabitabilitat de l'article 33 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediment sancionador per a la transmissió, lloguer o cessió d'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu article 123.1b) de la Llei del Dret a l'Habitatge.
- Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1.f) i g) de la Llei del Dret a l'Habitatge.

Expedients de **declaració inhabilitat** tramitats:

Expedients iniciats: 9  
Expedients en tràmit/estudi: 5

Expedients **sancionadors per manca d'habitabilitat** (art 3 DL 1/2015) tramitats:

Expedients iniciats: -  
Expedients en tràmit/estudi: 12



#### 4. Conclusions

L'aparició de la unitat especialitzada UCER ha suposat **la creació d'un servei públic d'emergència i disciplina.**

##### » Emergència i desnonaments:

- S'ha **incrementat l'atenció a les famílies en un 54%** En 2016 es van atendre 1574 famílies, 1020 el 2015. Alhora, ha disminuït el nombre de desnonaments, segons les dades facilitades pel Consell General del Poder Judicial, en un 8%.
- **La UCER intervé en tots els casos dels que té coneixement.** Les vies d'informació de que disposa són per notificacions judicials o pels propis afectats –que s'adrecen directament a l'Ajuntament, a través de les Oficines d'habitatges, Serveis Socials, etc o també a través d'entitats socials –
  - L'Ajuntament de Barcelona ha reivindicat al Consell General del Poder Judicial la **signatura d'un protocol** que estableixi que se li comuniquin la totalitat de les ordres de llançament que afectin a persones vulnerables des del moment en què s'inicia el procediment.
- A la ciutat de Barcelona, **la majoria de desnonaments són per impagament de lloguer** (més del 83%).
  - Barcelona és la ciutat de l'Estat amb més parc privat de lloguer, 30% del parc, davant del 14% que de mitjana tenen les grans ciutats espanyoles, per això afecta especialment la **pujada dels preus descontrolada.**
- **L'esforç d'accessibilitat a l'habitatge és superior en els barris amb rendes més baixes.** Les famílies vulnerables són les més afectades.
- **Es certifica la necessitat d'un marc regulatori per a controlar els preus dels lloguers.** Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament ha impulsat l'Observatori Metropolità de l'Habitatge que ha d'establir la metodologia per a la creació de l'índex de preus de referència, juntament amb la Generalitat de Catalunya.

##### » Disciplina:

- S'ha introduït el concepte de **disciplina d'habitatge** a l'agenda de la ciutat. Es tracta d'un concepte **vinculat al dret a l'habitatge**. Com a tal, té com a objectiu vetllar perquè els habitatges compleixin la seva funció específica.
- Per solucionar les irregularitats del parc d'habitatge de Barcelona, el primer pas ha estat incrementar les inspeccions per tal de **donar visibilitat les irregularitats.**
  - S'han **multiplicat les inspeccions en més d'un 200%** des del 2015 i s'han començat a tramitar les **primeres sancions amb l'objectiu de garantir el bon ús del parc d'habitatges.**



- A conseqüència del procés sancionador per incoació d'expedients de disciplina de pisos desocupats, **les entitats bancàries han cedit 16 pisos per lloguer social.**
- S'ha posat en marxa el **cens de pisos buits** per detectar i mobilitzar els habitatges buits de la ciutat.
- Es treballa amb l'objectiu de que es pugui signar un protocol amb el Consell General del Poder Judicial per tal que els jutges notifiquin a l'Ajuntament els casos de desnonament de persones vulnerables des de l'inici del procés.