



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

## **PART I – ANÀLISI I DIAGNOSI**

**Volum 1**

B  
BC  
BN



## **Pla pel Dret a l'Habitatge 2016 - 2025**

### **ESTRUCTURA DEL PLA**

#### **PRESENTACIÓ**

#### **PART I - ANÀLISI I DIAGNOSI**

#### **PART II - PLA PEL DRET A L'HABITATGE**

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

#### **PART III - LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES**

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

#### **PART IV - LA SITUACIÓ PELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS**

#### **ANNEXOS**

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



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

### Elaborat per la Regidoria d'Habitatge i els organismes dependents

#### **Regidoria d'Habitatge**

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

#### **Gerència d'habitatge**

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

#### **IMU- Barcelona Gestió Urbanística SA**

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

#### **Patronat Municipal de l'habitatge de Barcelona**

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

#### **Redacció i coordinació**

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

#### **Amb les aportacions de:**

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

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

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

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

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

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

**Gabinet tècnic de Programació** – Maria Jesús Calvo Nuño

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

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

**Gerències i conselleries tècniques dels districtes.**

#### **Revisió d'estil i format:**

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

**Barcelona, gener de 2017**



## ÍNDEX

<b>0. INTRODUCCIÓ</b> .....	<b>7</b>
<b>1. LES POLÍTIQUES D'HABITATGE</b> .....	<b>11</b>
<b>1.1. BALANÇ DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2008 – 2016</b> .....	<b>11</b>
<u>1.1.1. AUGMENTAR EL SÒL DESTINAT A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE</u> .....	<b>11</b>
<u>1.1.2. ATENDRE LA DEMANDA SOCIAL D'HABITATGE, INCREMENTANT I DIVERSIFICANT L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE</u> .....	<b>12</b>
<u>1.1.3. MILLORA DE LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGE CONSTRUÏT</u> .....	<b>13</b>
<u>1.1.4. FOMENT DEL LLOGUER DEL PARC PRIVAT D'HABITATGES</u> .....	<b>13</b>
<u>1.1.5. INTERVENCIÓ EN LES DISFUNCIONS SOCIALS DEL MERCAT IMMOBILIARI</u> .....	<b>15</b>
<u>1.1.6. INNOVACIÓ EN LA CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ DE LA SOSTENIBILITAT EN L'EDIFICACIÓ I DE L'ECOEFIICIÈNCIA</u> .....	<b>17</b>
<u>1.1.7. PROXIMITAT I ATENCIÓ A LA CIUTADANIA. PARTICIPACIÓ</u> .....	<b>17</b>
<b>1.2. COMPARATIVA DE CIUTATS</b> .....	<b>18</b>
<u>1.2.1. POBLACIÓ ATESA PER LA POLÍTICA D'HABITATGE</u> .....	<b>18</b>
<u>1.2.10. CONTROL DE PREUS DE LLOGUER</u> .....	<b>23</b>
<u>1.2.2. FINANÇAMENT</u> .....	<b>19</b>
<u>1.2.3. DESCENTRALITZACIÓ, ORGANITZACIONS COMUNITÀRIES I PARTICIPACIÓ CIUTADANA</u> .....	<b>20</b>
<u>1.2.4. PLANS I PROGRAMES</u> .....	<b>20</b>
<u>1.2.5. PROGRAMES ESPECÍFICS DE REHABILITACIÓ</u> .....	<b>21</b>
<u>1.2.6. MECANISMES URBANÍSTICS PER A LA PROVISIÓ D'HABITATGES SOCIALS</u> .....	<b>21</b>
<u>1.2.7. TENDÈNCIA A LA PRIVATITZACIÓ DELS PARCS SOCIALS D'HABITATGE</u> .....	<b>21</b>
<u>1.2.8. GESTIÓ DEL PARC SOCIAL I DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE</u> .....	<b>22</b>
<u>1.2.9. MIXTURA SOCIAL I DIVERSIFICACIÓ</u> .....	<b>22</b>
<b>2. SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA</b> .....	<b>25</b>
<b>2.1. EMMARCAMENT METROPOLITÀ</b> .....	<b>25</b>
<u>2.1.1. LA DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ EN EL TERRITORI METROPOLITÀ</u> .....	<b>25</b>
<u>2.1.2. L'EXTENSIÓ DEL MERCAT RESIDENCIAL DE BARCELONA</u> .....	<b>26</b>
<u>2.1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE EN UN TERRITORI INTENSAMENT URBANITZAT</u> .....	<b>28</b>
<b>2.2. LES PERSONES</b> .....	<b>37</b>
<u>2.2.1. DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL</u> .....	<b>37</b>
<u>2.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL</u> .....	<b>43</b>
<u>2.2.3. PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS</u> .....	<b>44</b>
<u>2.2.4. DINÀMICA RESIDENCIAL A NIVELL DE DISTRICTES</u> .....	<b>48</b>
<u>2.2.5. DIFICULTATS PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES</u> .....	<b>50</b>
<b>2.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE</b> .....	<b>67</b>
<u>2.3.1. MERCAT FINANCER</u> .....	<b>67</b>
<u>2.3.2. EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE</u> .....	<b>68</b>
<u>2.3.3. L'OFERTA D'HABITATGE LLIURE</u> .....	<b>71</b>



<u>2.3.4. L'OFERTA D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL</u> .....	78
<u>2.3.5. ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE</u> .....	81
<b>2.4. EL PARC D'HABITATGES</b> .....	86
<u>2.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL</u> .....	86
<u>2.4.2. LA QUALITAT DEL PARC</u> .....	89
<u>2.4.3. L'ÚS DEL PARC</u> .....	99
<b>2.5. EL PLANEJAMENT</b> .....	106
<u>2.5.1. POTENCIAL D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL</u> .....	106
<b>2.6. ORGANISMES INSTITUCIONALS I ESPAIS DE TREBALL EN MATÈRIA D'HABITATGE</b> .....	117
<u>2.6.1. ORGANITZACIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE</u> .....	117
<u>2.6.2. ALTRES ORGANISMES MUNICIPALS QUE ATENEN PROBLEMÀTIQUES RELATIVES A L'HABITATGE</u> .....	123
<u>2.6.3. ÒRGANS SUPRALOCALS AMB COMPETÈNCIES EN HABITATGE</u> .....	125
<u>2.6.4. ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ EN HABITATGE</u> .....	127
<b>2.7. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT</b> .....	130
<u>2.7.1. RECURSOS RESIDENCIALS PÚBLICS</u> .....	131
<u>2.7.2. HABITATGES PRIVATS INCLOSOS EN PROGRAMES PÚBLICS</u> .....	150
<u>2.7.3. HABITATGES PRIVATS NO INCLOSOS EN PROGRAMES PÚBLICS</u> .....	152
<b>2.8. PLANS, PROGRAMES I SERVEIS MUNICIPALS DE SUPORT A L'HABITATGE</b> .....	159
<u>2.8.1. CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE</u> .....	159
<u>2.8.2. MANTENIMENT DE L'HABITATGE</u> .....	172
<u>2.8.3. REHABILITACIÓ I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES</u> .....	181
<b>3. DIAGNOSI</b> .....	189
<b>3.1. DINÀMICA RESIDENCIAL DE BARCELONA EN EL CONTEXT METROPOLITÀ</b> .....	189
<b>3.2. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE</b> .....	191
<u>3.2.1. PREVISIONS I CANVIS DE TENDÈNCIA EN L'ESCENARI DEL PLA</u> .....	191
<u>3.2.2. L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL I EL RISC D'EXCLUSIÓ, UNES PROBLEMÀTIQUES BÀSIQUES</u> .....	192
<u>3.2.3. ELS COL·LECTIUS AMB NECESSITATS ESPECÍFIQUES</u> .....	196
<u>3.2.4. EL MERCAT IMMOBILIARI I ELS SEUS EFECTES</u> .....	197
<b>3.3. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC RESIDENCIAL</b> .....	200
<b>3.4. CONDICIONANTS I PERSPECTIVES DEL PLANEJAMENT I DEL SÒL RESIDENCIAL</b> .....	203
<b>3.5. CAPACITAT D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL</b> .....	205
<u>3.5.1. L'ORGANITZACIÓ ADMINISTRATIVA</u> .....	205
<u>3.5.2. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT</u> .....	206
<u>3.5.3. ELS PLANS I PROGRAMES MUNICIPALS DE SUPORT A L'HABITATGE</u> .....	208
<b>4. MARC LEGISLATIU, EL DRET A L'HABITATGE</b> .....	212
<b>4.1. POSSIBILITATS D'ACTUACIÓ DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA</b> .....	213
<u>4.1.1. CONSIDERACIONS PRÈVIES GENERALS</u> .....	213
<u>4.1.2. ACTUACIONS MITJANÇANT APROVACIÓ DE REGULACIONS</u> .....	213
<u>4.1.3. ACTUACIONS SENSE CONTINGUT REGULADOR</u> .....	216
<b>4.2. ACTUACIONS FORA DE LA CAPACITAT D'ACTUACIÓ DE L'AJUNTAMENT</b> .....	218



<u>4.2.1. REFERIDES A L'ESTABILITZACIÓ I CONTROL DELS PREUS DEL LLOGUER PRIVAT:</u> .....	218
<u>4.2.2. REFERIDES A LA DURADA DE LA QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT I LÍMITS A LA VENDA.</u> .....	218
<u>4.2.3. PEL QUE FA AL DRET DE TANTEIG I RETRACTE</u> .....	218
<u>4.2.4. PEL QUE FA A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE, HABITATGE ASSEQUIBLE I ÀMBIT METROPOLITÀ.</u> .....	219



## 0. INTRODUCCIÓ

El pla local d'habitatge és l'instrument, definit a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, mitjançant el qual es determinen les propostes i els compromisos municipals en política d'habitatge i és la proposta marc per concertar les polítiques d'habitatge amb la Generalitat. Aquest document recull el contingut del nou Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2026, que substitueix l'anterior Pla de l'Habitatge de Barcelona 2008-2016.

Aquest pla s'ha impulsat des del compromís i amb l'objectiu d'afrontar els reptes immediats pel que fa a polítiques d'habitatge i també amb un profund agraïment a aquelles persones que en el passat i des de diferents àmbits han treballat i impulsat polítiques públiques d'habitatge a la ciutat de Barcelona.

Per tant, com el pla anterior, aquest conté l'anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona i de la planificació de les polítiques d'habitatge a impulsar per part de l'Ajuntament de Barcelona els anys vinents, així com un apartat específic sobre col·lectius vulnerables. A més a més, com a novetat, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 s'aproxima a la planificació de les polítiques d'habitatge de la ciutadania. Així, aquest Pla incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i a la ciutadania, i poder, així, donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 es situa en un context marcat pel perllongat període recessiu iniciat el 2007 amb l'esclat de la bombolla immobiliària a l'estat espanyol, que fa necessari actualitzar i repensar com han de ser les polítiques d'habitatge que ha de dur a terme l'Ajuntament de Barcelona els pròxims anys per avançar de manera certa en garantir el dret fonamental a un habitatge digne per a totes persones.

- **CONTINGUTS DEL PLA**

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 s'estructura en quatre parts:

- *PART I. ANÀLISI I DIAGNOSI*
- *PART II. PLA PEL DRET A L'HABITATGE*
- *PART III. LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES*
- *PART IV. POLÍTIQUES TRANSVERSALS PER A COL·LECTIUS ESPECÍFICS*
- *ANNEXES*

A les parts I i II es presenta l'anàlisi i diagnosi, així com els objectius, línies estratègiques i actuacions a desenvolupar, de manera general a escala de ciutat. A les parts III i IV, s'aprofundeix en la situació concreta dels diferents districtes, així com la de col·lectius amb necessitats i problemàtiques específiques. Per cadascun dels territoris i col·lectius es determinen quines són les actuacions plantejades que cal



desenvolupar amb major intensitat per donar resposta a les necessitats i problemàtiques específiques detectades.

### Part I: Anàlisi i diagnosi

En aquest apartat s'analitzen els aspectes més rellevants i es plantegen les polítiques d'habitatge que caldrà desenvolupar els pròxims anys. En primer lloc, s'inclou una anàlisi del marc legal del Dret a l'Habitatge, considerant les competències municipals en el desenvolupament de determinades polítiques. En segon lloc, s'inclou un resum del desplegament del Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016 i una anàlisi de diferents models de política d'habitatge municipal a altres ciutats d'àmbit europeu o americà.

En tercer lloc, es descriu la situació de l'habitatge a Barcelona considerant les dinàmiques residencials a escala metropolitana; les projeccions de població i llars; les situacions de dificultat per satisfer les necessitats residencials bàsiques de la població; les característiques i dinàmiques del mercat de l'habitatge; les característiques del parc residencial existent; els condicionants del planejament urbanístic; i finalment els organismes i institucions, recursos residencials i plans, programes i serveis de què disposa actualment la ciutat pel desenvolupament de les polítiques d'habitatge.

Aquesta part finalitza amb la diagnosi on es destaquen aquelles qüestions clau derivades de l'anàlisi presentada, a considerar a l'hora de plantejar les polítiques d'habitatge pels pròxims anys. Aquestes qüestions fan referència a la dinàmica residencial de Barcelona en el context metropolità, les problemàtiques i perspectives d'accés i preservació de l'habitatge, les problemàtiques i perspectives de conservació i ús adequat del parc residencial, els condicionats i perspectives del planejament i del sòl residencial, i la capacitat d'intervenció municipal.

### Part II. Pla pel Dret a l'habitatge

A partir de l'anàlisi i la diagnosi anterior, en la segona part de la memòria es presenten les mesures per donar resposta als reptes i necessitats detectades. En primer lloc, es descriuen els objectius i principis generals del Pla. En segon lloc, es descriuen les línies estratègiques, línies d'actuació i actuacions que ens permetran avançar en l'assoliment dels objectius plantejats. A continuació es presenta l'estudi econòmic i financer i el quadre d'objectius específics. Seguidament es descriuen els agents, òrgans de participació i mecanismes de gestió, seguiment i avaluació previstos per l'execució del pla. Finalment, s'inclou un resum de la memòria jurídica del Pla. Cadascuna de les actuacions, queda descrita de manera detallada en una fitxa específica.

### Part III. La situació als districtes

Cadascun dels 10 districtes compta amb un document específic on es fa una aproximació a la situació de l'habitatge al districte i, d'acord a les necessitats detectades, es presenten les actuacions proposades en l'apartat II del Pla per impulsar amb major intensitat en el territori. El document consta, en primer lloc, d'una anàlisi quantitativa en el qual es descriu la dinàmica de la població i les llars, les situacions de dificultat per satisfer les necessitats residencials bàsiques, el mercat de l'habitatge, les característiques del parc residencial, el planejament urbanístic, i els recursos i iniciatives existents en matèria d'habitatge al territori.



En segon lloc, a partir de l'anàlisi quantitatiu i la informació aportada pels tècnics municipals i la ciutadania en el marc del procés participatiu portat a terme en aquest pla, es presenta una diagnosi i una síntesi dels elements clau per a la definició de la política d'habitatge al districte. Finalment, d'acord a les necessitats detectades, es presenten les actuacions en matèria d'habitatge a potenciar al districte.

#### Part IV. Situació dels col·lectius específics

D'acord a l'establert per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya, es considera la situació específica dels col·lectius que presenten una situació de major vulnerabilitat: col·lectius socialment vulnerables, entre els quals es tracten les llars monoparentals i la població nouvinguda; les persones amb discapacitat; les persones grans; els joves; i les dones víctimes de violència masclista. En cada cas s'inclou una anàlisi de la situació d'aquest col·lectiu en relació a l'habitatge, així com les actuacions, descrites en la part II de la memòria, per donar resposta a les necessitats principals detectades.

#### Annexes

Finalment, s'inclouen una sèrie de documents annexos, entre els quals la memòria del procés de participació ciutadana i una sèrie d'estudis als quals es fa referència en el document i que recolzen i amplien la informació presentada a la memòria del Pla. Els documents annexos són:

- *MEMÒRIA DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA*. ELABORAT PER L'EQUIP DE REDACCIÓ DEL PLA.
- *INTERPEL·LACIONS A ALTRES ADMINISTRACIONS*. ELABORAT PER L'EQUIP DE REDACCIÓ DEL PLA.
- *DOCUMENT D'ESTUDI DEL MARC LEGISLATIU I DIAGNOSI DELS ASPECTES JURÍDICS CLAUS RELACIONATS AMB EL PLA D'HABITATGE 2016-2026 DE LA CIUTAT DE BARCELONA*, DE MARÇ DEL 2016. ELABORAT PELS PROFESSORS DE DRET ADMINISTRATIU DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA DOCTOR JULI PONCE SOLÉ I SENYOR DOMÈNEC SIBINA TOMÀS.
- *MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA MUNICIPAL. ESTUDIO DE REFERENTE DE OTRAS CIUDADES DE ÁMBITO EUROPEO Y AMERICANO*, DE OCTUBRE DE 2015. DESENVOLUPAT PEL CENTRE DE POLÍTICA DE SÒL I VALORACIONS DE LA UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA (CPSV-UPC), SOTA LA DIRECCIÓ DE LA DRA. PILAR GARCÍA ALMIRALL.
- *ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA*, DE JULIOL DEL 2015. DESENVOLUPAT PER L'INSTITUT D'ESTUDIS REGIONALS I METROPOLITANS DE BARCELONA (IERMB), PELS INVESTIGADORS CARLES DONAT I ALBERT CÓNSOLA.
- *MEMÒRIA JURÍDICA DEL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2026*. ELABORAT PELS PROFESSORS DE DRET ADMINISTRATIU DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA DOCTOR JULI PONCE SOLÉ I SENYOR DOMÈNEC SIBINA TOMÀS.

#### **Notes metodològiques**

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 s'ha redactat entre els mesos de desembre del 2015 i juny del 2016. Els continguts del Pla són fruit de l'anàlisi i explotació de dades provinents de diverses fonts, entre les quals el mateix Ajuntament de Barcelona, així com del desenvolupament d'entrevistes i trobades amb diferents



agents. Entre aquests, destaca la interlocució amb personal intern de l'Ajuntament, vinculat, a diferents nivells, al desenvolupament de les polítiques d'habitatge a la ciutat; els equips de districte (Gerent, Conseller de districte, Cap de Serveis Tècnics, Cap de Serveis Socials, Director de l'Oficina d'Habitatge i Conseller d'habitatge del districte), i veïns i veïnes de la ciutat que han participat a les trobades desenvolupades als 10 districtes de Barcelona.

La participació de tècnics i ciutadania ha estat, per tant, un dels aspectes troncats per a l'elaboració del Pla, tant pel que fa a l'elaboració de l'anàlisi i diagnosi, com en la definició de les actuacions a portar a terme. En concret, el procés de participació ciutadana s'ha dut a terme el primer trimestre del 2016 en el marc del procés de participació del Pla d'Actuació Municipal: *Decidim Barcelona*. Això ha permès optimitzar els recursos que estava posant l'Ajuntament, no saturar a la ciutadania i donar una major coherència als dos plans. En el procés s'han fet dues sessions de debat a cada districte, en barris diferents per detectar problemàtiques i situacions específiques en districtes territorialment molt extensos. A més a més, s'ha dut a terme una trobada amb treballadors municipals de diferents departaments, districtes i empreses municipals, i un acte de ciutat, al final del procés, on es van poder discutir les propostes que havia plantejat tant l'Ajuntament com la ciutadania. La memòria de participació inclosa a l'annex d'aquest pla detalla la informació sobre aquesta qüestió.

Pel que fa a les dades recopilades en la memòria d'aquest Pla, abasten fins a desembre del 2015, com la informació sobre els recursos i serveis municipals descrits. Dues de les fonts d'informació de referència, que se citen de manera reiterada al llarg del Pla són el Cens de Població i Habitatges del 2011 i l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011. Si bé les dades que aporten en situen a un escenari lleugerament anterior a l'actual, actualment són dues de les fonts d'informació disponibles que aporten informació més detallada sobre moltes de les qüestions rellevants estudiades en aquest Pla. Així doncs, es consideren adequades a l'hora de descriure dinàmiques generals i definir un marc a partir del qual definir les actuacions en matèria d'habitatge. Tot i això, l'impuls en la generació de noves dades des de l'Administració, així com la sistematització i explotació d'informació existent és un dels aspectes fonamentals, assenyalat en aquest pla, de cara a disposar d'un major coneixement sobre les qüestions rellevants en relació a l'habitatge a Barcelona, i la definició de les polítiques públiques en aquesta matèria.

Destacar també que l'estudi *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, amb data de juliol del 2015, desenvolupat pels investigadors de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Carles Donat i Albert Cónsola, amb el suport estadístic de Alicia Sánchez, inclòs a l'annex del Pla, ha servit de referència per a l'elaboració de l'apartat 3. *Anàlisi i situació de l'habitatge a Barcelona*, així com els documents específics de districtes i col·lectius. Concretament, aquest estudi ha servit de base pels apartats de l'anàlisi 3.2 *Les persones*, 3.3 *El Mercat de l'habitatge* i 3.4 *El Parc d'Habitatges*. Al llarg del text es fa referència a aquest estudi amb la cita *IERMB 2015*.

## 1. LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

### 1.1. BALANÇ DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2008 – 2016

A continuació s'inclouen les dades recollides per l'Ajuntament de Barcelona per descriure el desenvolupament dels set eixos d'actuació plantejats en el Pla d'Habitatge de Barcelona 2008-2016. La informació exposada correspon a les dades de tancament de l'any 2015 que es van compartir a la sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona el 19 de gener de 2016. L'estudi econòmic financer (EEF) d'aquest Pla aporta una anàlisi quantitativa detallada dels indicadors de resultats dels sis eixos d'actuació a partir dels quals s'estructurava l'EEF del darrer Pla 2008-2016.

- A. *AUGMENTAR EL SÒL DESTINAT A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE.*
- B. *ATENDRE LA DEMANDA SOCIAL D'HABITATGE, INCREMENTANT I DIVERSIFICANT L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE.*
- C. *MILLORA DE LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGE CONSTRUÏT.*
- D. *FOMENT DEL LLOGUER DEL PARC PRIVAT D'HABITATGES.*
- E. *INTERVENCIÓ EN LES DISFUNCIONS SOCIALS DEL MERCAT IMMOBILIARI.*
- F. *INNOVACIÓ EN LA CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ DE LA SOSTENIBILITAT EN L'EDIFICACIÓ I DE L'ECOFICIÈNCIA.*
- G. *PROXIMITAT I ATENCIÓ A LA CIUTADANIA. PARTICIPACIÓ.*

#### 1.1.1. A. AUGMENTAR EL SÒL DESTINAT A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

El Pla d'Habitatge 2008-2016 destacava la gestió urbanística com l'instrument essencial i primer de les polítiques d'habitatge i per a l'execució del Pla d'Habitatge. Així el Pla assenyalava que, a la ciutat de Barcelona, on pràcticament tot el sòl és urbà, pren gran rellevància la renovació urbana, la reinvençió i reciclatge de la ciutat i la gestió urbanística com a instruments per fer aflorar sòl i sostre per a desenvolupar habitatge amb protecció oficial i dotacional. D'acord amb això, es preveia impulsar l'obtenció i gestió urbanística de sòl per destinar-lo a habitatge amb protecció oficial i dotacional, prioritzant els nous desenvolupaments urbans que comportessin un elevat nombre d'habitatge amb aquestes característiques.

Al final del període 2008-2016, el Pla preveia haver impulsat el desenvolupament de 30.000 habitatges, en diferents fases de desenvolupament: finalitzats, en construcció, amb llicència i previsió d'inici o llicència en tràmit, en procés de redacció, o en planejaments aprovats definitivament i amb la gestió urbanística aprovada o en tràmit. Des del 2008 fins al 31 de desembre de 2015, 9.371 habitatges han iniciat els tràmits per a la seva construcció, trobant-se actualment en diversos estats, detallats a la taula adjunta.

D'altra banda, s'ha impulsat 5.385 habitatges en planejaments amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat de cara a ser edificats, i 6.697 habitatges en planejaments aprovats i amb la gestió urbanística en tràmit. Això suposa que, entre 2008 i 2016, s'ha impulsat el desenvolupament d'un total de 21.453 habitatges, el que significa el 71% respecte als 30.000 habitatges previstos en el Pla d'Habitatge per aquest període temporal.



**Número d'habitatges en diferents fases de desenvolupament**

Estat		habitatges	Total	
Execució	<b>Finalitzats</b>	<b>6.968</b>	<b>9.371</b>	<b>14.756</b>
	<b>En construcció</b>	<b>819</b>		
	<b>Amb llicència i previsió d'inici</b>	<b>139</b>		
	<i>Resten amb llicència atorgada</i>	<i>757</i>		
	<b>Llicències en tràmit</b>	<b>285</b>		
	<b>Projecte en redacció</b>	<b>403</b>		
<b>Estoc</b>	<b>A planejament i gestió amb A.D. Inclou els solars amb gestió executada (disponibles)</b>		<b>5.385</b>	
<i>Habitatges a altres planejaments aprovats, gestió en tràmit/pendent</i>			<b>6.697</b>	<b>6.697</b>
				<b>21.453</b>

71% dels 30.000 previstos al Pla 2008-2016

Font: Ajuntament de Barcelona

**1.1.2. B. ATENDRE LA DEMANDA SOCIAL D'HABITATGE, INCREMENTANT I DIVERSIFICANT L'OFERTA D'HABITATGE PROTEGIT I ASSEQUIBLE**

Per garantir el Dret a l'Habitatge a les llars que no podien accedir a un habitatge lliure, el Pla d'Habitatge 2008-2016 preveia, d'acord amb la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, promoure diferents modalitats d'habitatge amb protecció pública, per donar resposta a unitats de convivència amb característiques socioeconòmiques diferents. Dels 9.371 habitatges que han iniciat els tràmits per a la seva construcció, una tercera part correspon a habitatge de venda i una quarta part correspon a la modalitat d'habitatge dotacional. Segueixen els habitatges en règim de lloguer o destinats a unitats de convivència real·lotjades i, finalment, trobem la modalitat d'habitatge en dret de superfície.

**Número d'habitatges segons diferents modalitats**

Estat	Dotacionals	Lloguer	Dret de Superfície	Venda	Real·lotjats	Total
<b>Finalitzats</b>	1.773	1.280	825	2.071	1.019	<b>6.968</b>
<b>En construcció</b>	225	107	52	169	266	<b>819</b>
<b>Amb llicència</b>	245	36	122	340	153	<b>896</b>
<b>Llicència en tràmit</b>	142	0	0	130	13	<b>285</b>
<b>En redacció de projecte</b>	35	152	0	76	140	<b>403</b>
	<b>2.420</b>	<b>1.575</b>	<b>999</b>	<b>2.786</b>	<b>1.591</b>	<b>9.371</b>

Font: Ajuntament de Barcelona

Barcelona compta amb 10.522 habitatges amb protecció oficial de lloguer, dels quals 6.111 són administrats pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) i la resta per altres operadors públics com FOCIVESA, Agència de l'Habitatge de Catalunya i REGESA, a més de fundacions i altres entitats. Fins al

desembre del 2015, 2.496 habitatges del parc de lloguer amb protecció oficial (10.522 habitatges) han estat destinats a lloguer social, la majoria administrats pel PMHB.

### 1.1.3. C. MILLORA DE LES CONDICIONS DEL PARC D'HABITATGE CONSTRUÏT

Per garantir el dret a un habitatge digne als habitants d'una ciutat consolidada com Barcelona, el Pla 2008-2016 preveia el foment de la conservació i rehabilitació del patrimoni residencial. El Pla, en consonància amb la Llei del Dret a l'Habitatge, estenia les ajudes a la rehabilitació, que fins llavors estaven delimitades en zones concretes de la ciutat, a tot el terme municipal. En aquest sentit, el Pla preveia 800 milions d'euros com a pressupost d'inversió, 240 milions d'euros en subvencions i beneficiar al voltant de 100.000 habitatges a tota la ciutat. En total, des del 2008, 139.600 habitatges, un 18,5% dels habitatges de la ciutat, han rebut algun tipus d'ajut per a dur a terme una actuació de rehabilitació. Això suposa un 140% respecte a l'objectiu establert. El pressupost d'inversió s'ha situat en el 80% del previst, i les subvencions al 77%.

<b>Ajuts a la rehabilitació. Valoració econòmica i número d'habitatge i edificis beneficiats</b>				
<b>Programa</b>	<b>pressupost d'inversió</b>	<b>subenció</b>	<b>habitatges</b>	<b>edificis</b>
<b>Ajuts a la rehabilitació 2008-2015</b>	643.744.282,38 €	184.420.862,93 €	139.600	9.468
<i>Previsió Pla d'habitatge</i>	800 milions €	240 milions €	100.000	
<i>compliment</i>	80%	77%	140%	

Font: Ajuntament de Barcelona

Una de les principals actuacions que el Pla preveia en aquest àmbit era l'assignació d'ajuts municipals destinats a la instal·lació d'ascensors.

<b>Ajuts a la instal·lació d'ascensors. Valoració econòmica i número d'habitatge i edificis beneficiats</b>				
<b>Programa</b>	<b>pressupost d'inversió</b>	<b>subenció</b>	<b>habitatges</b>	<b>edificis</b>
<b>Ajuts a la instal·lació d'ascensors</b>	133.499.504,84 €	54.252.866,69 €	20.659	1.485

Font: Ajuntament de Barcelona

### 1.1.4. D. FOMENT DEL LLOGUER DEL PARC PRIVAT D'HABITATGES

Partint de la premissa que la capacitat de producció de nou habitatge protegit a la ciutat és insuficient per garantir l'accés a l'habitatge de tots els seus ciutadans, el Pla preveia diferents programes d'ajuts per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer de la població. Considerant els diferents programes, en total s'ha atorgat més de 113.000 ajuts al lloguer gestionats fins al 2015, el que significa el 91% dels previstos al Pla.



**Programes d'ajut al lloguer i nombre atorgats**

Programes d'ajut	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Lloguer Just	4.199	5.232	5.645	4.315	3.670	2.993	2.535	2.522	31.111
Renda Bàsica d'Emancipació ( <i>vigents</i> )	9.551	12.017	15.424	17.506	5.579	3.148	1.491	854	65.570
Prestacions econòmiques d'especial urgència	341	343	610	951	485	488	868	626	4.712
Subvencions per al pagament del lloguer								2.200	2.200
Ajut municipal, pagament lloguer								2.899	2.899
Pagament fiança i primer mes de lloguer	124	70	79	20	4	5	19	4	325
Ajuts al lloguer dels habitatges gent gran	609	905	923	925	1.200	1.210	1.210	1.210	8.192
<b>Total</b>	<b>14.824</b>	<b>18.567</b>	<b>22.681</b>	<b>23.717</b>	<b>10.938</b>	<b>7.844</b>	<b>6.123</b>	<b>10.315</b>	<b>115.009</b>

*Dades de convocatòries d'ajuts al pagament de l'habitatge, tancades a març de 2016.*

Davant la problemàtica actual envers l'habitatge, s'ha creat una nova línia d'ajuts municipal amb caràcter preventiu per evitar els desnonaments de lloguer: les *Prestacions per al manteniment de l'habitatge i per a les derivades de la mediació*, que donen cobertura econòmica a Unitats de Convivència en situació de vulnerabilitat. Fins a 2015 s'han presentat 3.828 sol·licituds i s'han atorgat 2.388 ajuts.

**Prestacions pel manteniment de l'habitatge**

Districte	Presentats	Aprovats	Denegats	Pendent doc.
Ciutat Vella	530	362	97	71
Eixample	430	261	116	53
Sants-Montjuïc	453	273	97	83
Les Corts	193	117	56	20
Sarrià-Sant Gervasi	121	105	8	8
Gràcia	301	223	43	35
Horta-Guinardó	357	203	75	79
Nou Barris	622	371	113	138
Sant Andreu	346	228	79	39
Sant Martí	475	245	66	164
<b>Total</b>	<b>3.828</b>	<b>2.388</b>	<b>750</b>	<b>690</b>

*Font: Ajuntament de Barcelona*

• **MOBILITZACIÓ DEL PARC D'HABITATGE PRIVAT**

Per la seva banda, la Borsa d'habitatges de Lloguer de Barcelona ha captat més de 1.800 habitatges des del 2009, i a finals del 2015 administra 662 habitatges.



**Nombre d'habitatges a la Borsa**

Borsa d'habitatges	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Contractació vigent per any</b>	1.150	958	1.103	1.081	1.064	764 <sup>(1)</sup>	751	<b>662</b>

(1) La devallada de la contractació vigent va ser provocada per l'alt nombre de resolucions sol·licitades pels llogaters (155 contractes) i pel compliment dels 345 contractes signats al 2008, molts dels quals no han estat prorrogats per voluntat de les parts.

Font: Ajuntament de Barcelona

En relació al servei de Borsa d'Habitatge de Lloguer i dins la Convocatòria d'ajuts a la rehabilitació, s'han gestionat les subvencions del 100% del valor de les obres, amb un màxim de fins a 10.000 euros, per a l'arranjament de l'interior dels habitatges que es posin a disposició de la Borsa. D'altra banda, el programa de l'Ajuntament de cessió d'habitatges del mercat privat ha permès l'adjudicació de 118 habitatges més per a emergències socials. A més a més, mitjançant els convenis signats amb entitats financeres, s'han adjudicat 22 habitatges, també per a lloguer social. En total la ciutat de Barcelona compta amb 2.636 habitatges destinats a lloguer social provinents del parc d'habitatge de lloguer protegit, del programa de cessió i dels convenis amb entitats financeres.

**1.1.5. E. INTERVENCIÓ EN LES DISFUNCIONS SOCIALS DEL MERCAT IMMOBILIARI**

A la taula adjunta podem observar com, entre 2009 i 2015, l'assessorament en matèria d'habitatge ha crescut progressivament i ha pres especial importància l'assessorament en els casos de lloguer.

**Nombre d'assessoraments a les oficines d'habitatges per diferents temàtiques**

Temàtica de l'assessorament	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
<b>Lloguer</b>	1.651	3.104	3.818	4.190	5.594	5.911	6.768	<b>31.036</b>
<b>Comunitat de propietaris</b>	242	462	504	911	1.047	1.057	1.152	<b>5.375</b>
<b>Compra</b>	46	176	117	208	154	113	159	<b>973</b>
<b>Expedients d'emergència social</b>	116	214	229	215	325	311	404	<b>1.814</b>
<b>Assetjament</b>	82	42	26	18	30	22	27	<b>247</b>
<b>Ofideute</b>				292	602	468	412	<b>1.774</b>
<b>Mediació en el lloguer</b>				37	169	180	485	<b>871</b>
<b>Total</b>	<b>2.137</b>	<b>3.998</b>	<b>4.694</b>	<b>5.871</b>	<b>7.921</b>	<b>8.062</b>	<b>9.407</b>	<b>42.090</b>

Font: Ajuntament de Barcelona

D'altra banda, el canvi de cicle econòmic des del 2007 ha suposat que moltes unitats de convivència s'hagin trobat o es trobin en situació de dificultat per fer front a les despeses de l'habitatge. En aquest sentit, s'han potenciat els serveis i mesures de caràcter preventiu per fer front als desnonaments, tant en temes hipotecaris com de lloguer.

Pel que fa a les dificultats relacionades amb el pagament dels préstecs hipotecaris destinats a la compra d'habitatge habitual i sobre les responsabilitats contractuals, les Oficines de l'Habitatge atenen a la ciutadania, analitzen la situació financera i, si s'escau, realitzen la proposta de solució més adequada a cada cas per derivar-la al servei Ofideute de la Generalitat qui, alhora, s'encarrega d'intercedir amb l'entitat financera que correspongui en cada cas. Els anys 2014 i 2015 s'han iniciat un total de 880 expedients d'aquest servei.

**Prestacions pel manteniment de l'habitatge**

Expedients OFIDEUTE (per any d'inici de l'expedient)		
	2014	2015
Ciutat Vella	43	45
Eixample	25	26
Sants-Montjuïc	48	31
Les Corts	14	16
Sarrià-Sant Gervasi	6	2
Gràcia	3	8
Horta-Guinardó	81	56
Nou Barris	117	115
Sant Andreu	29	24
Sant Martí	102	89
<b>Total</b>	<b>468</b>	<b>412</b>

Font: Ajuntament de Barcelona

D'altra banda, l'octubre del 2012, es va posar en marxa el servei de mediació en lloguer, que té per finalitat atendre aquelles situacions de ciutadans amb dificultats de pagament del lloguer, amb la intenció d'iniciar, si s'escau, una negociació amb la propietat a l'efecte de buscar la solució més adient amb l'objectiu de mantenir l'habitatge.

Durant el 2015, es va implementar la convocatòria específica de prestacions econòmiques municipals per a col·lectius derivats d'aquest servei, el que ha permès disposar de noves eines de negociació en aquest camp. De les mediacions finalitzades, un 50% ha tingut resultat favorable.

Finalment, la Mesa d'Adjudicació d'Habitatges per a Emergència Social, a través de la qual es gestiona l'adjudicació d'habitatges d'emergència a aquella població en situació d'exclusió residencial, ha estimat, des del 2009, la petició d'un habitatge a 1.260 sol·licitants d'habitatge per emergència social.

**Nombre de peticions estimades per la Mesa d'habitatge d'emergència social**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
<b>Habitatges per a emergències socials adjudicats</b>	75	140	138	177	213	198 <sup>(1)</sup>	319 <sup>(2)</sup>	<b>1.260</b>

(1) a 7 altres sol·licituds, s'ha trobat solució alternativa

(2) a 9 altres sol·licituds, s'ha trobat solució alternativa

Font: Ajuntament de Barcelona





**1.1.6. F. INNOVACIÓ EN LA CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ DE LA SOSTENIBILITAT EN L'EDIFICACIÓ I DE L'ECOFICIÈNCIA**

El Pla d'Habitatge 2008-2016 establia com a objectiu millorar l'eficiència energètica del sector de l'edificació, tant en la fase constructiva com en les altres activitats que s'hi realitzen per reduir el consum d'energia i de recursos naturals. En aquest sentit es destaca la qualitat de les promocions portades a terme pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, que han obtingut les següents certificacions energètiques:

*Certificació energètica A*, les promocions en construcció:

- Glòries I: 105 habitatges de lloguer dotacional amb serveis per a la gent gran.
- Tànger: 47 habitatges lloguer social i 20 allotjaments.
- Quatre Camins: 44 habitatges de lloguer dotacional amb serveis per a la gent gran.

*Certificació energètica B*, les promocions en construcció:

- Can Batlló UP4: 26 habitatges.
- Can Batlló UP8: 26 habitatges.

A més, es troben en fase de projecte, amb certificació energètica B.

- Ali Bei: 49 habitatges de lloguer dotacional amb serveis per a gent gran i 15 allotjaments temporals.
- Can Fabra: 46 habitatges de lloguer dotacional amb serveis per a la gent gran.

**1.1.7. G. PROXIMITAT I ATENCIÓ A LA CIUTADANIA. PARTICIPACIÓ.**

Amb l'objectiu de consolidar l'habitatge com un servei públic, el Pla apostava per apropar la gestió de l'habitatge a la ciutadania, mitjançant l'impuls de les Oficines de l'Habitatge dels districtes, a més a més d'altres sistemes d'atenció i operativa a través d'internet o via telefònica. A finals del 2015 es comptabilitzen gairebé set milions de consultes i tràmits mitjançant el sistema d'atenció multicanal a disposició dels ciutadans i ciutadanes.

**Nombre d'atencions a través dels diferents canals d'atenció**

Atenció multicanal	2008-2011	2012	2013	2014	2015	Total
<b>Consultes a la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge</b>	672.043	150.093	152.596	146.152	190.232	<b>1.311.116</b>
<b>Visites pàgines web</b>	2.521.952	703.861	740.903	664.536	557.686	<b>5.188.938</b>
<b>Consultes ateses telefònicament</b>	214.021	27.267	21.255	16.733	16.587	<b>295.863</b>
<b>Total</b>	<b>3.408.016</b>	<b>881.221</b>	<b>914.754</b>	<b>827.421</b>	<b>764.505</b>	<b>6.795.917</b>

*Des del mes d'abril fins al juny de 2015 l'apartat 'Habitatge' es va allotjar al web d'Hàbitat Urbà. Des del juliol l'apartat es va allotjar al web de Drets Socials. Aquest canvi de lloc ha fet que, per un breu període de temps, baixen les visites a les pàgines amb informació sobre habitatge.*

*Font: Ajuntament de Barcelona*



## 1.2. COMPARATIVA DE CIUTATS

*Aquest apartat ha estat redactat per Dolors Clavell, advocada especialista en dret administratiu i polítiques d'habitatge, a partir de l'estudi Modelos de política de vivienda municipal. Estudio de Referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano, desenvolupat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, i dirigit per la Dra. Pilar García-Almirall.*

Barcelona té el repte de crear i posar en marxa propostes d'actuació innovadores en el context d'un país amb escassa tradició en polítiques d'habitatge. Per fer-ho, és indispensable tenir en consideració què està succeint en altres països i ciutats de referència i, amb aquest objectiu, el Pla incorpora una reflexió específica sobre aquesta qüestió.

Es parteix del contingut de l'estudi *Modelos de política de vivienda municipal. Estudio de Referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano*, elaborat en octubre del 2015 pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, sota la direcció de la Dra. Pilar García-Almirall. En aquest estudi s'analitzen els casos d'Amsterdam, Berlín, Londres, París, Nova York i Bogotà i els seus respectius Estats. L'anàlisi incorpora reflexions sobre aproximació al context; estructura socioresidencial amb significació de l'habitatge social; línies d'actuació en política d'habitatge; instruments de polítiques d'habitatge (plans); habitatge social; fonts de provisió d'habitatge social; mecanismes de control; conclusions; i bibliografia per a cadascuna de les ciutats de referència.

De l'anàlisi es poden extreure un conjunt de reflexions en relació a:

- Població atesa per la política d'habitatge.
- Finançament.
- Descentralització, organitzacions comunitàries i participació ciutadana.
- Plans i programes.
- Programes específics de rehabilitació.
- Mecanismes urbanístics per a la provisió d'habitatges socials.
- Tendència a la privatització dels parcs socials d'habitatge.
- Gestió del parc social i de les polítiques d'habitatge.
- Mixtura social i diversificació.
- Control de preus del lloguer.

### 1.2.1. POBLACIÓ ATESA PER LA POLÍTICA D'HABITATGE

Des de finals de la Segona Guerra Mundial, Europa ha desenvolupat polítiques d'habitatge diverses. Un criteri tradicional de diferenciació es troba en la fixació de quina és la població que els poders públics pretenen atendre quan es tracta de garantir la provisió d'un bé com l'habitatge. Donat que es tracta d'un bé produït pel mercat, les polítiques poden anar, des d'una intervenció residual dirigida estrictament a l'atenció dels grups exclosos del sistema, fins a una concepció universalista on qualsevol persona o família tindria dret a protecció, al marge del seu nivell de renda. Aquesta última opció universalista s'ha mantingut com a objectiu



només en països com Holanda, Dinamarca o Suècia, mentre que Espanya resta alineada amb els països on l'atenció és focalitzada en grups desfavorits i de forma residual (ni tan sols més generalista). Si a aquesta classificació hi afegim el percentatge d'habitatge social existent en cada país, Espanya queda al grup més residual, al costat d'Hongria, Xipre, Portugal, Bulgària, Lituània i Letònia. Així el percentatge d'habitatge social espanyol no arriba al 4%, mentre que al Regne Unit és de gairebé el 20%, tot i ésser un model també focalitzat residual (com la gran majoria dels països de la Unió).

*A Barcelona, l'habitatge social representa 2% del parc (si no tenim en compte els habitatges de renda antiga i els habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la seva qualificació, ja que es desconeix l'abast d'aquestes dades). Per tant, aquest Pla planteja incrementar aquest percentatge i optar per accions més ambicioses que ens distanciïn del grup més residual.*

### 1.2.2. FINANÇAMENT

Les competències de les ciutats es troben sempre emmarcades en les dels Estats (i comunitats autònomes, en el nostre model), que amb caràcter general són els protagonistes del finançament dels programes d'ajut a l'accés a l'habitatge i a la rehabilitació. Només Bogotà aporta un major percentatge que l'Estat de Colòmbia, i Alemanya ha creat un model en el qual Berlín té plena autonomia financera.

*Per tant, aquest Pla fa el màxim esforç per encaixar els seus programes i línies en els plans i programes finançats per l'Administració estatal i catalana, sense perjudici del destí de fons propis del municipi.*

Pel que fa a compromís pressupostari, els països que més destinen a les polítiques d'habitatge són Holanda i Regne Unit (<3% PIB), mentre que França i Alemanya estan al voltant del 2%. Les vies de finançament són diverses i destaca per la seva potència, la singularitat de França, amb recursos de la banca pública, els comptes-estalvi dels treballadors (ben remunerats i primats), les aportacions de les empreses o els crèdits a baix interès.

A l'hora de triar entre quin és l'objecte a finançar, només Bogotà opta per la construcció i tota la resta de ciutats ho fa per la rehabilitació i millora del parc d'habitatge (s'inclou la millora dels sistemes energètics). Ara bé, hi ha algunes diferències:

- A Amsterdam són les associacions d'habitatge i els propietaris particulars els receptors dels ajuts. Les associacions han creat un fons de garantia per a l'habitatge social per autofinançar-se, tant per rehabilitar com per construir. Hi ha un complex i sistematitzat model d'ajuts, que diferencia entre el suport a la construcció, a la compra, al lloguer o a la rehabilitació; i s'accepta un procés continuat d'assaig-error en la determinació de les línies d'actuació.
- A Londres es prioritzen els ajuts a la persona i els "ajuts a la pedra" queden relegats. La construcció i rehabilitació depèn principalment dels fons de les associacions d'habitatge i companyies privades, de manera que els ajuntaments passen a tenir un rol de gestors.



*Per la seva banda, a Catalunya i Espanya hi ha un enorme recorregut a fer en aquest camp, ja que no hi ha vies elaborades de finançament, ni sector privat o cooperatiu per a l'habitatge social, de manera que els esforços en els ajuts sorgeixen de partides pressupostàries escasses i amb dificultats de gestió importants. En aquest escenari es planteja que Barcelona lideri un canvi del model existent, per dirigir-se cap a un esquema àgil i eficient.*

### 1.2.3. DESCENTRALITZACIÓ, ORGANITZACIONS COMUNITÀRIES I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En l'àmbit europeu s'ha obert un procés de descentralització administratiu-territorial en matèria d'habitatge, sempre vinculat a mecanismes de rendició de comptes. Els gestors d'habitatge social estan sent protagonistes com a actors locals, tot i que únicament a Alemanya s'ha descentralitzat la competència al nivell regional amb la idea d'adaptar-se a la disparitat de mercats entre regions.

París i Londres tenen associacions d'habitatge sense ànim de lucre, responsables de gestionar el seu propi estoc. Reben finançament parcial del govern central i local, i a Londres hi ha una agència reguladora pública que exigeix una avaluació continuada de l'impacte social de la tasca d'aquestes entitats, com a via per conèixer la satisfacció residencial dels usuaris. Aquest reforç de les estructures més properes a la ciutadania es troba molt relacionat amb l'existència d'organitzacions independents encarregades de la gestió de l'habitatge social (associacions, cooperatives o altres entitats sense ànim de lucre...) que incideixen en les diverses etapes del cicle de l'habitatge (programació, execució, gestió i avaluació).

*A Barcelona existeix un desig de major protagonisme ciutadà en el disseny i posada en marxa de línies d'actuació en matèria d'habitatge, tot i que no existeix encara un teixit organitzatiu independent en la gestió de l'habitatge social. Així doncs, aquest ha de ser un dels principals reptes a llarg termini de la política d'habitatge. Cal destacar l'existència d'algunes iniciatives que poden servir de referència, com la creació recent de la Fundació Hábitat3, creada justament amb la idea de crear equips de gestió especialitzada del parc social d'habitatges. En la mateixa línia és cabdal l'enfortiment dels mecanismes de participació ciutadana en l'elaboració dels programes i també en l'assignació dels habitatges socials i la gestió i manteniment, amb funcions de promoció de la convivència, intervenció en conflictes i canalització de demandes de la població.*

### 1.2.4. PLANS I PROGRAMES

Totes les ciutats europees tenen plans i programes d'habitatge a llarg termini (el programa de París és a sis anys; el pla de Berlín a vuit anys i el de Nova York a 10 anys; l'agenda d'Amsterdam és a 12 anys; les estratègies de Londres són a quatre anys). En tots els casos es fan avaluacions d'objectius cada tres o quatre anys i cada cop es dóna més importància als sistemes de seguiment i control de les polítiques, amb avaluació de resultats, estadístiques, etcètera, que facilitin modular les accions a prioritzar.

*A Barcelona, el Pla es planteja per 2016-2026, horitzó justificat a partir del fet que el pla vigent ho ha estat durant vuit anys i sembla adequada i realista una petita ampliació d'aquest termini, que permeti ajustar l'esforç d'elaboració i el de gestió posterior. Certament, l'article 14 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge*



*de Catalunya determina que els plans tindran una vigència de sis anys, tot i que res no impedeix l'elaboració d'una reflexió a més llarg termini sempre que es tingui en compte que molt probablement les actuacions que hagin de ser concertades amb el govern de la Generalitat de Catalunya no superaran en cap cas el termini de sis anys. En qualsevol cas, s'estableixen uns objectius a curt, mig i llarg termini, que garanteixin el seguiment periòdic de l'estat de desenvolupament del Pla.*

#### 1.2.5. PROGRAMES ESPECÍFICS DE REHABILITACIÓ

En tots els casos hi ha programes específics dedicats a la rehabilitació d'edificis desocupats; millora o recuperació del parc; regeneració de barris; i atenció a col·lectius vulnerables.

#### 1.2.6. MECANISMES URBANÍSTICS PER A LA PROVISIÓ D'HABITATGES SOCIALS

A diferents països són habituals les obligacions urbanístiques de creació de sòl per a habitatge social:

- A França la Llei de Solidaritat i Renovació Urbana de l'any 2000 obliga als municipis de més de 3.500 habitants a destinar com a mínim un 20% del seu parc residencial a habitatge social, amb penalitzacions als municipis incomplidors. Aquest és el model que va implantar de forma més tímida, però agosarada tenint en compte el context, la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge de Catalunya, quan en l'article 73 imposà als municipis l'obligació de disposar, en el termini de 20 anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents.
- A Bogotà existeixen reserves de sòl per a habitatge social molt similars a les aplicades al nostre país.

*En la relació entre l'urbanisme i l'habitatge, és important considerar que la Llei del Dret a l'Habitatge va fer un pas en la línia de permetre el destí total o parcial a habitatge protegit en operacions a realitzar en el sòl urbà consolidat. Aquest Pla vol utilitzar aquest mecanisme.*

*Així, el vigent article 17.3 de la Llei 18/2007 permet la qualificació urbanística de sòl per aconseguir el destí a habitatge protegit de la totalitat o part de les operacions en sòl urbà consolidat, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents. En aquest cas caldrà respectar el règim jurídic dels habitatges preexistents en els casos en què l'enderroc d'un edifici sigui degut a una operació de substitució amb reallotjament dels mateixos residents. En cas que el destí a habitatge protegit comportés una afectació a la viabilitat econòmica d'una determinada operació, només caldria respectar un termini de dos anys de demora per permetre una eventual iniciativa d'execució del planejament anterior.*

*Cal assenyalar uns grans avantatges que ofereix el nostre sistema: 1) existeix un mecanisme elaborat per obtenir sòl i sostre destinat a habitatge social; 2) la provisió d'habitatge protegit no recau sobre els pressupostos públics quan és fruit d'una exigència urbanística al sector immobiliari privat.*

#### 1.2.7. TENDÈNCIA A LA PRIVATITZACIÓ DELS PARCS SOCIALS D'HABITATGE

En general es produeix una recerca de la reducció de les elevades despeses de manteniment dels parcs públics de lloguer social; però també s'aprecia un canvi cultural i de consum que afavoriria aquest procés



(amb menor disposició a destinar recursos públics i major exigència de rotació dels llogaters dels parcs). A Holanda i Regne Unit es tendeix a afavorir la compra dels llogaters, mentre que a Alemanya es transmeten els immobles a grans fons internacionals. En tot cas, és important tenir en compte que el parc de lloguer social de Barcelona és molt escàs en comparació als de les altres ciutats: un 1,54%<sup>1</sup> a la nostra ciutat, enfront d'un 17% a París, un 23% a Londres, un 30% a Berlín, un 42% a Nova York, o un 48% a Amsterdam (a Bogotà només hi ha parc en propietat).

#### 1.2.8. GESTIÓ DEL PARC SOCIAL I DE LES POLÍTIQUES D'HABITATGE

En els altres models analitzats hi ha una forta tradició de polítiques d'habitatge molt sòlides, que provoca que els mecanismes de gestió i dinamització dels parcs d'habitatge, i de les polítiques d'habitatge en general siguin prou elaborats i eficients. Només referint-nos a l'adjudicació, s'observa el següent:

- En general el registre de sol·licitants d'habitatge social és únic (a excepció de Londres) i es gestiona directament des de l'Administració o mitjançant les associacions d'habitatge (cas Amsterdam, on la inscripció pot ser via internet o presencial i es paga una quota d'inscripció i una taxa de renovació anual; la sol·licitud és només via internet o telefònica i les adjudicacions són setmanals, igual que a Londres). Per accedir al Registre cal complir uns límits màxims d'ingressos (excepte a Londres).
- Les adjudicacions es fan per barem donant prioritat a grups vulnerables. A Amsterdam es té també en compte l'antiguitat en el registre. L'avaluació la fa el mateix ens que rep les sol·licituds a Bogotà i Nova York, però París ho fa a través d'una comissió independent d'assignació d'habitatge i Londres mitjançant l'autoritat local o les associacions d'habitatge (depèn de l'organisme gestor); mentre que a Amsterdam i Berlín ho fan les associacions.

#### 1.2.9. MIXTURA SOCIAL I DIVERSIFICACIÓ

Es considera adequat promoure la diversificació de tipologies de tinença, dimensió, límit d'ingressos, etc. A París i Londres es fomenta la mixtura, fins i tot en una mateixa edificació.

*Aquesta opció semblaria convenient per a Barcelona, aplicant així les previsions de l'art. 17 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge. Pel que fa a la diversitat de tipologies de tinença, Barcelona actualment està desenvolupant promocions de lloguer i de dret de superfície i s'està començant a impulsar el cooperativisme de cessió d'ús. Per ampliar la diversitat de tinences es podria plantejar el lloguer exclòs de la LAU, i la masoveria urbana, entre d'altres.*

Per altra banda, a Amsterdam i Berlín existeixen programes dirigits a l'allotjament d'estudiants. *Aquesta opció es podria plantejar a Barcelona per aconseguir una barreja d'usos. Tanmateix, cal tenir en compte que en molts barris s'ha detectat que la demanda estudiantil també contribueix a l'increment de preus, evidentment no amb els mateixos nivells que ho fa la pressió turística però també de forma excloent per a les persones i famílies treballadores.*

---

<sup>1</sup> D'acord amb les dades facilitades per BAGURSA pel que fa a Habitatges de protecció oficial de lloguer de la ciutat, en relació amb el parc d'habitatges principals recollit al Cens de Població i habitatges de l'any 2011.

#### 1.2.10. CONTROL DE PREUS DE LLOGUER

En tots els casos el preu del lloguer social està regulat pels governs centrals (mai no pot superar el 30% de la renda familiar):

- a) A París i Bogotà mitjançant la fixació de diverses classificacions.
- b) A Amsterdam segons la qualitat o cost de l'habitatge. La gestió del parc és força eficient, amb sistemes informatitzats i procediments ben elaborats, que permeten actuar amb agilitat i detectar parcs abandonats. Les associacions d'habitatge poden negociar els imports dels serveis de les finques.
- c) A París les organitzacions HLM (*Habitation à Loyer Modéré*) poden fer un seguiment anual dels ingressos dels llogaters i aplicar suplementes a la renda que la incrementin fins a un 20% dels ingressos màxims per a l'assignació. Això permet ajustar la renda i no discriminar per la millora de l'economia familiar.

A banda dels preus de l'habitatge social, on l'Administració té facultats d'intervenció reconegudes, sovint es planteja la conveniència que els preus del mercat puguin ser objecte de regulació pública.

- a) Nova York: Existeix una Llei d'estabilització de lloguers de 1969 que encara és aplicable a edificis construïts abans de 1974 i alguns posteriors que van obtenir deduccions tributàries, aollits a programes de lloguer limitat. L'increment de lloguer és limitat en aquests casos, de forma similar a com s'establia amb la LAU de 1964 al nostre país.
- b) Berlín: L'especificitat del cas de Berlín ha fet necessari ampliar les aportacions fetes per *l'estudi Modelos de política de vivienda municipal. Estudio referente de otras ciudades de ámbito europeo y americano*, desenvolupat pel Centre de Política de Sòl i Valoracions de la Universitat Politècnica de Catalunya, dirigit per la Dra. Pilar García-Almirall, que han servit de base per a la redacció de la resta de l'apartat. Per aquest motiu s'ha aprofundit l'anàlisi d'aquest model<sup>2</sup>.

Això ha permès concretar que el control de preus de lloguer es produeix a partir d'una regulació bàsica del codi civil (*BürgerlichesGesetzbuch* o BGB, paràgrafs 535 a 577a). Hi ha diversos tipus de contractes, i l'habitual és el de durada indefinida (*UnbefristeterMietvertrag*). Pot ser verbal o escrit. Si el llogater vol finalitzar el contracte, ha de fer un preavis de tres mesos sense que calgui indicar els motius. El contracte pot preveure una durada inicial mínima de fins a quatre anys i, en aquest cas, existeixen un seguit de supòsits que permeten finalitzar-lo.

L'arrendador només pot extingir el contracte en determinats supòsits legals, amb un preavis de tres a nou mesos, en funció de la durada acumulada del contracte. Els supòsits són:

- Incompliments greus del contracte d'arrendament, en particular impagament de la renda o freqüents pagaments amb retard. El preavis pot no ser exigible.
- Interès legítim de finalitzar el contracte, en particular:
  - o Necessitat de l'habitatge per a ús propi, o per a un membre de la família o de la llar del propietari.

---

<sup>2</sup><http://www.mieterbund.de/mietrecht.html>





- Perjudicis econòmics significatius si el contracte es manté (no inclou la intenció de vendre l'habitatge o la possibilitat d'aconseguir una major renda).

Fins i tot quan es pretén l'acolliment a un supòsit legal vàlid, l'arrendatari pot mantenir l'habitatge en determinats casos, per exemple si hi ha impossibilitat de trobar un altre habitatge o altres supòsits socials i personals (persona gran, amb discapacitat, embaràs, menors, malaltia important...).

A banda, hi ha altres formes de contractes d'arrendament de durada determinada, però cal indicar el motiu pel qual es fa la limitació. El llogater ha de desallotjar només si en finalitzar el contracte aquest motiu subsisteix. Si no hi ha indicació del motiu (principalment contractes anteriors al 31/08/2001), l'arrendatari pot sol·licitar la pròrroga i només podrà ésser negada en els supòsits legals anteriorment esmentats.

- c) Amsterdam: A Holanda existeix una llei de valoracions que regula el lloguer de l'habitatge social i també d'una part de l'habitatge privat. Aquest últim, per quedar subjecte a la llei, ha de tenir unes característiques concretes. Cal destacar que Amsterdam té un model amb associacions d'habitatge i altres entitats sense ànim de lucre molt arrelades, que competeixen amb empreses amb afany de lucre del mercat lliure. Aquest fet implica que el preu dels habitatges més comú, el preu de referència, sigui el dels parcs socials, amb la qual cosa la regulació del mercat lliure és sobre un parc escàs i, per tant, no conflictiu. No sembla realista pretendre que Barcelona pogués introduir control de preus al 98% del seu mercat (el lloguer social no arriba al 2% del parc).
- d) París: Existeix un observatori de rendes que elabora informes anuals molt solvents sobre els preus referenciats del lloguer privat. Aquesta informació, accessible al públic, permet tenir uns preus de referència molt útils per a propietaris i llogaters que necessitin conèixer quin és el preu de mercat (segons ubicació, àrea, edat de l'edifici o antiguitat del contracte). Aquesta informació permet influir en el preu de mercat evitant operacions d'increment de preus basades en el desconeixement dels consumidors, però no d'una forma directa amb control de preus.

Així doncs, en els casos estudiats el control públic parteix de:

- a) una legislació d'arrendaments més protectora dels arrendataris (competència estatal).
- b) una fiscalitat afavoridora o penalitzadora de determinades operacions (competència estatal).
- c) accions públiques que suposin la inclusió de les operacions del mercat en un determinat programa i que sigui aquesta inclusió la que justifiqui la intervenció administrativa (competència local), però de molt escassa incidència en comparació a a) i b). En aquest sentit, cal defensar totes les línies d'actuació tendents a aquesta inclusió, com podrien ser les borses de lloguer o mediació, els convenis de rehabilitació, els ajuts condicionats, etc.
- d) una anàlisi continuada dels preus del mercat i la seva comunicació pública per donar a conèixer els preus recomanables de lloguer.

*Així doncs, serà necessari sensibilitzar a tots poders públics i a la societat en general sobre la conveniència d'una regulació arrendatícia més protectora de la part més feble, opció contrària a l'adoptada pel legislador en els últims anys.*



## 2. SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA

### 2.1. EMMARCAMENT METROPOLITÀ

*El següent apartat ha estat redactat per Carles Donat, investigador de l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB).*

#### 2.1.1. LA DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ EN EL TERRITORI METROPOLITÀ

Com és ben sabut, les necessitats residencials de la població de Barcelona es satisfan en un territori que va molt més enllà dels 102 km<sup>2</sup> del terme municipal. De fet, ja al llarg del segle XX, durant les diferents onades migratòries, els municipis del pla de Barcelona van experimentar creixements notables que, fins i tot, en termes relatius van superar als del municipi de Barcelona<sup>3</sup>. Des de la dècada dels anys 80, però, apareix i es consolida un fenomen relativament nou a Catalunya, el de canviar de municipi, no per motius econòmics com havien estat les migracions anteriors, sinó a causa de qüestions relacionades amb l'habitatge principal.

De fet, en bona part com a conseqüència d'aquests canvis de municipi, la població de la ciutat de Barcelona es va reduir en unes 250.000 persones entre el 1981 i el 1996, i va ser la punta de llança d'un procés de descentralització i dispersió generalitzat en el territori metropolità. Un territori que es va fer més extens, i alhora integrat, a mesura que s'implantaven millores significatives en les infraestructures de transport, principalment en la xarxa de transport privat.

Des de les darreries del segle XX, però, les migracions econòmiques, en aquest cas internacionals, han adquirit un notable protagonisme en l'evolució de la població i, lògicament, en el sistema residencial. D'aquesta manera, Barcelona ha deixat de perdre població i, no només això, sinó que des del 1996 fins al 2006 ha guanyat 96.797 habitants. Tanmateix, aquesta entrada de població des de l'estranger s'ha combinat amb el persistent i cada cop més intens procés de pèrdua de població a causa de migracions metropolitanes, relacionades principalment amb l'habitatge.

La crisi econòmica, iniciada arran de l'esclat de la piràmide especulativa financera internacional l'estiu del 2007, ha suposat un retrocés significatiu de la immigració internacional, fins al punt d'arribar a saldos propers a zero o fins i tot negatius. Així mateix, les migracions metropolitanes per motius residencials també s'han alentit, tot i que es mantenen en nivells significativament elevats. En aquest cas, però, el més destacat és que mentre que cada cop marxa menys població de Barcelona, en canvi n'arriba més de l'entorn metropolità, fins al punt que el saldo per migracions metropolitanes s'apropa a zero i, en cas de seguir amb aquesta tendència, el saldo podria ser positiu en els pròxims anys. Així, després de gairebé quatre dècades on el procés dominant ha estat el de la desconcentració de la població, es podria assistir, si es donen un seguit de circumstàncies, a un fenomen de recentralització, com ha succeït en altres països occidentals.

---

<sup>3</sup> Un detall de l'evolució de la població des de mitjans del segle XIX fins a l'actualitat, tot diferenciant els àmbits territorials (Barcelona, resta del continu urbà, resta de l'àrea metropolitana, municipis d'antiga industrialització de l'arc metropolità, resta de la regió metropolitana i resta de Catalunya) la podeu trobar als annexos del treball de Carles Donat (2014), *L'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona durant el cicle immobiliari 1997-2006: una aproximació a partir de les necessitats de la població*.

### 2.1.2. L'EXTENSIÓ DEL MERCAT RESIDENCIAL DE BARCELONA

Barcelona és una ciutat on la major part de la població que hi resideix es queda a viure quan canvia d'habitatge. Aquesta ha estat la constant durant els darrers 25 anys. En efecte, si s'atén a les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població, més coneguda com a Enquesta Metropolitana, entre els anys 1990 i 1995 un 74,2% de la població resident a Barcelona es va quedar a la ciutat quan va canviar d'habitatge, mentre que el 25,8% restant va marxar a viure a un municipi de la regió metropolitana (vegeu taula 1). Durant el quinquenni següent, entre els anys 1996 i 2000, la proporció de població que es va quedar a la ciutat es va reduir al 71,9%, per tornar a pujar entre els anys 2001 i 2006 fins al 72,8% i, encara més, fins al 73,2% entre els anys 2007 i 2011<sup>4</sup>.

**Població de Barcelona que ha canviat d'habitatge els darrers 5 anys.**

	1995	2000	2006	2011
Vivien a Barcelona i canvien d'habitatge a Barcelona	74,2	71,9	72,8	73,2
Vivien a Barcelona i van a viure fora de Barcelona	25,8	28,1	27,2	26,8
Total	100	100	100	100

*\*Es considera la població emancipada de 18 anys i més*

*Font: IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 1995, 2000, 2006, 2011*

Aquesta autocontenció residencial de la ciutat de Barcelona també es pot constatar mitjançant altres fonts, en concret a partir de les explotacions del padró de població, que estan més actualitzades. Així, si se sumen, d'una banda, els canvis de municipi de població de Barcelona que ha anat a viure a altre municipi de la província i, d'altra banda, els canvis de domicili que s'han produït dins de la ciutat s'obtenen els següents resultats (vegeu taula 1):

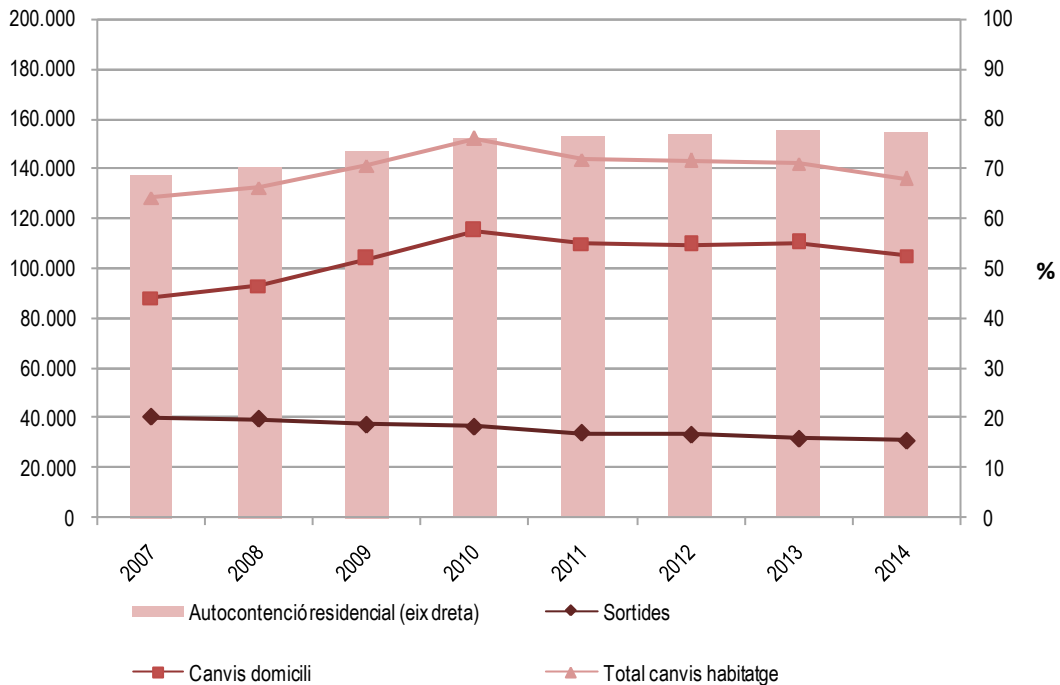
L'any 2007, de les 128.444 persones que van canviar d'habitatge, 40.123 van marxar a algun municipi de la província mentre que 88.321 van canviar de domicili sense sortir de la ciutat. Això representa un percentatge d'autocontenció residencial del 68,8% l'any 2007<sup>5</sup>. Com es pot apreciar, des del 2007 ha disminuït la població que ha marxat de la ciutat cap a la resta de la província fins al punt que l'any 2014 s'han comptabilitzat tan sols 31.069 sortides. En canvi, la població que ha canviat de domicili dins de la ciutat ha anat incrementant-se fins al 2010 (115.203) i s'ha estabilitzat fins a arribar als 104.950 canvis de domicili el 2014. Com a resultat de tot plegat, el 2014, l'autocontenció residencial de la ciutat de Barcelona arriba ja fins al 77,2%. Més endavant es tornarà sobre la qüestió del creixement de l'autocontenció residencial a la ciutat en els darrers anys i la seva relació amb el profund canvi en els components de l'oferta i de la demanda d'habitatge. Ara cal centrar-se en aquells residents que van marxar de la ciutat.

<sup>4</sup> Les dades fan referència a població de 18 anys i més emancipada. És a dir, s'exclou els fills menors i els majors de 18 anys però que encara no s'han emancipat i per tant s'han desplaçat amb els seus pares.

<sup>5</sup> Si es fa la mitjana pel període 2007-2011, és a dir, el mateix que es recollia amb l'ECVHP, el percentatge d'autocontenció residencial, dona exactament el mateix: 73,2%.



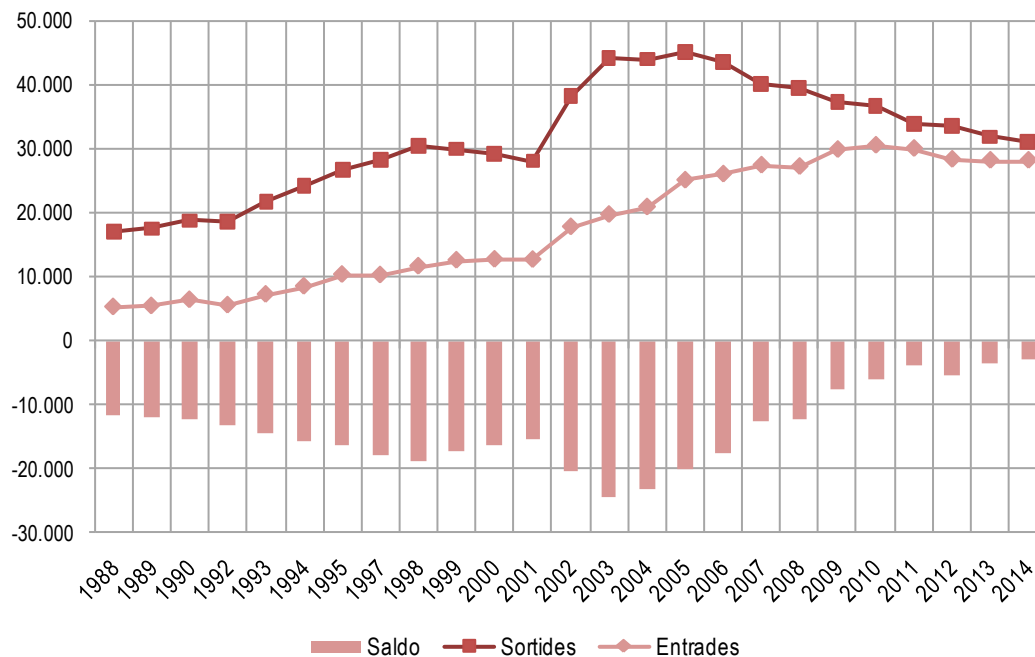
**Mobilitat residencial de la població de Barcelona. 2007-2014**



Font: INE, Estadística de Variacions Residencials i Ajuntament de Barcelona. Departament d'Estadística, Canvis de domicili, explotació del padró d'habitants.

Certament, s'ha vist com l'opció majoritària entre les persones residents de la ciutat quan canvien d'habitatge ha estat quedar-s'hi, almenys des de la dècada dels 90, quan es disposa de les primeres dades. Ara bé, en un context d'increment generalitzat de la mobilitat residencial, la quantitat de població que ha marxat de la ciutat ha anat creixent durant les darreres dècades. Així, s'ha passat de 16.938 sortides l'any 1988 a 45.071 l'any 2005, i encara 43.564 en el 2006 (vegeu figura 2). Aquest creixement ha estat especialment intens en els anys centrals del darrer boom immobiliari 1997-2006. Coincidint amb la punxada de la bombolla immobiliària i l'inici de la crisi econòmica, les sortides cap a la resta de municipis de la província ha anat disminuint fins a les 31.069 de l'any 2014. En total, doncs, 788.705 persones que vivien a la ciutat de Barcelona han marxat a viure a altres municipis de la província en els 27 anys transcorreguts entre el 1988 i el 2015.

**Migracions metropolitanes amb origen o destinació Barcelona. 1988-2014**



Font: INE, Estadística de Variaciones Residenciales.

Malgrat que ha estat menys nombrosa, també hi ha població que vivia als municipis de la província que ha entrat a viure a la ciutat de Barcelona. En aquest cas la tendència ha estat ininterrompudament creixent des de l'any 1998. Com en el cas de les sortides, els fluxos d'entrada també es van accelerar de manera notable en els anys centrals del darrer boom immobiliari. En canvi, no s'han aturat, i malgrat la crisi, no han deixat de créixer fins a situar-se en les 28.187 entrades de l'any 2015, fet que ha portat a equiparar-se pràcticament amb les sortides. De fet, el saldo per migracions amb la resta de la província, eminentment negatiu des de l'any 1998 i que havia arribat a suposar una pèrdua anual de 24.467 residents l'any 2003, s'apropa a zero. En concret, l'any 2015 tan sols van sortir 2.882 persones més de les que van entrar. De mantenir-se aquesta evolució es trencaria la tendència que havia marcat l'evolució del poblament metropolità des mitjans dels anys 70, quan es van iniciar les tendències de desconcentració de la població. Està doncs la ciutat a les portes d'una recentralització? Aquesta qüestió, s'haurà de constatar a la llum de la següent informació.

### 2.1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE EN UN TERRITORI INTENSAMENT URBANITZAT

Com s'acaba de veure, la qüestió de l'habitatge s'ha de considerar des d'una perspectiva metropolitana. En aquest marc territorial, i molt especialment des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials de la població, resulta d'especial importància aprofundir en quines són les raons que expliquen que unes llars surtin de la ciutat per anar a viure a altres barris metropolitans i, en canvi, que altres llars romanguin a la ciutat.



Per donar resposta a aquests interrogants es desgranen tot seguit tres aspectes d'especial rellevància. En primer lloc, els aspectes demogràfics i les possibilitats materials de donar satisfacció a les necessitats d'habitatge en un territori reduït i intensament urbanitzat com la ciutat de Barcelona. En segon lloc, es presenta una visió, necessàriament sintètica per qüestions d'espai, de l'oferta d'habitatge a escala metropolitana, tant pel que fa a les característiques del parc d'habitatges com a la diversitat de preus. Finalment, s'analitza la qüestió de l'accés a l'habitatge i de les estratègies residencials que adopten les llars.

- **LA COBERTURA DE LES NECESSITATS D'HABITATGE**

Sovint, quan s'interpreten els resultats de l'evolució de la població i de les migracions residencials metropolitanes s'obvia una qüestió bàsica de partida i que es podria sintetitzar en una pregunta ben senzilla: Hi cap tothom a Barcelona? Traslladat a un llenguatge més tècnic, aquesta qüestió s'analitza a partir dels models de cobertura de les necessitats d'habitatge on es contrasta quina és la dinàmica de creació de llars, des del costat de les necessitats, i quina és la dinàmica de destrucció de llars i d'increment del parc d'habitatges principals des del costat de l'oferta<sup>6</sup>. En el marc dels models de cobertura, una anàlisi de la dinàmica de creació i destrucció de llars a Barcelona durant les darreres dècades permet apreciar la incidència dels factors demogràfics en la satisfacció de les necessitats residencials de la població, i mirar de donar resposta a la pregunta que es plantejava.

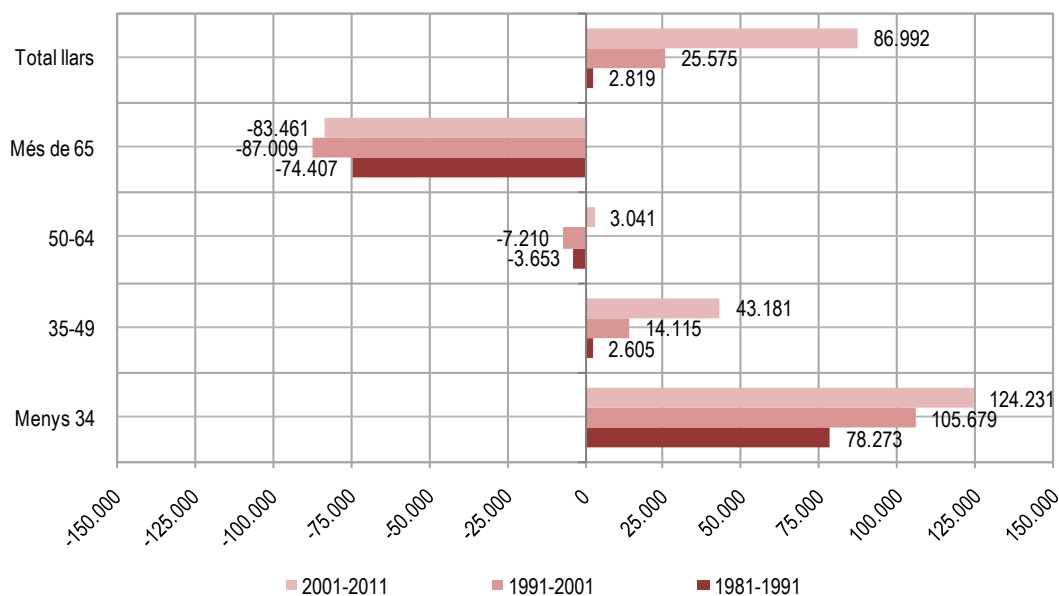
Com mostra la figura 3, des de la dècada dels anys 80, la creació de llars en els quals la persona principal té menys de 34 anys ha anat incrementant-se de manera molt notable, i això sense tenir en compte que, a més de les llars que s'han quedat a Barcelona i que reflecteixen aquestes dades, també hi ha tota la població que va sortir de la ciutat, com s'ha vist anteriorment. Centrant-se tan sols en les llars que s'han format a la ciutat, durant la dècada dels anys 80 del segle XX es van crear 78.273 llars encapçalades per població de menys de 34 anys, principalment degut a l'emancipació de joves; mentre que en la dècada dels 90 ja se'n van crear 105.679 i en la primera dècada del segle XXI se n'han creat 124.231. En aquestes darreres dues dècades, a més de l'emancipació de les persones joves, la creació de llars en aquest grup d'edat també ha estat deguda a l'arribada de població des d'altres països. De fet, en aquestes dues dècades, també s'ha produït un increment significatiu de la creació de llars encapçalades per població de 35 a 49 anys, circumstància que respon, a més de l'increment de les ruptures de parelles, sobretot a les migracions internacionals.

---

<sup>6</sup> Aquests models sovint s'utilitzen de manera prospectiva, on a partir d'uns escenaris d'evolució de la població i de les llars es preveuen els habitatges que caldria construir en un termini de temps establert. Vegeu, per exemple, els treballs de Ma Antonia Munés i Josep Ma Carrera per Barcelona i la regió metropolitana (2003) o els treballs del mateix Josep Ma Carrera pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona (Nel-lo, Esteban, & Carrera, 2010). Tanmateix, aquests models s'utilitzen menys de manera retrospectiva, el que permet aprofundir en el coneixement de les dinàmiques residencials metropolitanes. En aquesta línia, es poden consultar els treballs de Carles Donat (2012, 2014) en els quals s'aplica un model de cobertura ampliat per a la regió metropolitana de Barcelona.



**Saldo dinàmic de llars. Barcelona. 1981-2011**



Font: elaboració pròpia a partir de INE, Cens de població i habitatge 1981, 1991, 2001, 2011.

Per contra, les llars encapçalades per població major de 65 anys donen, lògicament, un balanç negatiu en les tres dècades estudiades, és a dir, es produeix una destrucció neta de llars, a causa de la incidència de la mortalitat en aquestes franges poblacionals. Tot plegat es tradueix en una entrada potencial d'oferta d'habitatge al mercat. En aquest grup d'edat es pot apreciar com durant la dècada dels anys 80 del segle XX es van destruir 74.407 llars, en la dels anys 90 en van desaparèixer 87.009 i, finalment en la primera dècada del segle XXI s'han destruït 83.461 llars.

Si es fa un balanç entre la creació i la destrucció de llars, es pot apreciar com en la dècada dels anys 80 el saldo net va ser de 2.819 noves llars, en la dels 90 de 25.575 i, finalment, en la primera dècada del segle XXI el saldo va ser de 86.992 llars. Les implicacions des del punt de vista de la cobertura de les necessitats residencials són ben notòries, ja que aquests increments de llars s'han satisfet, o bé amb obra nova o bé amb l'absorció d'habitatges que tenien un altre ús (comercial, oficines, etc.) o bé que no eren principals (buits o secundaris). Tot això, com s'ha avançat, sense tenir en compte la població que va sortir de la ciutat.

Què succeeix, doncs, si la ciutat no disposa de sòl suficient per absorbir la dinàmica de formació de llars?; o no té la possibilitat de desenvolupar tant d'habitatge nou en uns terminis concrets?; o considera que les reserves de sòl no s'han d'esgotar?; o bé no disposa dels mecanismes suficients per donar un ús d'habitatge principal a una part del parc? El resultat és que, lògicament, no hi ha suficient oferta d'habitatge per a tantes necessitats, que és el que ha succeït a la ciutat de Barcelona durant les darreres dècades. En conseqüència, des d'un punt de vista quantitatiu agregat, el saldo negatiu per migracions metropolitanes de la ciutat de Barcelona és el resultat lògic a aquest desajust entre la dinàmica de formació de noves llars i les possibilitats



físiques i estratègiques de la ciutat. Altra qüestió és qui marxa, qui entra, i quines són les diferents possibilitats i motivacions de les llars, com es veurà tot seguit.

• **L'OFERTA D'HABITATGE: LES CARACTERÍSTIQUES DEL PARC I ELS PREUS EN EL CONTEXT METROPOLITÀ**

El parc d'habitatges presenta diferències notables segons el barri i el municipi. A escala metropolitana hi ha tres característiques que són especialment exemplificadores: l'antiguitat del parc, la tipologia residencial i la superfície de l'habitatge. En bona mesura el preu de l'habitatge reflecteix aquestes diferències, però, a més, també incorpora altres aspectes com la centralitat, l'accessibilitat, l'entorn, el nivell d'equipaments i els serveis, entre els principals.

L'antiguitat del parc és un atribut relacionat amb el procés d'urbanització. Així, tal com es pot veure en la taula 2, a la ciutat de Barcelona gairebé la meitat del parc és del període 1961-1980 (45,4%), coincidint amb l'accelerat creixement que es va produir durant aquelles dècades. Amb tot, Barcelona destaca en el conjunt metropolità per tenir el percentatge més elevat d'habitatges anteriors a 1940 (20,7%), i també de les dècades de 1940 i 1950 (16,5%). En canvi, el pes dels habitatges construïts més recentment és molt inferior que en la resta d'àmbits (un 10,7% els del període 1981-2001 i un 4,3% els del període 2002-2011).

**Habitatges segons any de construcció. Àmbits regió metropolitana de Barcelona**

	Abans de 1940	De 1941 a 1960	De 1961 a 1980	De 1981 a 2001	De 2002 a 2011	No consta	Total
Barcelona	141.804	113.054	310.375	73.122	29.319	16.403	684.078
Resta continu urbà	19.810	45.730	212.065	48.795	24.430	8.530	359.365
Resta AMB	9.700	16.170	103.995	78.790	32.515	7.110	248.370
<b>Total AMB</b>	<b>171.314</b>	<b>174.954</b>	<b>626.435</b>	<b>200.707</b>	<b>86.264</b>	<b>32.043</b>	<b>1.291.813</b>
Ciutats antiga ind	14.510	30.150	103.055	57.255	31.685	15.040	251.685
Resta RMB	28.173	27.230	149.190	153.006	62.608	14.314	434.434
<b>Total RMB</b>	<b>213.997</b>	<b>232.334</b>	<b>878.680</b>	<b>410.968</b>	<b>180.557</b>	<b>61.397</b>	<b>1.977.932</b>

	Abans de 1940	De 1941 a 1960	De 1961 a 1980	De 1981 a 2001	De 2002 a 2011	No consta	Total
Barcelona	20,7%	16,5%	45,4%	10,7%	4,3%	2,4%	100,0%
Resta continu urbà	5,5%	12,7%	59,0%	13,6%	6,8%	2,4%	100,0%
Resta AMB	3,9%	6,5%	41,9%	31,7%	13,1%	2,9%	100,0%
<b>Total AMB</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,5%</b>	<b>48,5%</b>	<b>15,5%</b>	<b>6,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>100,0%</b>
Ciutats antiga ind	5,8%	12,0%	40,9%	22,7%	12,6%	6,0%	100,0%
Resta RMB	6,5%	6,3%	34,3%	35,2%	14,4%	3,3%	100,0%
<b>Total RMB</b>	<b>10,8%</b>	<b>11,7%</b>	<b>44,4%</b>	<b>20,8%</b>	<b>9,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>100,0%</b>

Font: INE, Cens de població i habitatges 2011

Per la seva banda, les ciutats del continu urbà es caracteritzen per tenir un percentatge molt elevat del seu parc edificat en el període 1961-1980 (59%), mentre que els habitatges construïts posteriorment, tot i que tenen un pes superior que a Barcelona, es redueixen significativament (un 13,6% els edificats en el període 1981-2001 i un 6,8% els dels anys 2002-2011). En canvi, a la resta de municipis de l'àrea metropolitana,

aquells localitzats al Delta del Llobregat, al Vallès i als vessants del Garraf i de l'Ordal, hi ha un pes molt notable d'habitatges construïts més recentment (un 31,7% del període 1981-2001 i un 13,1% del període 2002-2011), coincidint precisament amb el període de descentralització i dispersió del poblament que s'ha vist anteriorment.

Ja en la segona corona metropolitana, les ciutats d'antiga industrialització es caracteritzen per tenir un parc d'habitatge anterior a 1940 significatiu (un 5,8% anterior a 1940 i un 12% d'entre 1941 i 1960), així com una presència molt notable d'habitatges del període 1961-1980 (40,9%). A diferència de la ciutat de Barcelona, però, també tenen un pes molt remarcable els habitatges que s'han construït durant les dècades dels anys 80 i 90 (22,7%), així com els de la primera dècada del segle XXI (12,6%).

Finalment, a la resta de municipis de la segona corona, de dimensions mitjanes i reduïdes, els principals creixements s'han produït a partir de la dècada dels anys 60. Destaca sobretot el pes del parc edificat en el període 1981-2001 (35,2%) i 2002-2011 (14,4%), coincidint amb el procés de descentralització i dispersió de la població en el territori metropolità que s'acaba de veure.

Pel que fa a la tipologia dels edificis a Barcelona, als municipis del continu urbà i a les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona predominen els blocs plurifamiliars, mentre que a la resta de municipis mitjans i petits de la regió metropolitana aquestes tipologies es combinen amb una major presència d'habitatges unifamiliars, sobretot, a la segona corona<sup>7</sup>. En bona mesura a causa d'aquestes diferències en les tipologies predominants, i a l'antiguitat del parc que s'ha vist més amunt, la superfície dels habitatges de Barcelona, del continu urbà i de les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona la superfície mitjana dels habitatges és més reduïda que no pas a la resta de municipis mitjans i petits de la primera i segona corona metropolitana (vegeu taula 3). Així, a Barcelona i al continu urbà predominen els habitatges d'entre 60 i 90 m<sup>2</sup> (un 51% i un 55,8%, respectivament), seguit dels habitatges més petits de 60 m<sup>2</sup> (28,2% i 30,3%). En canvi, a la resta de municipis de l'àrea metropolitana, on el parc edificat a partir dels anys 80 té un pes molt significatiu i on hi ha una major presència d'habitatges unifamiliars, hi ha un major pes d'habitatges de 90 a 120 m<sup>2</sup> (17,4%) i també d'immobles de més de 120 m<sup>2</sup> (12,3%).

---

<sup>7</sup>Una anàlisi de les tipologies edificatòries per àmbits territorials de la regió metropolitana de Barcelona a partir de l'Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya el podeu trobar al número 51 de la revista *Papers* (Donat, 2010). En concret, l'any 2006 a la ciutat de Barcelona el 97% de la població vivia en un pis i tan sols un 2,8% ho feia en un habitatge unifamiliar. A la primera corona, que inclou el continu urbà i la resta de municipis de l'àrea metropolitana, aquests percentatges eren del 88% i del 11,9%, on ja s'apreciava la presència més gran de tipologies unifamiliars. Finalment, en la segona corona, el 61,4% de la població vivia en pisos i el 38,3% ho feia en habitatges unifamiliars. Així mateix, per aprofundir en la tipologia edificatòria dels habitatges construïts a la província de Barcelona en les darreres dècades podeu consultar els treballs de Francesc Muñoz (2004, 2005).





**Habitatges segons superfície útil. Àmbits regió metropolitana de Barcelona**

	Fins a 60 m <sup>2</sup>	De 60 a 90 m <sup>2</sup>	De 91 a 120 m <sup>2</sup>	Més de 120 m <sup>2</sup>	Total
Barcelona	192.917	348.922	96.794	45.445	684.078
Resta continu	109.045	200.510	37.450	12.360	359.365
Resta AMB	36.935	137.815	43.100	30.540	248.370
<b>Total AMB</b>	<b>338.897</b>	<b>687.247</b>	<b>177.344</b>	<b>88.345</b>	<b>1.291.813</b>
Ciutats antiga ind	36.085	145.730	49.040	20.780	251.685
Resta RMB	52.101	199.990	93.334	88.720	434.434
<b>Total RMB</b>	<b>427.083</b>	<b>1.032.967</b>	<b>319.718</b>	<b>197.845</b>	<b>1.977.932</b>

	Fins a 60 m <sup>2</sup>	De 60 a 90 m <sup>2</sup>	De 91 a 120 m <sup>2</sup>	Més de 120 m <sup>2</sup>	Total
Barcelona	28,2	51,0	14,1	6,6	100,0
Resta continu	30,3	55,8	10,4	3,4	100,0
Resta AMB	14,9	55,5	17,4	12,3	100,0
<b>Total AMB</b>	<b>26,2</b>	<b>53,2</b>	<b>13,7</b>	<b>6,8</b>	<b>100,0</b>
Ciutats antiga ind	14,3	57,9	19,5	8,3	100,0
Resta RMB	12,0	46,0	21,5	20,4	100,0
<b>Total RMB</b>	<b>21,6</b>	<b>52,2</b>	<b>16,2</b>	<b>10,0</b>	<b>100,0</b>

Font: INE, Cens de població i habitatges

Per la seva banda, a les ciutats d'antiga industrialització de la segona corona, el pes dels habitatges d'entre 60 a 90 m<sup>2</sup> és molt notable (57,9%), però també cal destacar el pes dels habitatges de 91 a 120 m<sup>2</sup> (19,5%), molt superior que a Barcelona i a les altres ciutats del continu. En canvi, els habitatges de menys de 60 m<sup>2</sup> estan molt menys presents (14,3%). Finalment, en els municipis mitjans i petits de la segona corona hi ha un pes molt notable dels habitatges de majors dimensions, tant dels que tenen de 91 a 120 m<sup>2</sup> (21,5%), com dels que tenen més de 120 m<sup>2</sup> (20,4%), molt en consonància amb el predomini més gran d'habitatges unifamiliars desenvolupats en les darreres dècades.

En definitiva, si es pren com a referència el parc d'habitatge principal de la ciutat de Barcelona, que es troba la major part en edificis plurifamiliars, és, en termes generals, més antic que en l'entorn metropolità i, si s'exceptuen els municipis del continu urbà, també és més petit.

El preu és altre indicador on es reflecteix com és de diferent és l'oferta d'habitatge en el territori metropolità i, a més, condiona les possibilitats d'accés de la població. Malauradament, el preu dels habitatges es troba agregat amb un valor mitjà per als municipis metropolitans, amb l'excepció de Barcelona, on es disposa del detall per districtes i més recentment per barris. Aquests valors mitjans amaguen la diversitat en l'oferta residencial existent en molts municipis metropolitans on es poden trobar barris amb tipologies edificatòries, característiques dels habitatges i preus molt diferents.

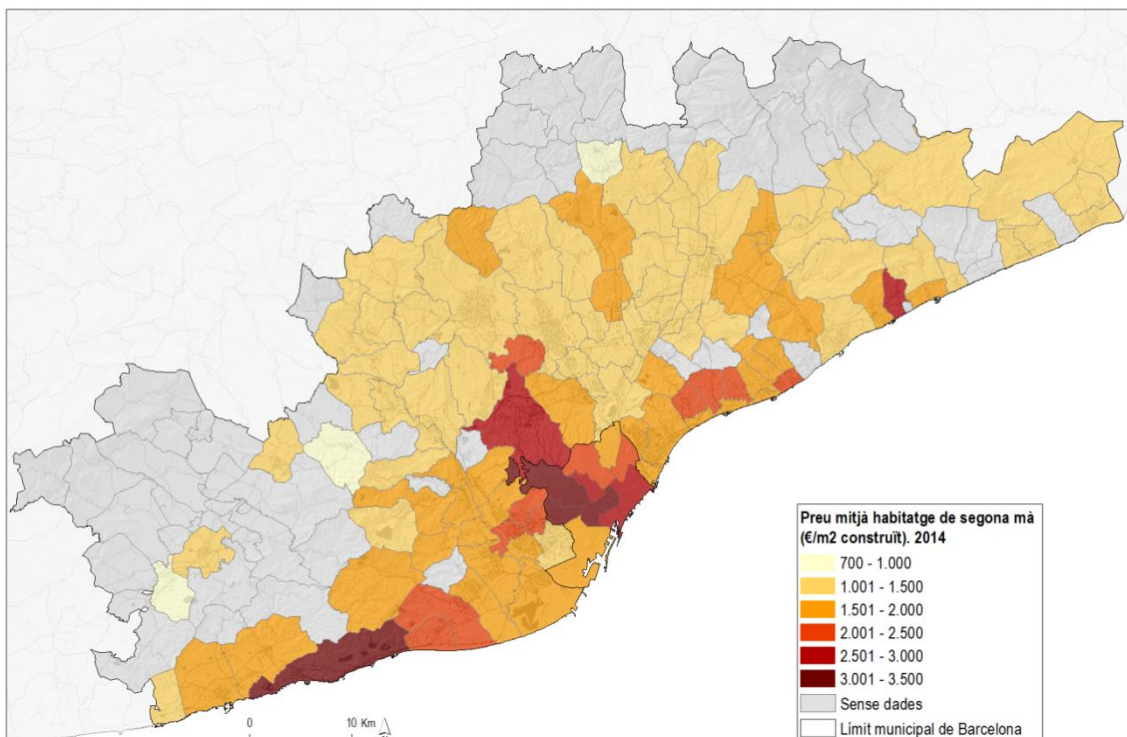
Assumint aquestes limitacions, el mapa de la figura 4 mostra els preus mitjans per metre quadrat dels habitatges de segona mà. Com es pot observar, a Barcelona hi ha una gran diversitat de preus mitjans, des dels més alts als districtes de Sarrià-Sant Gervasi (3.471 euros/m<sup>2</sup>) fins als més reduïts del districte de Nou Barris (1.618,2 euros/m<sup>2</sup>).

En segon lloc, es pot apreciar una primera franja de preus intermedis, que agrupen la majoria dels municipis del continu urbà (Sant Adrià, Santa Coloma i Badalona, al Nord; El Prat de Llobregat, Sant Feliu de Llobregat, al sud), i d'altres limítrofs (Cerdanyola del Vallès, Sant Boi de Llobregat, Gavà, els municipis de l'Ordal). En tercer lloc, hi ha un grup de municipis, que es situen en emplaçaments propers i ben comunicats amb la ciutat de Barcelona, alguns en el continu urbà (Esplugues, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern) i altres més enllà (Viladecans, Castelldefels, Sitges, Sant Cugat, Tiana, Alella). Aquí, els preus mitjans són més alts i destaquen Sitges (3.444,8 euros/m<sup>2</sup>) i Sant Cugat del Vallès (2.653,8 euros/m<sup>2</sup>), com els municipis amb els preus més elevats de l'entorn metropolità.

Més allunyats de la ciutat de Barcelona, però seguint la mateixa lògica de suburbanització de preus mitjans-alts, hi ha Sant Vicenç de Montalt (2.533,2 euros/m<sup>2</sup>) respecte a Mataró, Matadepera (1.674,8 euros/m<sup>2</sup>) respecte a Terrassa, o Sant Quirze del Vallès (2.058,6 euros/m<sup>2</sup>) respecte a Sabadell.

Finalment, es troben els municipis amb preus mitjans per metre quadrat més reduïts. Es tracta, en la majoria de casos, de municipis mitjans i petits de la segona corona metropolitana, en les comarques del Vallès Occidental, Vallès Oriental, Maresme i els pocs municipis dels quals es disposa de dades en l'Alt Penedès. Cal notar que es tracta de municipis on el preu mitjà per metre quadrat és baix però on els habitatges són molt més grans de mitjana que en les principals ciutats metropolitanes, la qual cosa es tradueix en un preu unitari més elevat.

#### Preu mitjà habitatge de segona mà (€/m<sup>2</sup> construït). Regió metropolitana de Barcelona



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir del Col·legi de Registradors de la propietat



En definitiva, si s'atén a l'oferta d'habitatge a la regió metropolitana de Barcelona, es pot trobar una diversitat de preus remarcable entre municipis, com succeeix entre els districtes de la ciutat. Ara bé, pel mateix preu els habitatges de l'entorn metropolità de Barcelona, on hi ha un major predomini de les tipologies unifamiliars, són, de mitjana, més nous i més grans (amb excepció dels del continu urbà que són lleugerament de dimensions més reduïdes).

- **L'ACCÉS A L'HABITATGE I LES ESTRATÈGIES RESIDENCIALS DE LA POBLACIÓ.**

De la combinació de la renda de les llars i del preu mitjà de l'habitatge, juntament amb els aspectes relatius al finançament, s'obté l'indicador d'esforç econòmic d'accés a l'habitatge, calculat com el percentatge de la renda que hauria de destinar una familiar d'ingressos mitjans per fer front al pagament de la quota hipotecària durant el primer any. Aquest indicador mostra una de les dimensions de l'accés a l'habitatge, tot assumint un endeutament que no superi els llindars recomanables del 35%.

D'aquesta manera, als aspectes relatius a l'oferta, que s'han vist més amunt, s'hi afegeix la renda de les llars i les seves possibilitats d'accés al finançament com a elements que condicionen enormement les estratègies residencials que pot adoptar la població, incloent-hi, també, les de no moure's i/o no poder moure's<sup>8</sup>. En paraules d'Oriol Nel·lo, *"el mercat de l'habitatge actua ensems com a motor i com a filtre de la distribució del poblament metropolità"*. Motor, perquè impulsa a canviar de municipi a aquells que no poder fer front al cost d'accés allà on viuen, o bé a aquells que pel mateix preu poden disposar d'un habitatge més gran i més nou en altres indrets. Filtre, perquè *"permet o aconduex certs grups socials a fer determinats moviments i ho impedeix a d'altres"*(2001, pp. 104–106).

Les dades de l'Enquesta Metropolitana permeten aproximar-se a aquesta varietat de motivacions del canvi d'habitatge. A més, la sèrie històrica permet analitzar el període del darrer boom immobiliari i els canvis produïts arran de l'inici de la crisi econòmica<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Per qüestions d'espai no s'aprofundeix aquí en les diferències en l'esforç d'accés a l'habitatge en els municipis metropolitans. Una aproximació a aquesta qüestió es pot trobar, entre d'altres, en el número 10 del monogràfic publicat pel Patronat Municipal d'Habitatge Qüestions d'Habitatge, en el qual Carme Trilla (2002) analitza l'esforç d'accés als habitatges d'obra nova l'any 2001 en els municipis de la regió metropolitana de Barcelona. Així mateix, es pot consultar el treball de Francesc Muñoz (2005) que mostra com pel mateix preu un ciutadà de Barcelona pot obtenir diferents metres quadrats segons el municipi on compri l'habitatge.

<sup>9</sup> Una anàlisi més detallada sobre la interrelació entre habitatge i mobilitat residencial a la regió metropolitana de Barcelona a partir de les dades de l'Enquesta Metropolitana el podeu trobar al treball de Miralles, Donat i Barnada (2007) al número 46 de la revista *Papers*.



**Motiu del canvi d'habitatge de la població de Barcelona\* que ha canviat d'habitatge  
els darrers 5 anys. En %**

	2000	2006	2011
Independitzar-se o formar parella	30,0	31,4	30,7
Motius de millora	43,4	43,1	37,0
Altres motius familiars	10,2	11,6	13,9
Altres motius	16,4	13,9	18,3
Total	100,0	100,0	100,0

\* Es considera la població emancipada de 18 anys i més

Font: IERMB i Idescat, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població 200, 2006 i 2011

Durant el període del boom immobiliari, el principal motiu pel qual va canviar d'habitatge la població de Barcelona va ser per millorar, bé sigui l'habitatge, l'entorn o el règim de tinença (43,4% en el període 1996-2000 i 43,1% en el període 2002-2006). En canvi, l'emancipació o la formació d'una parella, van ser la segona motivació (30% i 31,4% en cadascun dels dos períodes). Això no vol dir que aquestes darreres motivacions siguin poc significatives, ja que com és ben sabut, des de mitjans dels 90 van entrar en les edats d'emancipació les generacions més nombroses de la història, les del *baby boom*. Com es deia, aquestes dades no treuen rellevància als canvis motivats per l'emancipació, sinó el que fan és posar en relleu com d'importants, quantitativament, van estar també els canvis d'habitatge deguts a la resta de motivacions<sup>10</sup> que, en bona part, són una conseqüència dels primers.

Entre els anys 2007 i 2011, període en el qual ja s'inclouen els anys de l'inici de la crisi, malgrat que els canvis per millora encara són majoritaris, disminueixen ostensiblement (37%). Ara bé, aquest descens no és absorbit per canvis relacionats amb l'emancipació o la formació de parelles, que es mantenen estables (30,7%), sinó per altres motivacions. En concret, els motius familiars, com per exemple la proximitat volguda o obligada, s'incrementen de manera significativa (passen de l'11,6% en el període 2002-2006, al 13,9% en el període 2007-2011). Però sobretot, el creixement més notable es produeix en la categoria d'altres motius (passen del 13,9% al 18,3%), que aglutina una gran diversitat de motivacions, entre les quals destaca accedir a un habitatge més barat.

En definitiva, doncs, es pot apreciar com en els primers anys de la crisi, corresponents al període 2007-2011 que recull l'Enquesta Metropolitana, els motius relacionats amb la millora, malgrat que encara són els més importants, han disminuït significativament. Aquesta reducció no s'ha absorbit per un increment dels moviments deguts a l'emancipació o la formació de noves llars, sinó per altres motivacions, que fins aquell moment havien tingut menys presència com per exemple l'accés a un habitatge més barat.

<sup>10</sup> En altres treballs (Donat, 2012) s'analitza l'efecte de l'entrada de les generacions del *baby boom* i de la població nouvinguda, sobre els canvis de millora, en el sentit que els grups de joves i nouvinguts, en general amb ingressos més reduïts, haurien ocupat un parc que hauria permès que els seus antics ocupants haguessin millorat la seva situació residencial.

Tot fent balanç d'aquest epígraf, que de manera molt resumida s'ha aproximat a la qüestió de l'habitatge a Barcelona des d'una perspectiva metropolitana, s'han tractat tres qüestions d'especial rellevància pel Pla d'Habitatge de Barcelona. En primer lloc, s'ha constatat com d'important és la ciutat a l'hora de l'elecció residencial. De fet, tres quarts de la població de Barcelona quan canvien d'habitatge romanen a la mateixa ciutat, tant en període de creixement com de crisi econòmica i social. En segon lloc, s'ha mostrat la creixent extensió i integració del mercat de l'habitatge en una escala metropolitana, una dinàmica, però, que des de l'inici de la crisi s'ha vist frenada i, fins i tot, s'ha revertit. En tercer lloc, s'han vist les principals dinàmiques que ajuden a explicar els fluxos residencials metropolitans. D'una banda, la impossibilitat física del terme municipal de Barcelona de donar satisfacció a les necessitats residencials de tota la població durant les darreres dècades. D'altra banda, les diferents característiques de l'oferta en el territori metropolità tan pel que fa als preus com a la tipologia residencial, la superfície, i l'antiguitat dels habitatges. I, finalment, les diferents possibilitats d'accés a l'habitatge en funció de la renda, aspecte que condiona les possibilitats d'elecció del tipus d'habitatge i del lloc de residència

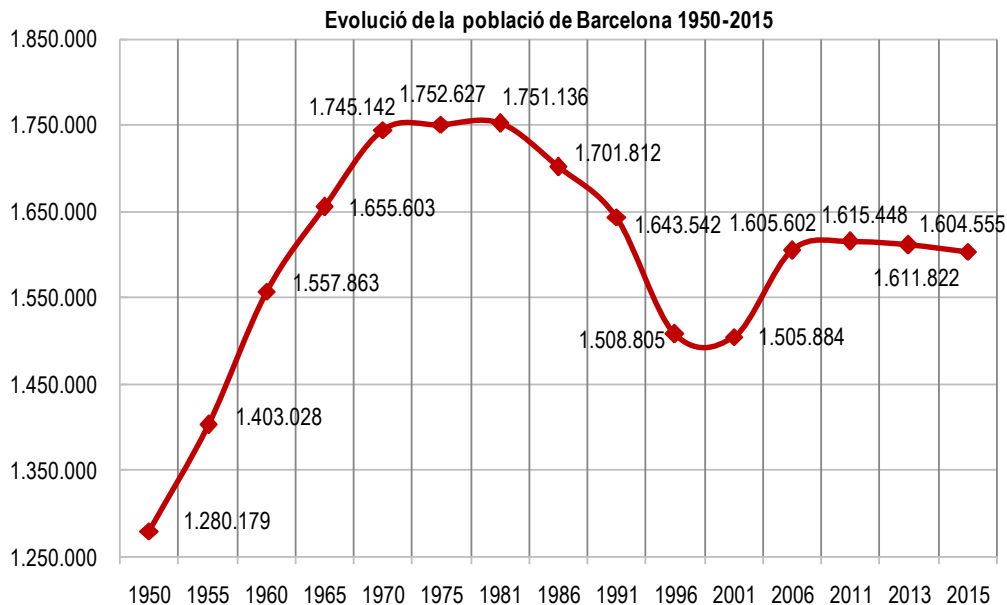
## **2.2. LES PERSONES**

### **2.2.1. DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL**

L'evolució de la població i, sobretot, de les llars són factors demogràfics fonamentals a l'hora d'analitzar la dinàmica residencial. Aquests factors incideixen, d'una banda, en la generació de necessitats residencials per l'emancipació de la població jove, per l'arribada de població a la ciutat o pels canvis en les formes de convivència. I, d'altra banda, en l'oferta, a causa dels efectes de la mortaldat quan suposa deixar habitatges que potencialment poden entrar en el mercat.

- ***EVOLUCIÓ POBLACIÓ I DE LES LLARS***

Des del 2007, a Barcelona s'observa un procés d'estabilització del nombre de persones residents al voltant d'1,6 milions. Després d'un important descens de població entre 1981 i 1996, observem un procés de creixement de població entre el 2001 i 2006. A partir del 2007, amb el canvi de cicle econòmic es produeix un canvi de tendència i s'entra a la fase d'estabilització de la població actual. Les migracions són el principal component que explica aquesta evolució com es veuran a continuació.

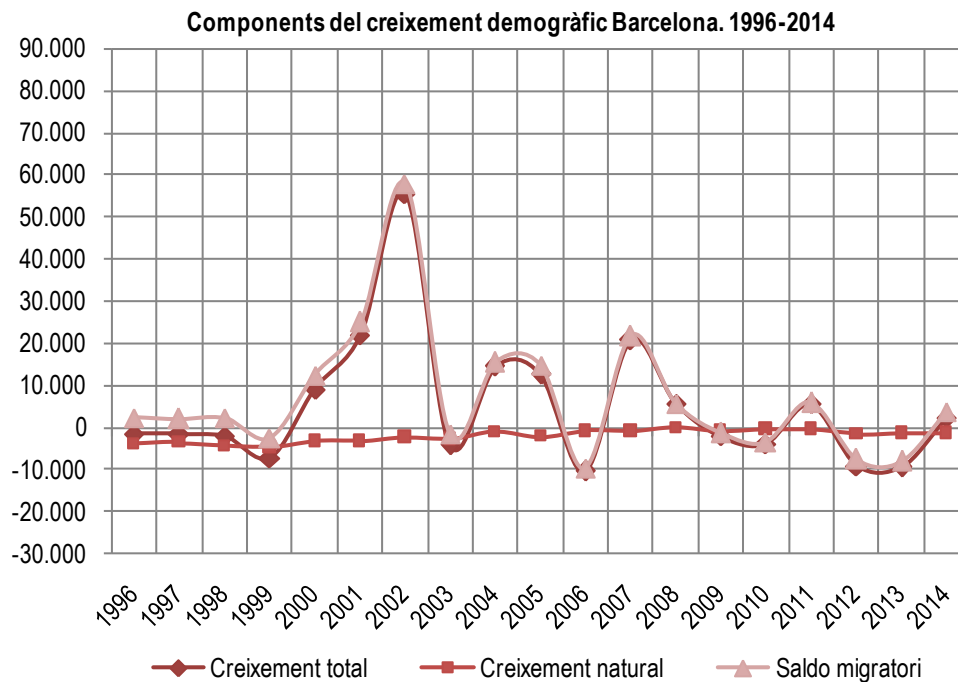


Font: IERMB 2015 a partir de Idescat i CED, Evolució històrica de la població; Idescat, Padró municipal d'habitants de 1975 i 1986; Cens de població de 1981, 1991, 2001 i 2011; Estadística de població 1996; Padró continu 2006, 2013 i 2015

• **COMPONENTS DEL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC**

El creixement demogràfic és el resultat de dues dinàmiques: el creixement natural (diferència entre defuncions i naixements) i el saldo migratori (diferència entre població que ve a viure a Barcelona i població que marxa a viure a una altra ciutat). Pel que fa al creixement natural, en la gràfica adjunta s'observa com aquest es manté bastant estable, amb saldos negatius poc significatius. Entre 2006 i 2012 es perden 712 residents de mitjana anual, pel qual es pot considerar que, en bona mesura, es compensen naixements i defuncions. Tal com indica l'estudi IERMB 2015, aquest equilibri és degut a l'arribada de població estrangera jove i al pas per les edats fèrtils de les dones de la generació *baby boom*, nascuda entre els anys 60 i la primera meitat dels 70.

A continuació es pot veure, com les migracions han estat el principal component que explica l'evolució de la població de Barcelona en les darreres dècades. En el període 1996-2007, el saldo migratori total era positiu i va suposar un creixement anual mitjà d'11.687 residents. El principal motiu era el saldo migratori positiu amb l'estranger, que significava un increment de 34.706 habitants de mitjana anual, i que compensava els saldos negatius per migracions metropolitanes (-17.999 residents de mitjana anual) i per migracions amb la resta de Catalunya i Espanya (-5.020 de mitjana anual). A partir del 2008, quan la crisi financera es trasllada a l'economia, es produeix per tant un canvi de signe respecte al període anterior i el saldo migratori total presenta un valor mitjà negatiu de -164 residents anuals (entre 2008 i 2013).



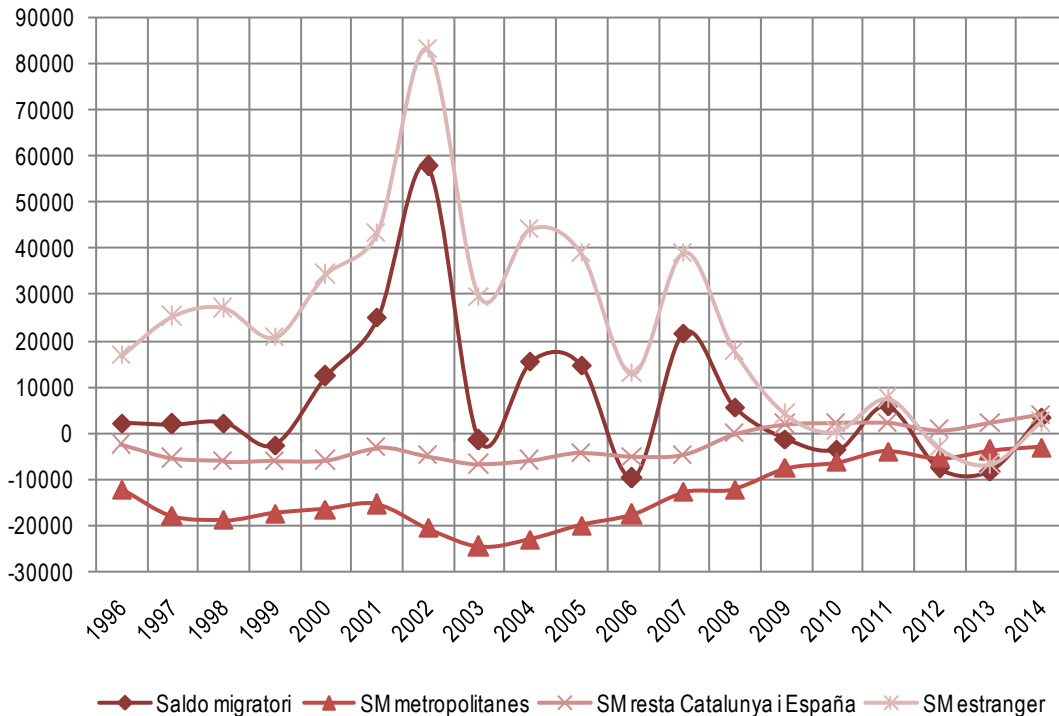
FONT: IERMB 2015, ELABORAT A PARTIR DE INE, PADRÓ MUNICIPAL 1996, PADRÓ CONTINU DE POBLACIÓ 1998-2013 I IDESCAT, MOVIMENT NATURAL DE POBLACIÓ, 1996-2012

Aquesta disminució es deu principalment a l'intens descens del saldo de migracions estrangeres, que tot i ser positiu baixa a 4.481 persones residents de mitjana anual, a causa d'un descens de les immigracions i un augment de les emigracions. Per la seva banda el saldo per migracions amb la resta de Catalunya i Espanya, presenta un canvi de signe positiu respecte el període anterior, passant a guanyar 1.550 residents de mitjana anual a causa d'un descens de les emigracions i el manteniment de les immigracions. Així mateix, el saldo negatiu per migracions metropolitanes, molt vinculat a la satisfacció de les necessitats residencials, també es redueix passant a -6.403 residents de mitjana anual, a causa d'una reducció de l'emigració i un lleu increment de la immigració.





**Saldo migratori de Barcelona segons territori d'origen o destinació. 1996-2014**



Font: IERMB 2015, elaborat a partir de INE, padró municipal 1996, padró continu de població 1998-2013 i Idescat, moviment natural de població, 1996-2012

• **ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓ**

L'estructura de la població és la distribució d'aquesta segons diferents aspectes a considerar com l'edat, el sexe o el lloc de naixement. Per tant, estarà determinada de nou per les dinàmiques de creixement natural o les migracions. En les darreres dècades a la ciutat de Barcelona, i en general a Catalunya, s'observa un increment de l'esperança de vida i un descens de la fecunditat. Tot i així, aquesta dinàmica que afavoreix l'envelliment de la població, s'ha contraposat a l'arribada de població estrangera. Es tracta principalment de població en edats joves-adultes que s'ha desplaçat per motius laborals i, un cop aquí, han tingut fills i filles. Per contra, les migracions residencials metropolitanas han afavorit l'envelliment, en tractar-se igualment de població jove-adulta (entre els 25 i 44 anys) en edat de tenir fills.

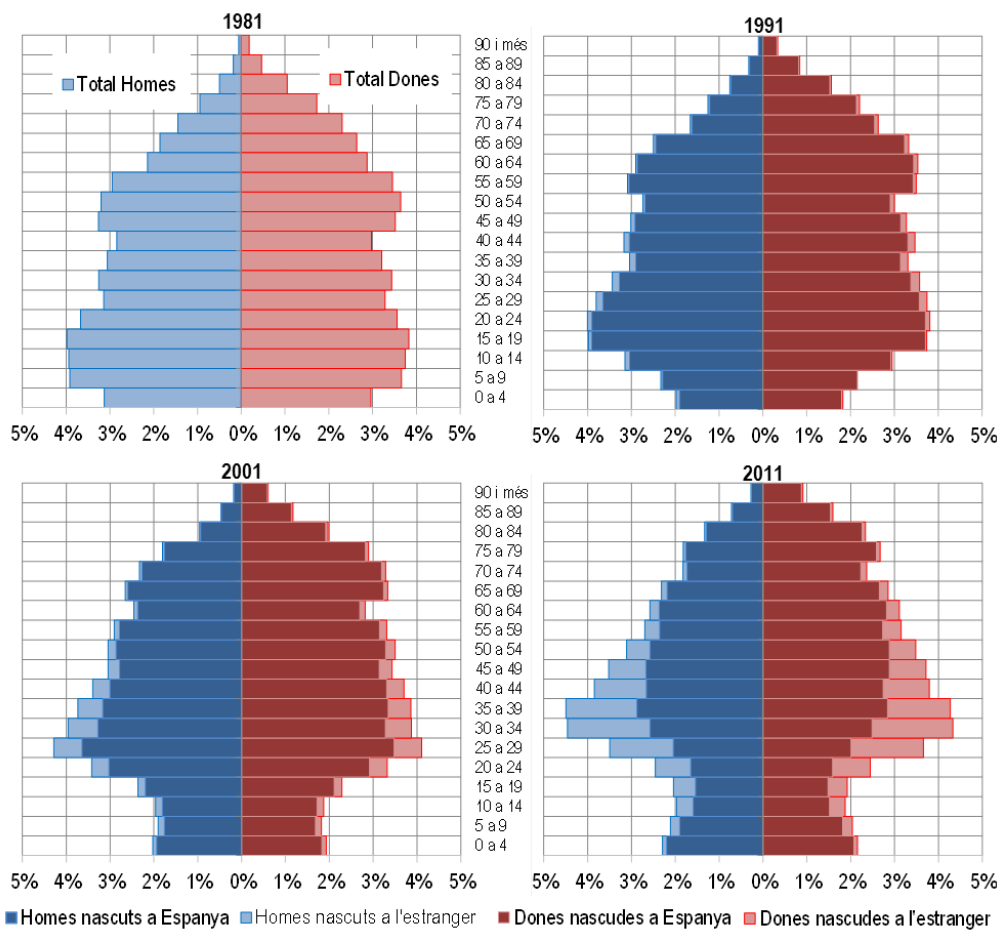
L'estructura per edats de l'any 2011 permet avançar algunes de les condicions demogràfiques que es donaran en els pròxims anys i la seva incidència sobre les necessitats d'habitatge. A la gràfica adjunta, s'observa un percentatge significatiu de població jove adulta en edat d'emancipació (de 25 a 34 anys), amb una presència important de població nascuda a l'estranger en aquest grup d'edat. Per contra, les generacions que tenen de 15 a 24 anys, és a dir, les que en la pròxima dècada passaran per les edats d'emancipació, són menys nombroses.

El nombrós grup de població de les migracions del període 1955-1975, de 75 a 89 anys, ha perdut molts efectius per efecte de la mortalitat (un 31,2%). Tot i així, en els pròxims anys la mortalitat tindrà major



impacte en aquest grup d'edat, fet que farà que el seu efecte sobre el buidatge d'habitatges es mantingui. En canvi, les generacions de gent gran entrant en aquestes franges d'edat, les que el 2011 tenen entre 65 i 74 anys, són menys nombroses la qual cosa farà disminuir parcialment el buidatge d'habitatges.

### Estructura per edat i sexe de la població de Barcelona. 1981, 1991, 2001, 2011



Font: IERMB 2015, a partir de Cens de població 1981 i Cens de població i habitatges 1991, 2001, 2011

#### • TIPOLOGIES DE LLARS

Les tipologies de les llars han experimentat canvis notables en les formes de convivència en les darreres dècades. L'estudi IERMB 2015 exposa "aquests canvis, comuns a la majoria de països desenvolupats, tenen la seva explicació en un conjunt de dinàmiques sociodemogràfiques que es poden agrupar en dos grans blocs. El primer està format per aquelles transformacions que caracteritzen el que s'ha anomenat segona transició demogràfica (van de Kaa, 1987), i que es concreten en un descens de la fecunditat, en el retard de l'edat de matrimoni (o de la formació de llars on conviuen parelles) i en la tendència a l'augment de la cohabitació, de la fecunditat extramarital i de la dissolució d'unions (Arango, 2004, p. 77). Aquests canvis, que tenen una incidència molt remarcable en les edats joves-adultes i adultes, anaven produint-se en els països del Nord-oest d'Europa des de la dècada dels anys seixanta però en Espanya, i en general en els països del Sud d'Europa, s'han produït més recentment, això sí, amb molta intensitat i celeritat (Lesthaeghe, 2010, p. 222; Pujadas & López, 2005, p. 411). El segon gran bloc de canvis sociodemogràfics està format per les transformacions que

s'han produït en les edats més avançades. Així, l'increment de l'esperança de vida i l'augment de l'autonomia residencial s'han traslladat, lògicament, a un canvi en la composició de les llars".

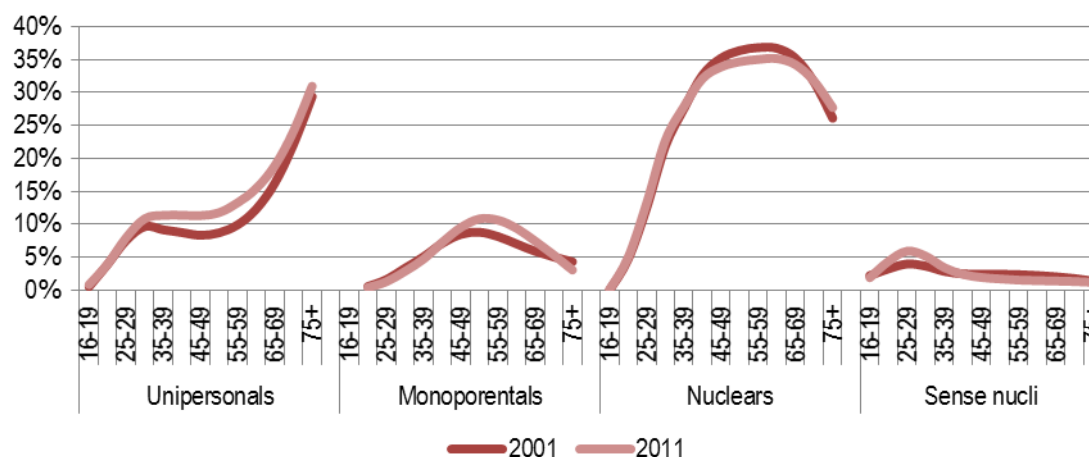
Així doncs, les dades del Cens de Població i Habitatges mostren un increment del nombre de llars, entre el 2001 i 2011, passant de 594.452 llars a 684.080, un creixement del 15,1%, molt per sobre de l'increment del 7,1% de la població en el mateix període. Aquesta evolució es deu als canvis en les tipologies de les llars. L'any 2011 les llars unipersonals són, per primer cop, les més nombroses a la ciutat (198.055, un 29%). Les llars de parelles amb fills o filles (190.645, un 27,9%) passen de ser les majoritàries a les segones més nombroses i han disminuït en termes absolut. Les llars de parelles sense fills o filles són la tercera tipologia més freqüent (166.475, un 24,3%) i també s'han incrementat de manera considerable. Les llars monoparentals es consoliden com la quarta tipologia més comuna (77.680, un 11,4%) i han crescut en termes absoluts i percentuals.

**Llars segons tipologia. Barcelona. 1981-2011**

	1981		1991		2001		2011	
Unipersonals	78.220	13,6%	104.466	18,1%	155.463	26,2%	198.055	29,0%
Sense nucli	30.913	5,4%	24.393	4,2%	32.913	5,5%	37.110	5,4%
Parelles sense fills	123.916	21,6%	121.481	21,0%	130.531	22,0%	166.475	24,3%
Parelles amb fills	285.460	49,7%	258.374	44,8%	200.350	33,7%	190.645	27,9%
Monoparentals	43.560	7,6%	58.400	10,1%	65.941	11,1%	77.680	11,4%
Múltiples	12.197	2,1%	10.079	1,7%	9.254	1,6%	14.120	2,1%
Total	574.266	100,0%	577.193	100,0%	594.452	100,0%	684.080	100,0%
Ocupació mitjana	3,1		2,8		2,51		2,34	

Font: IERMB 2015 a partir de INE, Cens de població 1981, 1991, 2001, 2011

**Proporció de persones principals segons tipus de llar i edat a la ciutat de Barcelona. Censos de 2001 i de 2011**



Font: IERMB 2015, elaboració CED a partir dels fitxers de microdades dels Censos de 2001 i de 2011



A l'estudi IERMB 2015 s'assenyalen les causes principals que determinen l'evolució de tipus de llars a la ciutat. En primer lloc, l'augment de les llars unipersonals (de 26,2% a 29%) té a veure amb l'increment de llars joves d'aquest tipus (de 25 a 45 anys), l'envelliment de la població i la presència important de llars de població adulta avançada per sobre dels 65 anys, a causa de l'increment de l'esperança de vida i l'autonomia residencial de la gent gran.

En segon lloc, la disminució de llars de parelles amb infants (de 33,7% a 27,9%) és deguda a la reducció de la taxa de fecunditat, situada el 2006 en 1,4 fills per dona, valor molt per sota de 2,1 que es considera que garantiria la reproducció natural d'una societat. També és deguda al retard de l'edat en què es té el primer fill (menys parelles amb fills o filles entre la població jove-adulta), i al fet que moltes llars de parelles amb fills decideixin marxar i establir la seva residència a l'àrea metropolitana.

Per la seva banda, l'increment de llars de parelles sense fills (de 22% a 24,3%) té a veure amb el retard de l'edat de tenir infants i l'increment de llars de població adulta avançada per sobre dels 65 anys a causa de l'increment de l'esperança de vida i l'autonomia residencial de la gent gran. L'augment de llars monoparentals (de 7,6% a l'11,4%) respon a l'increment de les ruptures familiars, en molts casos amb una dona al capdavant. Finalment, les llars sense nucli mantenen la seva proporció (de 5,5% a 5,4%), però presenten un increment en les llars de persones principals joves i joves adultes, i es redueix en les altres franges d'edat.

Les dades del Padró d'habitants mostren diferències destacables en termes de gènere pel que fa les llars unipersonals i llars monoparentals. Pel que fa a les llars unipersonals, pràcticament dues terceres parts estan formades per dones. Aquesta diferència s'incrementa en el cas de les llars unipersonals de persones de 65 anys o més on el pes de les dones és cinc vegades superior al dels homes. Pel que fa a les llars monoparentals, de nou el nombre de llars amb una dona el cap davant és cinc vegades al de les quals hi tenen un home.

### 2.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

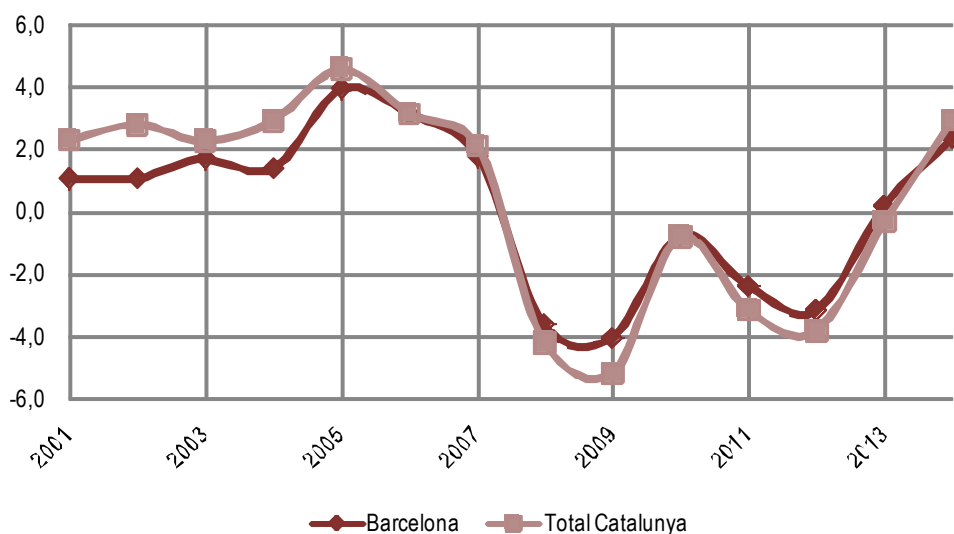
La dinàmica del mercat de treball té un impacte directe en la capacitat econòmica de les llars per fer front a les despeses associades a l'habitatge (pagament de quotes o lloguer i conservació o adequació de l'habitatge), així com en la composició i dinàmica de creació de noves llars. Tal com apunta l'estudi IERMB 2015, des de l'any 2008 l'evolució de l'economia ha estat eminentment negativa a Catalunya i a Espanya. El descens del PIB s'ha vist acompanyat d'un deteriorament del mercat de treball que, a la vegada, ha conduït a un pronunciat retrocés de la renda familiar mitjana i, per tant, de la capacitat econòmica de les llars. Tot plegat s'ha produït en un context d'increment de les desigualtats, el que reverteix en un impacte encara major sobre els col·lectius amb menys recursos.

Generalment, l'activitat econòmica mesurada pel PIB presenta el 2014 un canvi de tendència a escala d'Espanya i Catalunya. L'evolució homogènia del PIB en termes reals ha assolit el 2014 una taxa positiva de l'1,5% a Catalunya i de l'1,4% a Espanya, davant del -0,6% i -1,7% respectivament del 2013. Pel que fa la ciutat de Barcelona, aquesta segueix una evolució semblant a la de l'economia catalana. Centrant-se en la variació d'ocupació, a partir del nombre d'afiliacions a la seguretat social fins a 31 de desembre de 2014, s'observa que, des del 2007, la variació ha estat negativa quasi tots els anys. Tot i això, a partir del 2012 s'observa un canvi de tendència en la variació i el desembre del 2014 és el primer any en el qual la variació és positiva,

pròxima al 2,5%. S'inicia llavors un procés de reducció de l'atur que havia assolit màxims històrics en el tram final del 2012 i inicial del 2013. Tot i així es continua lluny de la situació anterior a la crisi.

En qualsevol cas cal destacar que l'ocupació que es crea està marcada per una elevada temporalitat i una alta sobrequalificació a la vegada que la remuneració se situa, en moltes ocasions, en nivells inferiors al d'abans de la crisi. Amb tot, avui dia disposar d'una feina no comporta necessàriament percebre un salari que permeti cobrir les necessitats bàsiques familiars i, per tant, poder garantir l'accés o el manteniment d'un habitatge.

**Variació de l'ocupació. Barcelona i Catalunya. 2001-2014**



Font: IERMB 2015, elaborat a partir de Departament de Treball, a partir de l'Afiliació a la Seguretat Social a 31 desembre

Pel que fa a l'habitatge, algunes de les conseqüències de la situació econòmica i laboral han estat, l'increment del risc d'exclusió residencial, les situacions de pobresa energètica, la pèrdua d'habitatge o les dificultats d'emancipació. També ha suposat, com s'ha vist anteriorment, la reducció de les migracions internacionals que, fins i tot en els darrers anys mostren un saldo negatiu, el que implica una disminució de la necessitat d'habitatge. Des del punt de vista del mercat de l'habitatge, la demanda s'ha reduït en termes quantitius a més de reorientar-se cap al sector del lloguer.

### 2.2.3. PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS

*L'estudi de projeccions de població i llars ha estat elaborat pel Centre d'Estudis Demogràfics (CED) i està inclòs a l'estudi Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (IERMB) a juliol del 2015, que s'utilitza de referència en aquest Pla. L'estudi estableix el marc temporal 2014-2024 per l'anàlisi de les projeccions. Es considera que anàlisi és vàlid d'acord al marc temporal d'aquest Pla.*

Les projeccions de població i llars permeten estimar les necessitats d'habitatge a la ciutat en l'escenari temporal del Pla. Aquesta estimació s'estructura en dues parts. En primer lloc, s'elabora la projecció de població considerant el seu creixement o decreixement en diferents escenaris de futur, segons factors

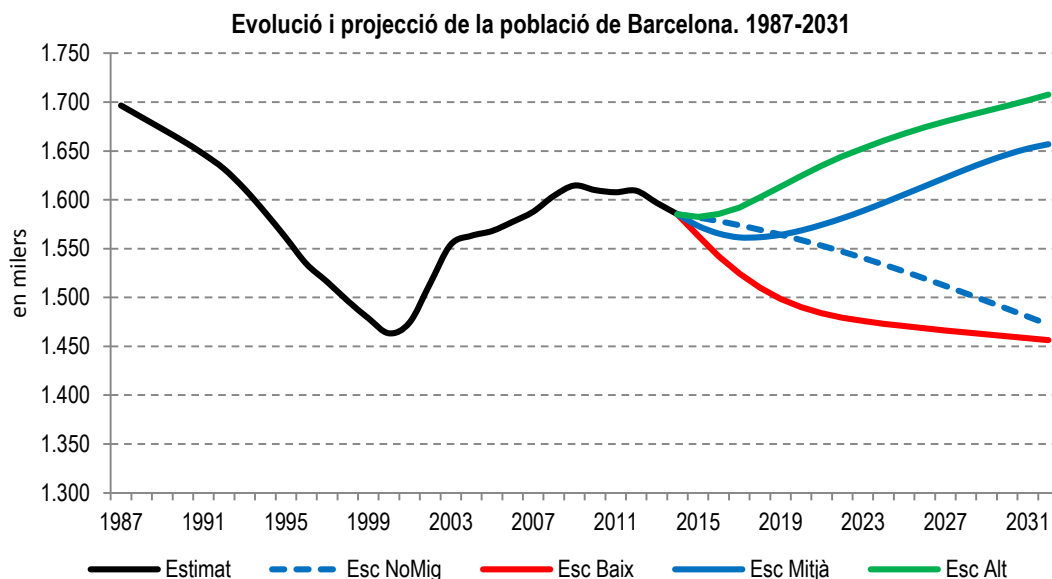
demogràfics (naixements i defuncions, i migracions). En segon lloc, s'elabora la projecció del nombre de llars, considerant els escenaris de població donats i establint una sèrie de proporcions de persones principals o de referència de la llar segons grups d'edat. L'aspecte clau en aquest punt és estimar l'evolució de la propensió de la població a constituir una llar.

- **PROJECCIÓ DE POBLACIÓ**

En els escenaris de població es considera l'evolució del context econòmic i la creació d'ocupació en relació a l'arribada de població (saldo migratori estranger), l'evolució de la mobilitat interna i el procés de difusió de la població en el territori (migració metropolitana i altres), així com l'evolució de la mortalitat i la fecunditat (creixement natural). En funció de les previsions de creixement de població es defineixen diferents escenaris. Per al període 2014-2024 l'estudi IERMB 2015 pren com a referència els escenaris de població baix i mitjà i descriu les dinàmiques de població per aquest període:

L'escenari de població baix preveu una disminució de 112.026 habitants amb un descens d'11.200 habitants de mitjana anual. Aquest valor s'aproxima a les pèrdues produïdes en els anys 2012 i 2013 (9.121 i 9.436 habitants). El primer quinquenni concentraria les pèrdues més importants de població del període (-86.471 habitants entre 2014 i 2019), mentre que en el segon aquesta dinàmica es moderaria (-25.555 entre 2019 i 2024) degut, fonamentalment, a la recuperació de saldos migratoris positius amb l'estranger (al voltant de 5.000 l'any 2019 i de 9.000 en el 2024). D'aquesta manera es compensaria el creixement natural negatiu (-4.500/-6.500 any) i el saldo per migracions metropolitanes negatiu (-5.000 any), que es mantenen en les mateixes magnituds que en l'escenari mitjà. Per tal que es donés aquest escenari s'hauria de crear ocupació a Catalunya a una mitjana del 2,5% durant set anys que permetria recuperar saldos positius per migracions internacionals.

Per la seva banda, l'escenari de població mitjà preveu un guany d'11.522 habitants a la ciutat de Barcelona. Es destaquen diferències entre el primer quinquenni (2014-2019) en el qual es perdria població, i el segon quinquenni (2019-2024) en el qual s'iniciaria un procés de recuperació del nombre de residents. En aquest segon període, una vegada recuperats els nivells d'ocupació d'abans de la crisi, les migracions amb l'estranger presentarien signes positius rellevants (al voltant de 14.000 anuals), que compensarien el creixement natural negatiu (-3.000/-4.000 any) i les migracions metropolitanes negatives (-5.000 any). Per tal que es donés aquest escenari s'hauria d'absorbir bona part de l'atur actual de Catalunya (773.300 persones aturades l'any 2014) i d'aquesta manera recuperar un saldo per migracions amb l'exterior positiu a partir de l'any 2018. Això requeriria que, durant el primer quinquenni, es crees ocupació a un ritme del 3,5% de mitjana anual a Catalunya per després moderar aquest ritme.



Font: IERMB 2015. Les dades fins l'any 2013 son les registrades al Moviment Natural de la Població i a l'Estadística de Variacions Residencials de l'INE; resta d'anys elaboració CED

Les projeccions entre 2014-2032 elaborades pel Centre d'Estudis Demogràfics, mostren les previsions d'evolució de la població pels diferents grups d'edat, pels escenaris mitjà i baix:

- En primer lloc, s'apunta un descens de la població de 0 a 15 anys en ambdós escenaris, condicionada per la reducció dels nivells de natalitat i efectius de dones en edats més fecundes, vinculat a l'evolució de les migracions.
- Es preveu també un descens de la població entre 16 a 34 anys, segment clau en la formació de noves llars, condicionada per l'arribada de generacions menys nombroses (de 15 anys o menys) i pel signe i volum del saldo migratori condicionat pel context econòmic.
- S'apunta també a un descens de la població entre 35 i 49 anys.
- Per contra, es preveu un increment de la població de 50 a 64 anys en els escenaris baix i mitjà, a causa de l'arribada de generacions nombroses, de 35 a 49 anys, a aquesta franja d'edat.
- Finalment, també es preveu l'increment de la població de més de 65 anys, en els escenaris baix i mitjà. En aquest cas, es preveu una estabilització de la població en el primer quinquenni mentre que en el segon quinquenni es produeix un procés de creixement a causa de l'arribada de població nombrosa a aquesta franja d'edat i a l'increment de l'esperança de vida.

Aquestes previsions apunten, per tant, a una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població, que serà encara més important si no es produeix una recuperació significativa de les migracions. Així, el 2014 el 40% de la població tenia més de 50 anys mentre que el 2032 suposaria el 50% en l'escenari baix o el 46,4% en l'escenari mitjà.

• **PROJECCIÓ DE LLARS**

En funció de les pautes d'emancipació i l'evolució de les formes de convivència es plantegen dos escenaris segons l'edat de la persona principal o de referència de les llars (taxa de principalitat). En l'escenari mitjà es preveu una evolució igual a la del període anterior, pel qual el número de població es mantindria estable i s'incrementaria el nombre de llars a causa d'una reducció del nombre de persones membres per llar. En l'escenari baix, la reducció de l'ocupació del nombre de llars seria inferior, per tant es crearien menys noves llars. Si es creuen aquests dos escenaris amb les projeccions de població donades, tenim quatre escenaris de futur pel que fa a la creació o desaparició de noves llars a Barcelona pel període 2014-2024, que permeten estimar les necessitats d'habitatge pels pròxims anys.

**Flux net de creació i desaparició de llars. Barcelona 2014-2024**

		PobBaix			PobMitjà		
		2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024	2014-2019	2019-2024	Total 2014-2024
PPBaix	Menys 35	36.841	44.527	81.368	48.322	56.386	104.708
	35-49	1.080	9.363	10.443	7.958	15.464	23.422
	50-64	-4.731	-1.104	-5.835	-2.229	1.218	-1.011
	65 i més	-48.957	-46.965	-95.922	-46.897	-45.294	-92.191
	<b>Total</b>	<b>-15.767</b>	<b>5.821</b>	<b>-9.946</b>	<b>7.154</b>	<b>27.774</b>	<b>34.928</b>
PPMitjà	Menys 35	39.818	48.057	87.875	51.655	60.649	112.304
	35-49	3.017	11.183	14.200	9.993	17.491	27.484
	50-64	-2.551	1.129	-1.422	-3	3.569	3.566
	65 i més	-47.805	-46.299	-94.104	-45.719	-44.572	-90.291
	<b>Total</b>	<b>-7.521</b>	<b>14.070</b>	<b>6.549</b>	<b>15.926</b>	<b>37.137</b>	<b>53.063</b>
<b>Població</b>	<b>Total</b>	<b>-86.471</b>	<b>-25.555</b>	<b>-112.026</b>	<b>-21.089</b>	<b>32.611</b>	<b>11.522</b>

Nota: el grup d'edat fa referència a l'edat a l'inici del període.

Font: IERMB 2015, elaboració CED

Tal com mostra la taula adjunta, en el període temporal 2014-2024 només es preveu una reducció del nombre de llars en l'escenari de població baix i persones principals (pp) baix. La resta d'escenaris preveuen un increment entre 6.550 llars i 53.063 en l'escenari de població i pp alt.

Si s'analitza per quinquennis, s'observa com en el primer quinquenni (2014-2019) es preveu un descens o un increment de lleu del nombre de llars, que oscil·larien entre -15.767 llars i 15.926. El fet que, en l'escenari de població baix, el buidatge de llars superi a la generació de noves de llars apunta la importància del parc d'habitatge construït en l'oferta d'habitatge de la ciutat els pròxims anys.

En el segon quinquenni (2019-2024), en tots els escenaris es preveu un increment de llars que oscil·laria entre 5.820 llars i 37.137. Tal com apunta l'estudi IERMB 2015, els increments de 27.774 i 37.137 llars plantejats en l'escenari de població mitjà, quedarien molt lluny de les possibilitats físiques de la ciutat, el que comportaria necessàriament una correcció d'aquestes, ja que una part d'aquestes llars haurien de satisfer les seves necessitats residencials en un altre municipi de l'entorn metropolità.

La creació de noves llars es generaria principalment per l'emancipació i l'increment de les immigracions en les franges més joves, mentre que el buidatge d'habitatges estaria associat a l'efecte de la mortalitat.

- En aquest sentit s'observa com les llars amb una persona principal de menys de 35 anys generen noves llars en tots els escenaris i són el grup de població més important en la generació de noves llars des del punt de vista quantitatiu.
- Les llars amb una persona principal a la franja de 35-49 anys també generen noves llars en tots els escenaris, tot i que en quantitats menys importants que el grup anterior.
- Les llars amb una persona principal en el grup d'edat entre 50 i 64 anys reduirien el nombre de llars, excepte en l'escenari de població mitjà del segon quinquenni.
- Finalment, les llars amb persones principals amb 65 anys i més redueixen el nombre de llars en tots els escenaris amb valors quantitativament importants.

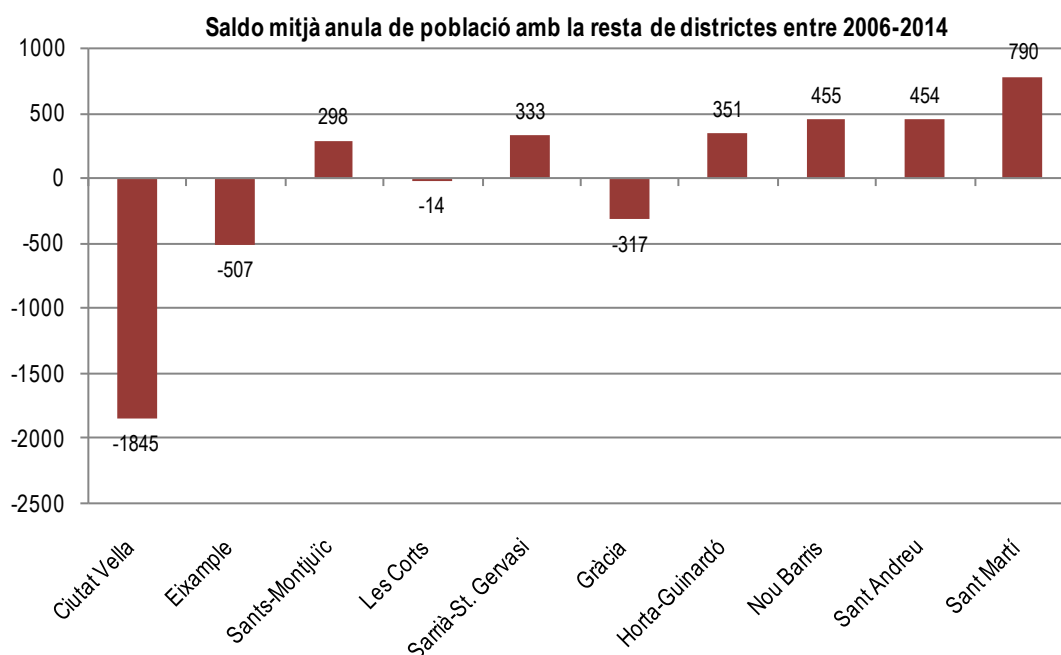
#### 2.2.4. DINÀMICA RESIDENCIAL A NIVELL DE DISTRICTES

S'ha vist el primer apartat que, en les darreres dècades, al voltant de tres quartes part de la població quan canvia d'habitatge segueix vivint a la ciutat de Barcelona. Ara cal fixar-se en la dinàmica residencial dins els límits del terme municipal.

El saldo entre població que canvia de domicili i va a viure o segueix vivint al mateix districte i la població que marxa a viure a un altre districte, permet conèixer la dinàmica de mobilitat residencial dins la mateixa ciutat. La taula adjunta mostra el saldo de població mitjà anual entre districtes pel període 2007-2014. S'observa que els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample i Gràcia presenten saldos negatius, és a dir, la població que ha canviat de domicili per anar a viure a algun altre districte de la ciutat ha estat superior a la població que ha vingut a viure o ha canviat de domicili però ha seguit vivint al mateix districte.

Per contra els districtes de Sant Martí, Nou Barris, Sant Andreu, Sarrià-Sant Gervasi i Sants-Montjuïc presenten un saldo mitjà anual positiu en aquest període. És destacable que els districtes de Nou Barris, Sant Andreu, Horta-Guinardó i Sants-Montjuïc, amb saldos positiu interdistricte, són els quatre districtes on més s'ha reduït el preu de lloguer mitjà, per sobre de la mitja de la ciutat, on el preu de lloguer mitjà mensual és més baixi on s'ha produït variacions del nombre de contractes de lloguer per sobre de la mitja.





Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Fixant-se també en el percentatge de població que canvia de domicili i segueix vivint en el mateix districte, les dades a partir del 2007 mostren que, en canviar de domicili, pràcticament la meitat de la població segueix vivint en el mateix districte on residia. Aquesta autocontenció però, presenta lleugeres diferències entre districtes. Així, Nou Barris és el districte amb una major autocontenció (62%) amb un percentatge per sobre la mitja, mentre que Les Corts (35%), Gràcia (38%) i l'Eixample (43%), presenten percentatges per sota de la mitja de la ciutat.

**Percentatge de població que canvia de domicili i segueix vivint al mateix districte**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Valor mitjà
<b>1. Ciutat Vella</b>	45%	44%	49%	51%	53%	55%	54%	54%	<b>51%</b>
<b>2. Eixample</b>	40%	39%	41%	44%	44%	46%	48%	46%	<b>43%</b>
<b>3. Sants-Montjuïc</b>	51%	47%	48%	51%	53%	55%	55%	54%	<b>52%</b>
<b>4. Les Corts</b>	32%	31%	32%	36%	35%	35%	39%	41%	<b>35%</b>
<b>5. Sarrià-Sant Gervasi</b>	49%	47%	49%	52%	54%	56%	56%	56%	<b>52%</b>
<b>6. Gràcia</b>	34%	34%	35%	38%	39%	40%	42%	41%	<b>38%</b>
<b>7. Horta-Guinardó</b>	50%	47%	49%	48%	46%	51%	52%	52%	<b>49%</b>
<b>8. Nou Barris</b>	60%	59%	60%	62%	62%	64%	66%	65%	<b>62%</b>
<b>9. Sant Andreu</b>	52%	48%	47%	52%	54%	54%	55%	54%	<b>52%</b>
<b>10. Sant Martí</b>	54%	51%	53%	55%	56%	58%	60%	58%	<b>56%</b>
<b>Total:</b>									<b>49%</b>

Font: Moviments demogràfics de 2007 a 2014. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

El nombre de baixes registrades al padró de població que canvia de domicili a Barcelona en relació al total de la població del districte ajuda a dimensionar la mobilitat residencial del districte. Així, s'observa com entre 2007 i 2014 la població que ha canviat de domicili dins la ciutat significa al voltant del 6,6% de la població. De nou, però, s'observen dinàmiques diferenciades entre districtes. Així, Ciutat Vella és el districte amb un percentatge més alt de població que canvia de domicili dins la ciutat (13,3%), seguit de Sants-Montjuïc (6,8%), Nou Barris (6,7%), l'Eixample (6,3%) i Gràcia (6,3%), mentre que Les Corts (4,6%) i Sarrià-Sant Gervasi (5,1%) presenten els percentatges més baixos.

**Percentatge de baixes de padró anual respecte població del districte mitja 2007-2014**

	Baixes de padró anuals 2007-2014	Nº de baixes respecte població
<b>1. Ciutat Vella</b>	14.049	13%
<b>2. Eixample</b>	16.814	6%
<b>3. Sants-Montjuïc</b>	12.391	7%
<b>4. Les Corts</b>	3.806	5%
<b>5. Sarrià-Sant Gervasi</b>	7.414	5%
<b>6. Gràcia</b>	7.696	6%
<b>7. Horta-Guinardó</b>	9.712	6%
<b>8. Nou Barris</b>	11.124	7%
<b>9. Sant Andreu</b>	8.291	6%
<b>10. Sant Martí</b>	13.105	6%
<b>Total:</b>	<b>104.402</b>	<b>7%</b>

*Font: Moviments demogràfics i lectura del padró de població.  
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.*

Si s'observa l'autocontenció general a la ciutat a escala de barris pel període entre 2007 i 2014 es comprova com el percentatge d'autocontenció baixa al voltant del 30%. Lògicament, aquest percentatge és inferior a l'autocontenció mitjana observada a escala de districte.

#### 2.2.5. DIFICULTATS PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

Les dificultats per satisfer les necessitats residencials bàsiques es poden analitzar en funció de la situació que generen (situacions d'exclusió o de risc d'exclusió residencial) i en funció dels col·lectius més vulnerables davant aquestes situacions (les persones joves, la gent gran, la població nouvinguda, les llars monoparentals, les dones víctimes de violència masclista o les persones amb discapacitat). En aquest punt s'analitzen les dificultats per satisfer les necessitats residencials bàsiques, principalment a partir del primer eix. La situació en relació a l'habitatge dels diferents col·lectius es treballa de manera detallada en l'apartat *Situació dels col·lectius específics* del Pla.

- **LES SITUACIONS D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL O RISC D'ESTAR-HO**

Tal com s'ha descrit en l'apartat anterior, la situació de crisi econòmica ha tingut un impacte molt assenyalat en el mercat de treball, el que ha suposat la destrucció d'ocupació i l'increment de la precarietat laboral. Aquesta dinàmica ha comportat un descens de la renda mitjana de les llars i, especialment, un increment del pes de població amb rendes baixes i molt baixes. Així, les darreres dades de Renda Familiar Disponible per



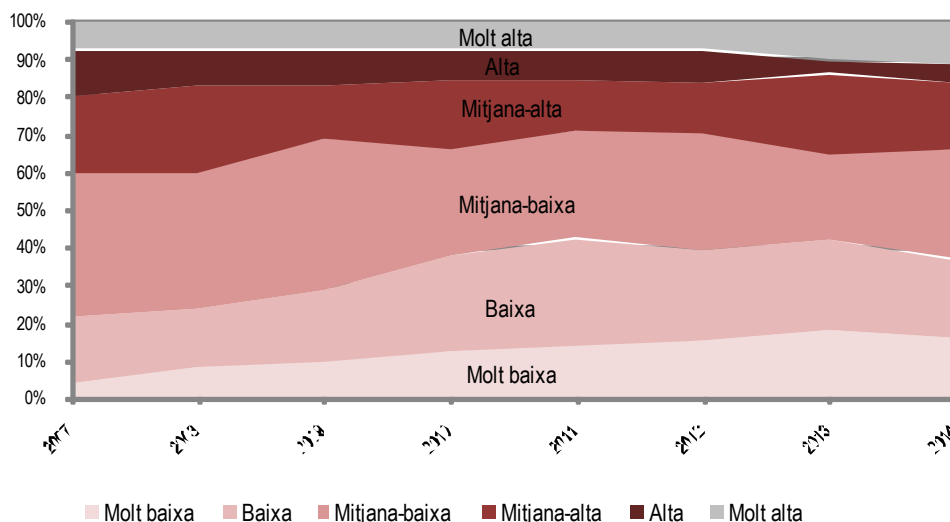
càpita a Barcelona<sup>11</sup> (2014) indiquen que els grups de renda baixa i molt baixa se situen per sobre del 35%, davant del 21,7% el 2007, i les molt baixes per sobre el 15,5% respecte al 4,1% el 2007. El descens d'ingressos de moltes llars ha comportat un increment de les dificultats a l'hora de fer front a les despeses quotidianes més bàsiques, com són els subministraments de serveis, el pagament del lloguer o les quotes de l'habitatge.

**Distribució de la població de Barcelona segons nivell de RFD**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Molt baixa</b>	4,1%	7,8%	9,7%	12,1%	13,8%	14,9%	17,8%	15,5%
<b>Baixa</b>	17,6%	16,0%	18,8%	25,7%	28,6%	24,4%	24,0%	21,1%
<b>Mitjana-baixa</b>	38,2%	36,1%	40,1%	28,3%	28,5%	31,0%	22,8%	29,3%
<b>Mitjana-alta</b>	20,3%	22,9%	14,2%	18,1%	13,3%	13,1%	21,5%	17,5%
<b>Alta</b>	12,2%	9,4%	9,5%	8,0%	8,0%	8,8%	3,2%	5,0%
<b>Molt alta</b>	7,5%	7,7%	7,7%	7,8%	7,8%	7,9%	10,7%	11,6%

Font: Gabinet Tècnic de Programació. Ajuntament de Barcelona

**Població de Barcelona per grans grups de RFD**



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

Cal destacar també que, d'acord al darrer informe sobre l'atur a la ciutat del Consell Econòmic i Social de Barcelona (2015) la desocupació afecta de manera més severa a les dones, especialment pel que fa a la durada del període d'atur. Així, un 30% de les dones desocupades a la ciutat el 2014 es trobaven en situació d'atur des de feia més de dos anys i el 47%, des de feia més d'un any. Aquests percentatges baixen al 25,4% i al 42,1% respectivament en el cas dels homes.

<sup>11</sup> Veure informe del Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona *Distribució territorial de la Renda Familiar Disponible per càpita a Barcelona* (2014) de 21 de desembre de 2015. Índex de Renda Familiar Disponible: Molt alta (més de 159) Alta (de 126 a 159) Mitjana-alta (de 100 a 126) Mitjana-baixa (de 79 a 100) Baixa (de 63 a 79) Molt Baixa (menys de 63).



### Les dificultats de les llars per fer front a les despeses de l'habitatge

L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de Catalunya (ECVHP) assenyala que el 2011 el 18,9% de la població destinava més del 40% dels ingressos de la llar a les despeses d'habitatge. La població que vivia en lloguer o en règim de propietat pendent de pagament destinava un major percentatge dels ingressos de la llar al pagament de les despeses de l'habitatge i afirmava tenir majors dificultats per arribar a final de més. Així, el 34% de la població en règim de lloguer i el 27,5% de la població en règim de propietat pendent de pagament, destinava més del 40% dels ingressos a les despeses de l'habitatge.

El percentatge de llars que havia de destinar més del 20% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge ascendia fins al 71,9% en el cas de la població en règim de propietat pendent de pagament, i al 73,7% en el cas de la població en règim de lloguer. En tots dos casos, més de la meitat de la població que vivia de lloguer (63,9%) i de la població que vivia en règim de propietat en pagament (55,5%), afirmava arribar amb dificultat o moltes dificultats a finals de més. Lògicament, la població que vivia en una propietat pagada destinava un menor percentatge d'ingressos al pagament de les despeses d'habitatge i afirmava tenir menys dificultats per arribar a final de més.

#### **Població de Barcelona segons la despesa total que la llar destina a habitatge i el règim de tinença. 2011. En percentatge sobre els ingressos de la llar**

	Propietat totalment pagada	Propietat en pagament	Lloguer	Total
20% o menys	88,2	28,1	26,3	56,0
Entre el 21% i el 40%	7,8	44,4	39,2	25,1
Més del 40%	4,0	27,5	34,5	18,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

#### **Població de Barcelona segons el nivell de dificultat per arribar a finals de mes i el règim de tinença de l'habitatge. 2011. En percentatge**

	Propietat totalment pagada	Propietat en pagament	Lloguer	Total
Amb molta dificultat	6,1	14,1	18,4	11,9
Amb dificultat	33,9	41,3	45,5	39,5
<b>Subtotal amb dificultat o molta dificultat</b>	<b>40,0</b>	<b>55,5</b>	<b>63,9</b>	<b>51,4</b>
Suficientment	34,3	26,6	22,3	28,7
Amb facilitat (i amb molta facilitat)	25,7	18,0	13,8	19,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

El sobreesforç econòmic de les llars pot comportar l'endarreriment a l'hora de pagar el rebut de la hipoteca o del lloguer de l'habitatge. De nou, aquesta situació es dona amb major proporció en els casos de llars que viuen en règim de lloguer o en un habitatge de propietat pendent de pagament. Segons l'ECVHP del 2011, la població que estava pagant el préstec de l'habitatge presentava un major percentatge d'endarreriments en



aquest sentit. Així, el 15,3% d'aquest grup de població va tenir un endarreriment en la quota mensual i el 17,3% en els rebuts dels serveis.

**Població amb endarreriment en els pagaments de serveis relacionats amb l'habitatge en els darrers 12 mesos segons règim de tinença. Barcelona. 2011. %**

	Propietat	Lloguer	Total
Rebut de la hipoteca o del lloguer de l'habitatge principal	15,3	8,4	10,5
Factures o rebuts de serveis (llum,	8,2	10,1	8,9

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

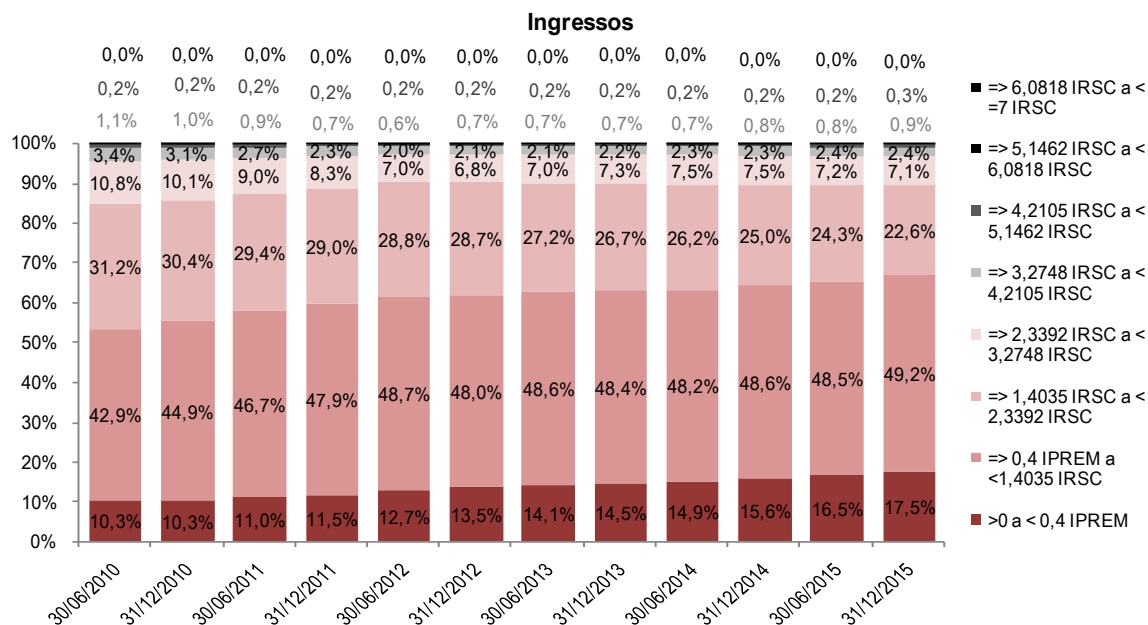
Cal destacar que el 4,9% de les llars que residien en habitatges en propietat totalment pagada no van poder fer front a les despeses de subministraments. Per tant, lògicament, disposar d'un habitatge en propietat no garanteix la seguretat residencial. El Cens de Població i Habitatge del 2011 assenyala que el 30,1% de les llars de Barcelona viuen en règim de lloguer i el 22,5% en un habitatge en propietat pendent de pagament. D'acord a l'anàlisi anterior es veu que el 52,6% de les llars estarien més exposades a viure situacions de sobre esforç econòmic en la despesa associada a l'habitatge i tenir dificultats per arribar a final de mes.

#### La demanda d'habitatge assequible registrada a Barcelona

Les dades que aporten més informació en relació a la demanda d'habitatge amb protecció pública a la ciutat són les del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB), ja que la seva inscripció és condició imprescindible per accedir a un habitatge amb protecció oficial (sigui públic o privat) a la ciutat.

A finals del 2015, es comptabilitzaven 53.889 persones inscrites al Registre que formaven 28.238 unitats de convivència (UC). D'aquestes, 18.838 (66,70%) es trobaven en situació de vulnerabilitat econòmica severa que amb altres factors podria desencadenar en situacions d'exclusió residencial: 4.936 UC (17,5%) declaren ingressos anuals entre 0 i 0,37 Índex de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC) (>0 a 3.976,07 euros) i 13.902 UC (49,2%) declaren ingressos anuals entre 0,37 i 1,40 IRSC (3.976,07 a 14.910,28 euros). D'altra banda, 6.387 UC (22,6%) declaren ingressos anuals entre 1,40 i 2,33 IRSC (14.910,28 a 24.850,48 euros).

En conjunt, la demanda d'habitatge amb protecció pública registrada en el RSHPOB es correspon principalment al que, d'acord a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es denomina contingent especial en comptabilitzar un 89,3% de les llars demandants amb ingressos inferiors a 2,33 IRSC. En la gràfica adjunta també s'observa com des del 2010 ha anat augmentant la població inscrita al registre amb ingressos inferiors a 2,33 IRSC i especialment el pes de la població amb ingressos inferiors a 1,4 IRSC.



Font: Ajuntament de Barcelona

Pel que fa al sexe de les persones principals, el pes de les dones és 11 punts superior al dels homes, el 56% de dones davant del 44% d'homes. Aquesta proporció s'ha mantingut estable des de 2009.

Pel que fa a l'edat de les persones sol·licitants principals de cada unitat de convivència, la meitat se situen a la franja d'edat entre 35 i 65 anys. Aquestes suposen 14.854 UC, el 53% del total. A continuació hi ha el grup de població entre 18 i 35 anys, 9.613 UC, el 34% del total. Per últim, es troba la població de gent gran, més de 65 anys, que suposen 3.771 UC, el 13% del total de les UC sol·licitants. Des del 2009, el número de UC amb la persona sol·licitant principal entre 35 i 65 anys ha incrementat el seu pes respecte al total, en detriment del grup de persones entre 18 i 35 anys que ha reduït el percentatge a quasi ve a la meitat.

Pel que fa al nombre de membres que conformen les unitats de convivència, la meitat de les UC sol·licitants corresponen a unitats d'una sola persona. Aquestes suposen el 14.923 UC, el 53% del total. La quarta part de les unitats de convivència estan formades per dos membres. Aquestes signifiquen 6.384 UC, el 23% del total. A continuació es troben les unitats de convivència de tres membres (12%) i quatre membres (7%) i, en menor proporció, hi ha les UC de cinc membres i sis o més. En aquest cas el percentatge de UC amb un sol membre s'ha anat reduint des del 2009, i ha crescut les llars de dos i tres membres.

En relació al domicili actual de les UC sol·licitants, més de la meitat disposa d'habitatge en règim de lloguer a través del mercat lliure. Aquestes signifiquen 15.248 UC, el 54% del total. Una quarta part de les UC viuen en el domicili familiar, 7.443 UC, el 26% del total. Destaquen en tercer lloc les UC que es troben vivint en una habitació rellogada. Aquestes signifiquen 2.623 UC, el 9% del total.

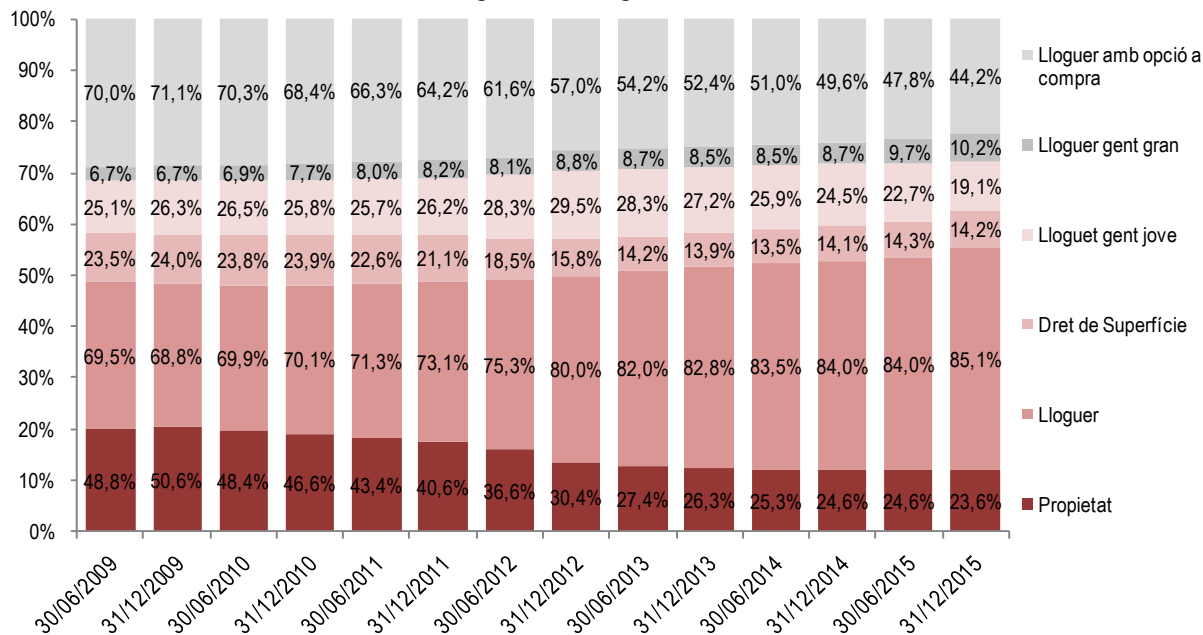
**Domicili actual de les unitats de convivència inscrites al RSHPO**

Relació domicili actual	Total sol·licituds	Percentatge
Domicili familiar	7.443	26,36%
Lloguer HPO	693	2,45%
Lloguer Lliure	15.248	54,00%
Domicili propi	712	2,52%
Pensió	31	11,00%
Habitació rellogada	2.623	9,29%
Casa acollida	119	0,42%
Altres recursos social per a dones	35	0,12%
Altres recursos social per a vulnerables	131	0,46%
Altres	1.203	4,26%
<b>Total</b>	<b>28.238</b>	

Font: Ajuntament de Barcelona

Pel que fa al règim d'habitatge sol·licitat, el 85% de les UC demana habitatge de lloguer. En segon lloc, el 44% demana habitatge de lloguer en opció de compra i, a continuació, el 23% de les UC demana habitatge de propietat. Cal destacar que, des del 2009, s'ha produït un increment progressiu de la demanda d'habitatge de lloguer, en detriment de l'habitatge de propietat o, fins i tot, del lloguer amb opció de compra.

**Règim d'Habitatge demanat**



Font: Ajuntament de Barcelona

Pel que fa a la població inscrita per districtes, Ciutat Vella destaca pel percentatge de població sol·licitant respecte al total de població del districte, un 6,14%. Segueixen el districte de Nou Barris (4,78%), Sant Martí (3,90%), Sant Andreu (3,77%) i Sants-Montjuïc (3,40%). El districte amb un percentatge inferior de població inscrita és Sarrià-Sant Gervasi amb un 0,98%.



**Població inscrita al RSHPO respecte total de població per districtes**

Districte	Població	Sol·licitants Inscrits	% sobre població del districte
Ciutat Vella	100.227	6.275	6,14%
Eixample	263.991	5.471	2,06%
Sants-Montjuïc	181.307	6.197	3,40%
Les Corts	81.694	1.380	1,69%
Sarrià-Sant Gervasi	147.502	1.437	0,98%
Gràcia	120.676	2.839	2,35%
Horta-Guinardó	167.318	5.828	3,48%
Nou Barris	165.404	7.920	4,78%
Sant Andreu	147.307	5.547	3,77%
Sant Martí	234.124	9.134	3,90%
No consta	1	N/A	N/A
No empadronats/forçats	N/A	1.861	N/A
<b>Total</b>	<b>1.609.550</b>	<b>53.889</b>	

Font: Ajuntament de Barcelona. Població de lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015.  
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

La pobresa energètica

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, defineix la pobresa energètica com la dificultat per afrontar les factures dels subministraments bàsics d'electricitat, gas i aigua.

Tal com apunta l'estudi IERMB 2015, "la proporció de població que no pot mantenir l'habitatge a una temperatura adequada és una mesura indirecta de la pobresa energètica i es relaciona negativament amb la salut de les persones".

L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011 indicava que, a Barcelona, un 15% de les llars no podia mantenir una temperatura suficientment càlida a l'interior dels habitatges els mesos freds.

**Impossibilitat de les llars per mantenir la temperatura de l'habitatge. Barcelona i Catalunya. 2011.**

	Percentatge	
	Barcelona	Catalunya
Temperatura suficientment càlida els mesos freds	15,0	12,6
Temperatura suficientment fresca els mesos d'estiu	17,1	16,6

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

Són molts els factors que incideixen en la pobresa energètica. Entre ells cal destacar l'existència d'un parc construït prèviament a l'existència de regulacions que garanteixin el correcte aïllament tèrmic dels habitatges; el descens de la renda mensual de les llars barcelonines; el cost elevat de l'habitatge i el sobre endeutament; o l'increment continuat del preu de l'energia a causa de l'existència d'un mercat oligopolístic i opac, en el fet que es produeixen desajustos (sovint per desconeixement per part dels usuaris lligat a les





estratègies comercials de les companyies subministradores), entre les tarifes i modalitats contractades i les necessitats reals dels usuaris.

Entre 2011 i 2014, els ajuts atorgats per l'Ajuntament de Barcelona a famílies que patien pobresa energètica van créixer un 152,2% i es van centrar a donar suport a persones amb dificultats econòmiques i laborals derivades de situacions puntuals o estructurals (atur de llarga durada, finalització de prestacions socials, manca d'ingressos, etc.), persones que viuen en habitatges amb males condicions (aïllaments insuficients, humitats, problemes estructurals, etc.), així com veïns i veïnes en situació de dependència (persones grans, persones amb discapacitat) o que pateixen algun tipus de dificultat sociosanitària que necessiten aparells elèctrics per a la seva vida diària.

La Llei 24/2015 estableix un nou marc d'actuació per agents públics i privats per fer front a aquesta situació i ha de permetre garantir el dret d'accés als subministraments bàsics a les persones en situació de risc d'exclusió residencial mitjançant la participació de serveis socials prèvia a qualsevol tall de subministrament per part de les empreses subministradores i l'atorgament d'ajuts a fons perdut en cas que les persones es trobin en risc d'exclusió residencial.

Les situacions de pobresa energètica es concentren amb major intensitat en alguns dels barris més desfavorits de Barcelona, situats als districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí. Barris on es combina un parc residencial de baixa qualitat, un índex d'atur elevat i un volum important de llars en risc d'exclusió residencial.

#### Les dificultats de permanència: els desnonaments

L'augment de l'atur i el descens dels ingressos mitjans de les llars, combinat amb l'elevat endeutament que van adquirir moltes llars per accedir a un habitatge en propietat, especialment durant els darrers anys del boom immobiliari 1997-2006, ha suposat que moltes llars hagin patit i pateixin dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge. A mesura que les prestacions d'atur i subsidi s'han esgotat, cada cop més llars han vist com les dificultats per arribar a final de mes i per fer front a les despeses de l'habitatge s'han traduït en la impossibilitat material d'afrontar aquesta despesa, la qual cosa ha portat a la pèrdua de l'habitatge.

L'estudi IERMB 2015 assenyala tipologies les de situacions que acaben en pèrdua d'habitatge:

- a) Execució hipotecària.
- b) Desnonament contracte de lloguer:
  - manca de pagament de la renda.
  - finalització del contracte de lloguer.
  - altres (cessió no consentida, no tenir dret a subrogació...)
- c) Locals comercials/estudis: infrahabitatge.
- d) Desnonament per situacions d'ocupació d'un habitatge sense títol vàlid.
- e) Recuperació d'habitatges buits per part dels propietaris: en aquests casos les famílies afectades han marxat abans de l'execució, però el propietari ha d'instar el procediment judicial per poder recuperar la possessió de l'habitatge.

L'estudi assenyalava que es disposa d'escassa informació detallada i continuada sobre aquesta dramàtica realitat. A continuació es presenten les dades del Consell General del Poder Judicial, així com les dades del 2015 recopilades per les Oficines de l'Habitatge juntament amb els serveis socials municipals.

El Consell General del Poder Judicial aporta dades sobre el nombre de llançaments en l'àmbit de la província de Barcelona. Així, entre 2008 i 2015 s'han comptabilitzat prop de 60.000 llançaments rebuts i 35.000 llançaments amb compliment positiu a la província de Barcelona (aquells en què s'ha practicat el llançament acordat pel jutjat). Destaca com el nombre de llançaments rebuts i amb compliment positiu ha augmentat any rere any des del 2008. En el cas dels llançaments amb compliment positiu, s'ha passat de 2.661 llançaments el 2008 a 7.796 el 2014, un augment de prop del 200% en sis anys.

**Nombre de llançaments ordenats pels jutjats a la província de Barcelona 2008-2015**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008-2015
<b>Llançaments rebuts</b>	3.581	4.866	5.869	5.801	5.326	7.985	14.209	11.719	59.356
<b>Llançaments amb compliment positiu</b>	2.661	3.237	3.703	3.639	3.396	4.522	7.796	6.280	35.234

Font: Consell General del Poder Judicial.

Les Oficines de l'Habitatge de Barcelona disposen del nombre del nombre llançaments dels quals han rebut informació durant 2015 i, de manera desagregada, a partir del darrer quadrimestre d'aquest any. Així, el 2015 les Oficines de l'Habitatge van comptabilitzar 1.093 ordres de llançament. Aquestes dades es refereixen estrictament a habitatges habituals i, per tant, afecten persones en situació de vulnerabilitat i risc d'exclusió residencial.

**Percentatge de ordres de llançament per número de llars, 2015**

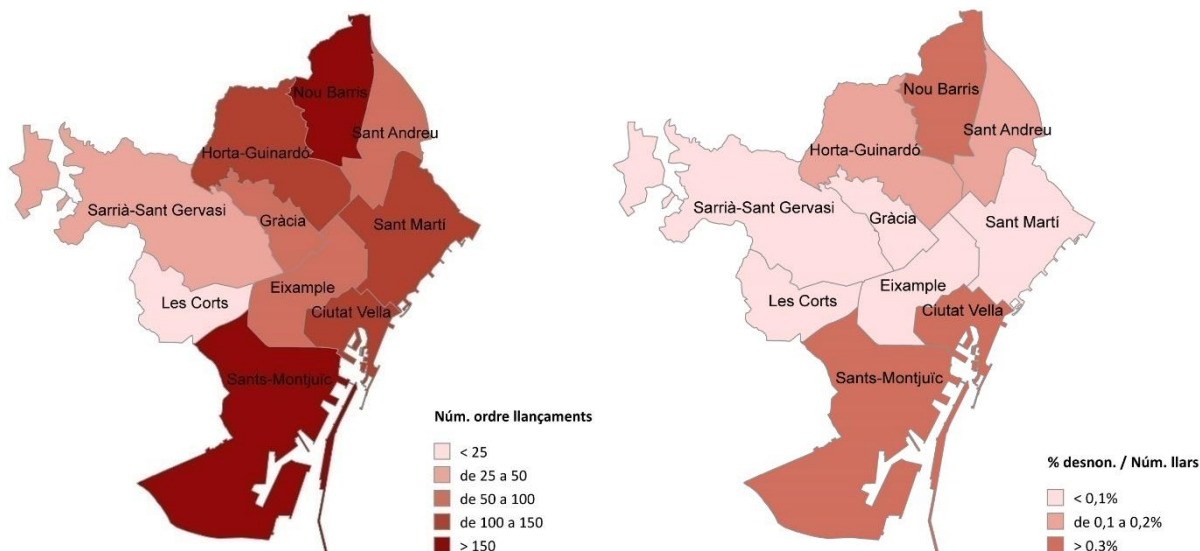
Districte	Ordres de llançament	%	Llars 2015	% Llars afectades
Ciutat Vella	135	12%	39.926	0,34%
Eixample	85	8%	112.075	0,08%
Sants-Montjuïc	212	19%	73.671	0,29%
Les Corts	25	2%	32.888	0,08%
Sarrià-Sant Gervasi	31	3%	55.965	0,06%
Gràcia	59	5%	52.534	0,11%
Horta-Guinardó	105	10%	68.957	0,15%
Nou Barris	227	21%	66.114	0,34%
Sant Andreu	98	9%	59.011	0,17%
Sant Martí	116	11%	94.034	0,12%
<b>Total</b>	<b>1.093</b>	<b>100%</b>	<b>655.175</b>	<b>0,17%</b>

Font: Ajuntament de Barcelona. Llars de Lectura del Padró Municipal d'Habitants a juny 2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Els districtes amb major nombre de llançaments han estat Nou Barris i Sants-Montjuïc, que concentren el 40% dels casos de la ciutat. A continuació Ciutat Vella, Sant Martí i Horta-Guinardó. Destacar la situació de Ciutat Vella, que presenta el percentatge més alt de llars afectades (0,34%) juntament amb el districte de Nou Barris.

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

Font: Ajuntament de Barcelona



Des de setembre del 2015, amb l'extensió a tota la ciutat del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i l'Ocupació (SIPHO), ha estat possible recollir informació en relació a la majoria dels processos de llançament que es porten a terme a Barcelona, que són comptabilitzats per les Oficines de l'Habitatge. Les dades de l'últim quadrimestre del 2015 mostren una clara predominança dels processos de llançament per impagament del lloguer per davant dels processos d'execució hipotecària de l'habitatge de propietat. Així, els processos de desnonament per impagament del lloguer han significat el 70% dels casos, mentre que els processos d'execució hipotecària el 6%. Destaca especialment que la quarta part de les ordres de llançament s'han produït en habitatges ocupats de manera precària (sense contracte legal). Aquests han suposat el 23% dels casos el darrer quadrimestre del 2015.

**Ordres de llançament segons tinença. Setembre-desembre 2015**

Tipologia	Número	%
Lloguer d'Entitats financeres	5	
Lloguer HPO	11	
Lloguer Privat	328	
<b>Total lloguer</b>	<b>344</b>	<b>71,2%</b>
Precari d'Entitats financeres	44	
Precari HPO	14	
Precari Privat	51	
<b>Total precari</b>	<b>109</b>	<b>22,6%</b>
Hipoteca d'Entitats financeres	30	
<b>Total hipoteca</b>	<b>30</b>	<b>6,2%</b>
<b>Total</b>	<b>483</b>	<b>100,0%</b>

Font: Ajuntament de Barcelona



L'activació del procés de llançament no necessàriament acaba en desnonament, sigui perquè s'ajorna, o s'arriba a un acord amb la propietat. La Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica ha establert dos mecanismes diferents per garantir un recurs residencial per a les persones que pateixen un procés de desnonament. En els casos de grans tenidors (persones jurídiques que per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses siguin propietàries de 1.250 m<sup>2</sup> a Catalunya), els mateixos tenidors han d'oferir un lloguer social a les persones residents per un període mínim de tres anys. En el cas de petits tenidors ha de ser l'Administració, a través de les meses d'emergència, qui faci l'ofertament d'un lloguer social i gestioni el reallotjament.

Si s'analitza la situació a desembre del 2015, les dades recollides per les Oficines de l'Habitatge apuntaven que, de les 111 ordres de llançament detectades aquell mes, en el 50% dels casos s'havia ajornat i en el 33% dels casos s'havia trobat una solució definitiva, ja fos a través de la Mesa d'Emergències Socials, un lloguer social d'un gran tenidor, la mediació (vinculada a la concessió d'ajuts) o d'una solució pròpia. D'altra banda, en un 8,11% dels casos encara no s'havia trobat una solució definitiva, però s'havia pogut vehicular una solució temporal i, finalment, en un 13% no s'havia trobat cap solució o no es disposava d'informació.

**Ordres de llançament segons resolució, desembre 2015**

	Número	%
<b>Ajornats/Pet. Prórroga</b>	55	50%
<b>Solució Temporal</b>	9	8%
<b>Serv. Soc./MP</b>		
<b>Solució Definitiva</b>	33	30%
<i>Mesa Emergències</i>	12	11%
<i>Lloguer Social GT</i>	0	0%
<i>Mediació Ajuts</i>	2	2%
<i>Solució Pròpia</i>	19	17%
<i>Total solució definitiva</i>	33	30%
<b>Sense Sol./Sense Inf.</b>	14	13%
<b>Total</b>	<b>111</b>	

Font: Ajuntament de Barcelona

### El sensellarisme

D'acord a l'estudi *Diagnosi 2015. La situació del sensellarisme a Barcelona Evolució i polítiques d'intervenció*, publicat per la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSLL), l'any 2015, es comptabilitzaven 2.799 persones sense llar de les quals 693 dormirien a l'espai públic o a la intempèrie. L'estudi recull el nombre de persones que pernocten a la via pública, detectades en els recomptes periòdics i prospeccions portades terme per les entitats de la XAPSLL i el Servei d'Inserció Social (SIS) de l'Ajuntament de Barcelona, i les persones que són ateses en els diferents equipaments de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar. D'acord a aquestes dades, el nombre de persones sense llar es manté estable després dels màxims comptabilitzats els anys 2012 i 2013. S'apunta que la creació de noves places residencials ha tingut un efecte positiu i ha frenat l'increment del nombre de persones dormint al carrer.

Pel que fa a les característiques de la població que es troba en aquesta situació, destaca que el pes dels ciutadans estrangers ha crescut des del 2012 passant del 61% al 68%. D'altra banda, entre la població estrangera, augmenta el pes de les persones de nacionalitats comunitàries, passant del 33% el 2012 al 38% el 2015, i disminueixen els estrangers en situació d'irregularitat administrativa que passa del 62% el 2012 al 47% el 2015.

Pel que fa al sexe, la proporció d'homes és molt superior a la de dones, situant-se en el 89,3% respecte al 10,7% de dones. El percentatge de dones augmenta entre la població atesa en algun dels equipaments de la XASPLL, situant-se en el 21,8%.

La mitjana d'edat apunta a una tendència creixent els darrers anys passant dels 42 anys el 2012 a 45 anys el 2014. Igualment entre la població atesa en els equipaments de la XASPLL hi ha menors de 18 anys (13,9%) i s'incrementa el percentatge de població de més de 65 anys. En tots dos casos, juntament amb el col·lectiu de dones que es troben en aquesta situació, es tracta de perfils de població amb major vulnerabilitat. El 52% de les persones comptabilitzades no disposa d'ingressos. Tot i així, es destaca l'increment de la proporció de persones sense llar que disposen d'algun tipus de renda del treball, que se situa en l'11%.

L'estudi assenyala que la causa principal del *sensellarisme* són les dificultats d'accés a l'habitatge i s'apunta com a primera sortida de l'exclusió residencial la possibilitat de disposar d'un habitatge amb garanties de mantenir-lo. D'acord a la idea del *Housing First*, es destaca que l'atenció en equipaments col·lectius hauria de ser del menor temps possible, fins que l'entrada a un habitatge sigui possible.

### Els assentaments

La presència d'assentaments revela una altra forma d'exclusió residencial, en població que aprofita espais vacants en el teixit urbà de la ciutat com espai per habitar. D'acord amb les dades de l'Oficina del Pla d'Assentament Irregulars, a desembre del 2015, a la ciutat existien 56 assentaments on vivien 463 persones. El 48,2% dels assentaments se situaven al districte de Sant Martí on habitaven el 57,5% de les persones que es troben en aquesta situació. La població als assentaments és predominantment estrangera, de l'Europa de l'Est, països africans o altres països comunitaris. En els darrers anys, ha disminuït el pes de la població subsahariana i ha augmentat el de la població de l'Europa de l'Est, amb un perfil més itinerant. A la vegada s'ha passat d'una tipologia d'assentaments més grans, a assentaments de mida més reduïda, però més nombrosos, repartits per la trama urbana.



**Assentaments i població vivint en assentaments per districte, a desembre de 2015**

Districte	Nº assentaments	Nº Persones	% assentaments	% persones
Ciutat Vella	0	0	0%	0%
Eixample	3	53	5%	11%
Sants-Montjuïc	6	35	11%	8%
Les Corts	1	1	2%	0%
Sarrià-Sant Gervasi	0	0	0%	0%
Gràcia	9	62	16%	13%
Horta-Guinardó	5	18	9%	4%
Nou Barris	0	0	0%	0%
Sant Andreu	5	28	9%	6%
Sant Martí	27	266	48%	58%
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>463</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Font: Informe SIS 31/12/2015, Informació districtes i OPAI.

Per donar una resposta a aquesta situació, a l'octubre del 2012 s'activava el Pla d'Assentaments Irregulars que perseguia diferents objectius: oferir alternatives inclusives a les persones vulnerables des d'una perspectiva integral (recursos socials, jurídics, de formació i inserció, etc.); garantir la seguretat i dignitat de les persones; prevenir la conflictivitat social; i centralitzar la informació relativa al fenomen dels assentaments.

A més a més, el gener del 2013 va entrar en funcionament l'Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars (OPAI), que depèn orgànicament del departament d'Intervenció Social a l'Espai Públic, dins de l'Àrea de Drets Socials, i és l'encarregada de gestionar el fenomen dels assentaments a la ciutat, donant alternatives a les persones vulnerables que hi viuen per dignificar les condicions de vida, i de combatre l'exclusió social, independentment del seu origen i de la seva situació administrativa.

### Les ocupacions

L'ocupació d'habitatges buits ha esdevingut una alternativa per a unitats de convivència en situació d'exclusió residencial, que han perdut l'habitatge i han trobat en l'ocupació l'única via per dotar-se d'un espai on viure. Actualment es disposa d'escassa informació sistematitzada i continuada sobre aquest fenomen. Les úniques dades de les quals s'ha disposat són les relatives al registre d'habitatges buits d'entitats financeres de la Generalitat, on al novembre del 2015 constaven 980 habitatges ocupats sense títol, i les dades d'ordres de llançament d'unitats de convivència sense títol habilitant, que el darrer quadrimestre del 2015 van representar un 23% del total d'ordres de llançament a la ciutat. Aquesta problemàtica es concentra especialment als barris més desfavorits dels districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí.

Vinculades a aquesta problemàtica, des dels equips de districte i el mateix veïnat es detecten dinàmiques específiques que, en alguns casos puntuals, acompanyen l'ocupació d'habitatge, com són possibles conflictes amb la comunitat de veïns, o ocupacions com a resultat d'estafa, així com la presència de màfies que negocien amb l'ocupació d'habitatge aprofitant-se de la situació de vulnerabilitat en la qual es troben les unitats de convivència afectades.

### El relloguer d'habitacions

Des dels serveis socials municipals s'apunta que la pèrdua d'habitatge, així com el baix nivell d'ingressos per accedir o fer front a les despeses de l'habitatge han portat a moltes unitats de convivència a buscar solucions que comporten situacions d'habitatge inadequat, per les condicions materials en què es viu, o insegur per la informalitat del règim de tinença. Entre aquestes situacions s'assenyalen casos de famílies fragmentades en diferents habitatges o casos de famílies o persones individuals que viuen en una habitació d'un habitatge compartit.

Concretament, la disposició d'una habitació en un habitatge sense contracte és una situació cada vegada més freqüent. L'any 2015, des de Drets Socials es van atorgar 1.504 ajuts d'urgència social al pagament de lloguer compartit en el conjunt de districtes de la ciutat. En aquest sentit, s'apunta la importància d'aquest fenomen en persones grans que amb la pensió no poden fer front al lloguer o a les despeses de l'habitatge i es veuen obligades a compartir el seu habitatge.

### Les situacions d'infrahabitatge

La Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya (article 3.f) defineix l'infrahabitatge com un immoble que no té cèdula d'habitabilitat, no compleix, ni pot complir les condicions per a obtenir-la, però es destina a habitatge. La detecció d'aquestes situacions és difícil amb les dades de les quals es disposa actualment. Una de les vies per aproximar-se a aquesta realitat és a través de la identificació d'habitatges ruïnosos. El Grup de Treball d'Exclusió Social creat en el si del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona va concloure que, per fer front a aquestes situacions, caldria establir un sistema d'inspeccions i crear un registre dels habitatges detectats que n'eviti la comercialització.

### Les situacions de sobreocupació

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

Tal com ha recopilat el grup de treball d'exclusió social en el número 2 dels *Quaderns* del Consell de l'Habitatge Social (Grup de Treball d'Exclusió Social, 2009), amb aquest concepte s'ha detectat que els habitatges sobreocupats poden tenir diferent origen:

- Propietari que no viu a l'habitatge i lloga habitacions sense contractes de sotsarrendament.
- Propietari que viu a l'habitatge i lloga habitacions o llits sense cap títol.
- Llogater que no viu a l'habitatge i relloga habitacions sense contractes de sotsarrendament.
- Llogater que viu a l'habitatge i relloga habitacions sense cap títol.
- Famílies extenses llogateres o diferents famílies compartint un mateix habitatge.

La detecció d'habitatges en situació de sobreocupació és complexa. En l'àmbit administratiu és possible detectar el sobreempadronament. No obstant això, aquestes situacions han de ser contrastades mitjançant inspeccions in situ. L'any 2015 hi havia 751 adreces on hi havia empadronades almenys 10 persones en





situació de potencial sobreocupació i, d'aquestes, en cinc hi havia més de 15 empadronats. Les inspeccions i seguiment dels casos pot depurar els possibles errors al padró i que molt sovint no són casos reals de sobreocupació.

Les mesures d'intervenció administrativa per fer front a les situacions de sobreocupació previstes a la normativa vigent són:

- Ordre d'execució per corregir la situació de sobreocupació.
- Imposició de multes i sancions.
- Declaració d'àrees de tanteig i retracte.
- Declaració d'àrees de conservació i rehabilitació.
- Expropiació temporal de l'usdefruit.

Aquest tipus d'anàlisi, però, no obstant això, deixa fora aquelles situacions en les quals la població que pateix la sobreocupació no té ni tan sols la possibilitat d'empadronar-se, sigui per manca d'informació o, en molts casos, coartades per les xarxes i organitzacions que els ofereixen un lloguer en habitatges sobreocupats. Així doncs, la sobreocupació no és possible detectar-la només a través d'aquests registres administratius, sinó que requereix la col·laboració ciutadana i d'actuacions judicials.

- **ELS COL·LECTIUS AMB NECESSITATS ESPECÍFIQUES**

Les situacions assenyalades al punt anterior es concentren en moltes ocasions en uns col·lectius específics. En aquest Pla s'analitza la situació d'una sèrie de col·lectius, destacats a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, que presenten una situació de vulnerabilitat específica. Aquests són les persones amb discapacitat, la gent gran, les persones joves, les dones víctimes de violència masclista, i les persones socialment vulnerables, entre les quals s'aborda, concretament, la situació de les llars monoparentals i la població nouvinguda. A continuació es presenta un resum de les problemàtiques i reptes principals que afecten aquests col·lectius, desenvolupat de manera més extensa a l'apartat *Polítiques transversals per a col·lectius específics* del Pla.

#### Les llars monoparentals

Les llars monoparentals presenten, de manera general, una major vulnerabilitat en recaure en una sola persona les tasques productives i reproductives de la llar. A més a més, les llars amb dones al capdavant presenten un risc més gran de vulnerabilitat en patir, encara avui, unes condicions laborals més desfavorables que els homes en termes salarials. Les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2011 indiquen que les llars monoparentals resideixen en habitatges de menor qualitat pel que fa a l'espai disponible, la ubicació, els equipaments de l'edifici o l'estat de conservació. A la vegada, les dificultats d'accedir a un habitatge adequat porten a optar per compartir pis amb altres persones que es puguin trobar en una situació similar. Aquest col·lectiu destina un major percentatge dels ingressos a les despeses de l'habitatge i presenta un major percentatge de població amb dificultats per arribar a final de més.

#### La població nouvinguda

El 2015 les dades del Padró Municipal d'Habitants ens indiquen que la població nascuda a l'estranger representa el 22% de la població a la ciutat i es concentra amb més intensitat a les franges de població jove i adulta entre 25 i 49 anys. Els darrers anys, lligat al canvi de cicle econòmic, s'ha produït un descens de



l'arribada de població estrangera i un increment de les emigracions. Les projeccions de població preveuen una menor arribada de població immigrant, que hauria d'anar augmentant, els pròxims anys, de la mà de la millora de la situació econòmica i la generació d'ocupació.

La població nouvinguda és un dels col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge a causa de la major precarietat econòmica i inestabilitat laboral (amb salaris més baixos i un temporalitat més gran), i la situació jurídica i legal i el desconeixement de la societat on s'arriba. Aquest fet s'agreuja per la fragilitat més gran que comporta la menor disponibilitat de xarxes de relacions, familiar i de suport.

El Cens de Població i Habitatges del 2011 indica que el 68,6% de la població nascuda a l'estranger viu en habitatges de lloguer i el lloguer mitjà és superior al de la població nascuda a Espanya. A la vegada, les dades del 2011 indiquen que els habitatges on viu població nascuda a l'estranger presenten una qualitat pitjor pel que fa a la disponibilitat d'instal·lacions, l'estat de conservació o l'espai disponible. L'estudi IERMB 2015 apunta el fet que, sovint, la població immigrant accedeix a l'habitatge a través de canals informals, especialment als inicis, establint-se en habitatges compartits i/o en habitatges en condicions d'habitabilitat precàries.

#### Les persones amb discapacitat

Les dades del departament de Benestar i Família indiquen que la població amb certificat de discapacitat representava el 2014 el 8,5% de la població de la ciutat. D'aquestes el 46,5% eren homes, mentre que el 53,5% eren dones. Pel que fa al tipus de discapacitat, el 35,4% presenta discapacitats motores, el 24,2% discapacitats físiques no motores i el 20,3% alguna malaltia mental. Les persones amb discapacitat han de fer un esforç econòmic afegit derivat de la suma dels diferents costos d'adaptació que comporta la discapacitat. Aquests varien en funció del tipus de discapacitat que pateixen. A la vegada, es troben amb dificultats específiques en l'accés al mercat de treball. Aquesta situació és un condicionant fonamental en la disponibilitat econòmica d'aquest col·lectiu a l'hora d'afrontar les despeses per poder accedir a un habitatge adequat.

#### La gent gran

Les dades del Padró del 2015 indiquen que la població de 65 anys o més suposa el 22% de la població resident. D'aquest, el 13% són dones enfront del 9% d'homes. Les projeccions de població apunten a una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població si no es produeix una recuperació significativa de les migracions. Els problemes residencials principals de la gent gran es poden estructurar en problemes d'accessibilitat i mobilitat, infrahabitatge i necessitats de rehabilitació, i dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge.

Les dades del Cens de Població i Habitatges del 2011 indicaven que el 22,8% de les llars amb una persona de 65 anys o més no disposava d'ascensor a l'edifici on vivia. Aquesta situació s'accentua al districte de Ciutat Vella, on el percentatge se situa en 56,4%. Els districtes d'Horta-Guinardó, Nou Barris i Gràcia també presenten percentatges superiors a la mitjana de la ciutat. Aquesta problemàtica és més freqüent en llars que viuen en un habitatge de lloguer, on també es detecta un percentatge més alt de problemes d'humitat, manca de llum natural, entre altres.



Sovint, les situacions de vulnerabilitat socioresidencial només es coneixen en el moment en el qual, per alguna raó, s'accedeix a l'interior dels habitatges, a l'espai privat. En aquest sentit, a través de serveis socials s'indica algunes situacions que afecten específicament al col·lectiu de gent gran, i especialment a dones que viuen soles:

- Persones que es queden a casa seva perquè els hi costa sortir per problemes de mobilitat.
- Persones que viuen en condicions d'habitabilitat precàries per falta d'adequació de l'habitatge. Aquesta situació es deu bàsicament a dues causes: falta de recursos econòmics, capacitat i mitjans personals per fer front a les transformacions necessàries; i casos de renda antiga en què la propietat no s'ocupa d'anar adequant i mantenint l'habitatge.
- Relacionat amb això, casos d'assetjament immobiliari, en casos de renda antiga i processos immobiliaris de renovació de l'edifici.
- Situacions de relloguer d'habitacions. Gent gran que relloga una habitació de casa seva per motius econòmics o gent gran que se'n va a viure de relloguer i deixa el seu pis per motius econòmics.

#### La població jove

La població jove entre 25 i 35 anys, representa el 14,2% de la població resident a Barcelona, d'acord a les dades del Padró, i conforma un grup de població determinant en la generació de noves llars a causa de processos d'emancipació i a l'arribada de població jove immigrant a la ciutat. Tot i així, la precarietat del mercat laboral, amb una major temporalitat en els contractes i uns salaris més baixos, condicionen les opcions d'emancipació d'aquest col·lectiu. L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) mostra com, des de l'any 2000, la demanda d'aquest col·lectiu s'ha orientat cap al mercat de lloguer.

Així, el 2000 el 18,1% de les llars joves vivien en un habitatge de lloguer, mentre que el 2011 el percentatge ha augmentat al 75,8%. En els darrers anys, la situació del mercat laboral i la reducció de les ajudes públiques per l'emancipació i de les ajudes familiars han afavorit el retard en l'edat d'emancipació d'aquest col·lectiu. D'altra banda, l'ECVHP mostra com les llars joves emancipades presenten un major endeutament (en alguns casos fruit de la compra en el període de preus alcista) i un major sobre esforç econòmic per fer front a les despeses de la llar. El 2011 el 32% de les llars joves entre 25 i 34 anys destinava més del 40% dels seus ingressos a fer front a les despeses de l'habitatge, davant el 16,2% del conjunt de la ciutat.

#### Les dones víctimes de violència masclista

La violència contra les dones és un problema públic que es manté any rere any, lluny de reduir-se, tal com exposa el document de mesura de govern per a la *Millora del sistema per l'abordatge integral de les violències masclistes a Barcelona*, elaborat per la Regidoria de Feminismes i LGTBI el 2015. El 2014, a la ciutat de Barcelona, van ser assassinades nou dones. A més a més, el mateix any es van interposar un total de 4.706 denúncies per lesions, a les quals cal sumar altres denúncies per delictes contra la llibertat, trencament de mesures, o delictes contra la integritat moral. L'enquesta de Violència Masclista realitzada el 2010 mostrava que un terç de les barcelonines han viscut una agressió masclista greu.

Les dades de l'informe de l'any 2014 dels serveis municipals d'atenció per violència masclista indiquen que, tant el nombre d'acolliments d'urgència com de llarga durada per dones i infants adolescents menors d'edat,

han augmentat els darrers anys. Entre 2012 i 2014 les dones acollides d'urgència han passat de 127 a 144, i les dones acollides de llarga estada de 69 a 100.

L'accés a l'habitatge per part d'aquelles dones que han estat víctimes de violència masclista, després d'haver rebut suport a través dels recursos d'atenció i allotjament especialitzats, és un pas clau de cara a normalitzar la seva situació, recuperar l'autonomia i evitar possibles situacions d'exclusió socio-residencial.

### **2.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE**

#### **2.3.1. MERCAT FINANCER**

Tal com apunta l'estudi IERMB 2015, des del canvi de cycle econòmic del 2007, el mercat financer, que havia estat un dels principals motors de la demanda durant el període 1996-2007, actua en sentit contrari, reduint el volum de finançament cap al sector residencial i ajustant les condicions del préstec hipotecari.

Durant el període de la bombolla immobiliària, entre 1996 i 2007, l'increment de preu de l'habitatge es va compensar, des del mercat financer, a través de diferents mecanismes: es va incrementar la ràtio préstec/preu, superant en alguns casos el 80% recomanat; es van allargar els terminis d'amortització, passant d'un termini mitjà de 12 anys el 1990, a 28 anys el 2007; i es van reduir els tipus d'interès de 6,39% el gener del 2001 a 3,197% el setembre del 2005.

Amb el canvi de cycle econòmic, a partir del 2007, es produeix un ajust de les condicions del préstec hipotecari respecte el període anterior. Això suposa, d'una banda, la reducció del percentatge de préstec/preu i la reducció dels terminis d'amortització, passant de 28 anys el 2007 a 22,3 anys el 2013. D'altra banda, a partir del 2008 el Banc Central Europeu va baixar a mínims històrics els tipus d'interès de referència passant de 4,498% el gener de 2008, a 0,338% l'octubre de 2014. Aquest descens, però, no s'incorpora totalment als tipus d'interès hipotecari a causa del diferencial que apliquen les entitats i es passa del 5,611% al 2,189% en el mateix període. Per tant, els tipus d'interès que arriben a les llars, encara són elevats.

Aquest canvi en el mercat financer, juntament amb la reducció de la renda de les llars i la inestabilitat laboral, han fet que els darrers anys, moltes llars no poguessin accedir a la compra d'habitatge, fet que queda reflectit en el nombre de contractacions d'hipoteques. Les dades de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), a partir del Registre de la Propietat, mostren un descens del 90% en nombre de contractacions d'hipoteca per la compra d'habitatge entre 2006 i 2013. A la ciutat de Barcelona es produeix un descens del 60% del nombre d'hipoteques contractades, passant de 13.989 el 2009 a 5.983 el 2013. Tot i això, a partir del 2013 s'observa un nou canvi de tendència a l'alça, que s'ha mantingut constant el 2014 i el 2015. Concretament, a la ciutat de Barcelona es va passar de 5.983 contractes el 2013 a 6.418 hipoteques el 2014 i 8.543 el 2015.



**Hipoteques sobre habitatges. 2003-2015**

Any	Barcelona		Província Barcelona		Espanya	
	Número	Import mitjà (€)	Número	Import mitjà (€)	Número	Import mitjà (€)
2003	-	-	138.065	118.456	989.439	97.202
2004	-	-	148.503	132.783	1.107.664	110.275
2005	-	-	157.650	153.758	1.257.613	124.797
2006	-	-	164.464	179.894	1.342.171	140.324
2007	-	-	126.288	195.293	1.238.890	148.865
2008	17.790	203.430	81.783	174.913	836.419	139.655
2009	13.989	170.208	61.886	134.917	653.173	117.688
2010	16.935	168.172	63.827	136.512	605.172	116.860
2011	11.659	156.685	43.752	131.286	409.337	111.950
2012	7.775	135.871	28.302	114.219	274.715	103.192
2013	5.983	139.094	20.015	117.498	197.641	99.838
2014	6.418	142.074	21.626	121.727	202.954	102.130
2015	8.543	161.845	27.756	130.189	244.827	105.931

Font: INE, a partir del Registre de la propietat.

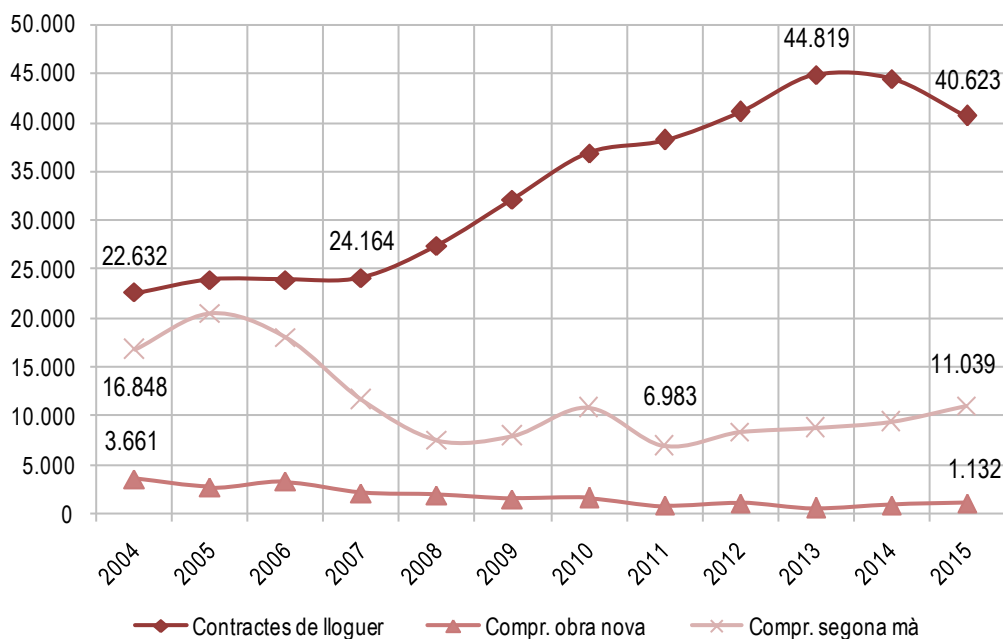
### 2.3.2. EVOLUCIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE

La demanda d'habitatge ha experimentat transformacions profundes en els darrers anys fruit dels canvis en el context econòmic, financer i demogràfic. El context de crisi econòmica, la disminució de les rendes de les llars i la inestabilitat del mercat laboral, així com les restriccions financeres, han fet disminuir considerablement les possibilitats de la població d'accedir a un habitatge en propietat, fet que ha suposat un increment de la quota de mercat del lloguer com a única alternativa econòmica viable de moltes llars per accedir a l'habitatge.

Alhora, les necessitats residencials des d'un punt de vista quantitatiu han disminuït i els escenaris de població i de llars indiquen que, a curt i mitjà termini, no tornaran als nivells del període 1996-2007. Tot i això, tal com s'apunta a l'estudi del 2016 *Preu de lloguer d'habitatges a Barcelona*<sup>12</sup>, de gener del 2016, l'estabilitat dels indicadors de població amaga certes dinàmiques com la proliferació d'unitats de convivència diverses que no tenen vocació de permanència (població flotant per motius d'estudis o professionals, etc.), ni cap vincle més que el de compartir espais comuns per reduir despeses. Moltes d'aquestes noves unitats de convivència s'orienten exclusivament al mercat de lloguer.

<sup>12</sup>*Preu de lloguer dels habitatges a Barcelona*. Gabinet Tècnic de Programació. Departament d'Estudis i Programació. Ajuntament de Barcelona. Gener del 2016.

**Número de compravendes i contractes de lloguer. Barcelona 2004-2015**



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

• **DEMANDA DE COMPRAVENDA**

Pel que fa a la demanda de compravenda, les dades del Ministerio de Fomento d'acord amb el Consejo General del Notariado mostren que el nombre de transaccions d'habitatge a la ciutat de Barcelona ha disminuït en un 66% entre 2005 i 2011, passant de 23.204 compravendes l'any 2005 (el número més alt del període 1996-2007) a 7.867 el 2011 (any en què s'arriba al mínim).

Tal com s'observa a la gràfica adjunta, el mercat d'habitatge de segona mà presenta una quota de mercat molt superior a la de l'habitatge d'obra nova. El 2005, el nombre de compravendes de segona mà significava el 82% de les compravendes realitzades i el 2014 aquest percentatge s'ha incrementat fins al 90%. Tot i això, des del 2005, el mercat de compravenda de segona mà ha viscut un descens de transaccions més important en valors absoluts. A partir del 2011 s'observa un canvi de tendència a l'alça pel que fa al nombre de compravendes passant de 7.867 transaccions el 2011 a 10.606 el 2014. Aquest canvi de tendència es produeix principalment en el mercat de venda d'habitatge de segona mà, mentre que el mercat d'obra nova es manté relativament estable des del 2011.

• **DEMANDA DE LLOGUER**

Les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL, mostren com, des del 2007, s'ha duplicat el nombre de contractes de lloguer registrats a la ciutat, passant de 23.975 contractes el 2006, a 44.819 el 2013, un increment del 87%.

La quota de mercat del lloguer respecte a la compra s'ha incrementat també els darrers anys. En el període 2004-2006, els contractes de lloguer significaven el 52% de les operacions respecte al 48% de transaccions



de compravenda, principalment del mercat de segona mà, mentre que el 2013 el lloguer se situava en el 82%, davant del 17,4%. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a la baixa pel que fa al nombre de contractes de lloguer. Entre 2013 i 2015 aquest s'ha reduït un 9%, passant de 44.819 contractes a 40.623.

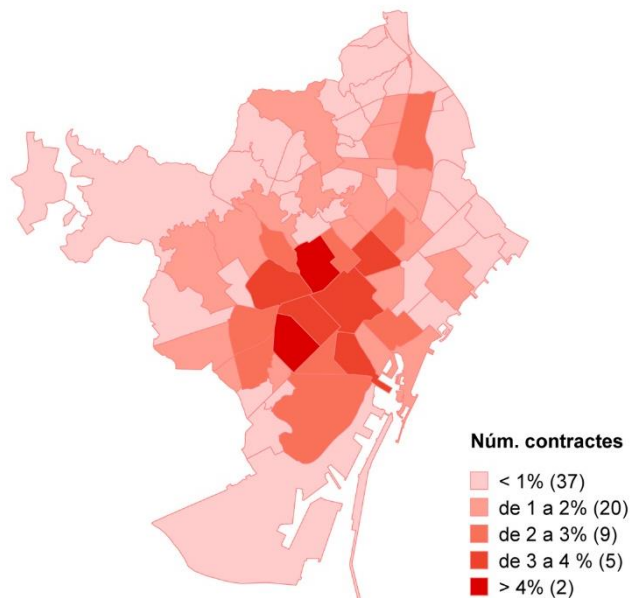
A 2015, des del sector immobiliari s'apunta l'existència d'una major demanda d'habitatge de lloguer respecte a l'oferta disponible, fet que es reflexa en la rapidesa amb la qual es lloguen els habitatges, així com en un increment de preus, com es veurà més endavant.

Pel que fa a la distribució del nombre de contractes per districte l'estudi *Preu de lloguer dels habitatges a Barcelona*, d'acord a les dades del 2015, assenjala que l'Eixample concentra el 20,8% del total de contractes registrats, mentre que Les Corts registra el nombre de contractes més baix amb el 4,5%. Tot i les diferències, els valors mantenen força proporcionalitat respecte al pes de població i el parc residencial d'aquests districtes en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la distribució territorial dels contractes de lloguer per barris, La Vila de Gràcia (5,2%), la Nova Esquerra de l'Eixample (4,3%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (3,7%), el Raval (3,7%), Sagrada Família (3,6%) i Dreta de l'Eixample (3,5%) són els barris amb una major concentració de nombre de contractes de lloguer el 2015. A l'extrem contrari se situen la Marina del Prat Vermell, Torre Baró, Canyelles, la Clota, Can Peguera o Vallbona, amb valors molt baixos.

### Número de contractes de lloguer a Barcelona l'any 2015 per barris.

Font: elaboració pròpia a partir Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a L'INCASÒL.





- **DEMANDA D'HABITATGE PROTEGIT**

Per descriure retrospectivament la demanda d'habitatge protegit a la ciutat, tal com hem fet amb la demanda de compravenda i de lloguer, cal fer referència al nombre d'adjudicacions que s'han portat a terme des del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona. A la taula adjunta s'observa, com entre 2011 i 2015 s'ha tramitat prop de 6.000 adjudicacions, entre les quals s'inclouen les renúncies. El nombre d'adjudicacions està condicionat, lògicament, per la disponibilitat d'habitatge protegit. D'aquesta manera, el nombre d'adjudicacions tramitades significa un percentatge molt baix respecte les 28.238 llars inscrites com a sol·licitants d'habitatge al RSHPO el 2015 a la ciutat.

**Adjudicacions d'habitatge amb protecció oficial a través del RSHPO**

	2011	2012	2013	2014	2015	2011-2015
<b>Nombre d'adjudicacions realitzades*</b>	1307	1801	1038	947	793	5.886
<b>primeres adjudicacions</b>	912	1341	533	549	449	3.784
<b>segones adjudicacions</b>	395	460	505	398	344	2.102

\*tràmits d'adjudicació sense descomptar renúncies

Font: Ajuntament de Barcelona

- **DEMANDA D'INVERSIÓ**

Segons la informació de les balances de pagaments de l'economia espanyola, l'estudi IERMB 2015 assenyala que, a partir del 2010, l'entrada de capital d'inversió directa estrangera en el sector immobiliari espanyol s'ha incrementat notablement. Les dades reflecteixen el caràcter principalment especulatiu d'aquestes operacions, que en el context actual, després dels ajustos produïts en els preus i els dèficits de tresoreria i finançament d'algunes administracions i empreses del sector, es realitzen a l'espera de revaloracions en el mitjà i llarg termini. La comparació de les dades de les balances de pagaments amb les dades de compravenda d'habitatges realitzades per particulars estrangers que ofereix el Ministeri de Foment, apunta que la inversió estrangera prové principalment d'institucions d'inversió col·lectiva, com els fons d'inversió, i en menor mesura de ciutadans que viuen en altres països.

### 2.3.3. L'OFERTA D'HABITATGE LLIURE

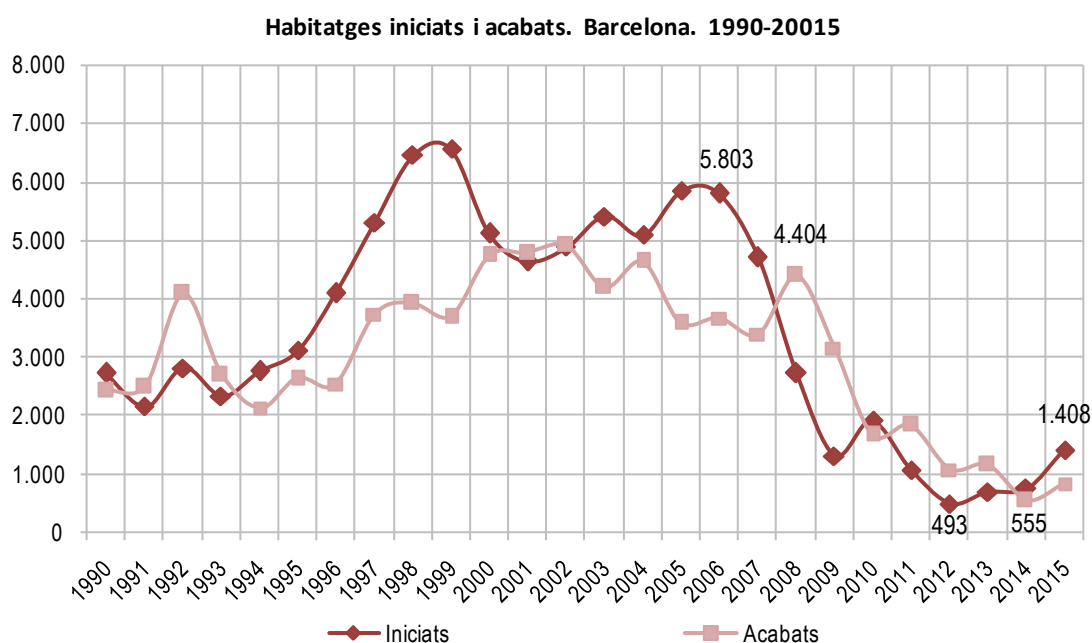
Barcelona és una ciutat de dimensions reduïdes i fortament urbanitzada. Per tant, la major part de l'oferta disponible prové d'habitatges de segona mà. Tal com s'assenyala en el punt anterior, si s'analitzen les operacions de compravenda, al voltant del 90% corresponen a la segona mà. En el camp del lloguer l'oferta de segona mà encara és més majoritària.

- **LA DINÀMICA CONSTRUCTIVA**

Les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana mostren, a partir dels visats d'obra nova i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors, com a partir de l'any 2007 i 2008, un cop la crisi financera es trasllada plenament a l'economia, la construcció d'habitatges cau de manera intensa fins al 2012. Entre 2006 i 2012 es produeix un descens del nombre d'habitatges iniciats, passant de 5.803 el 2006 als 493 el 2012, el que suposa una ràtio de 0,3 habitatges l'any per cada 1000 habitants. Aquest valor se situa molt per sota la mitja de 5.512 habitatges iniciats l'any en el període 1997-2006, que se situava al voltant de 3,6 habitatges per 1000 habitants i any. Tot i petites repuntades, com l'any 2010 en el qual es van iniciar 1.913



habitatges, la caiguda ha estat persistent fins al 2012. A partir del 2012 s'observa un canvi de tendència a l'alça. Les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana dels anys 2013, 2014 i 2015 mostren un increment continuat del nombre d'habitatges iniciats, passant de 493 habitatges iniciats el 2012 a 1.408 el 2015. Tot i això, aquests valors encara se situen per sota respecte el període 1997-2007. Pel que fa als habitatges finalitzats, l'evolució, a grans trets, és molt semblant, amb un retard aproximat de dos anys que es considera el període de temps mitjà en finalitzar una promoció. Així, el descens pel que fa al nombre d'habitatges acabats s'ha allargat fins a l'any 2014, any en el qual s'han finalitzat 555 habitatges. Tot i això, el 2015 s'observa un lleu augment, amb 836 habitatges acabats que respon a l'augment del nombre d'habitatges iniciats a partir del 2013.



Font: IERMB 2015 a partir de Secretaris d'habitatge i millora urbana, a partir dels visats d'obra nova i dels certificats de final d'obra del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics.

• **L'OFERTA D'HABITATGE D'OBRA NOVA**

Les dades de l'Institut Apolda i BCF consultors mostren la relació entre l'oferta generada en la fase alçista de construcció i la demanda durant els anys posteriors. Així, si l'any 2007 hi havia un 32% dels habitatges nous encara en venda, l'any 2008 es va passar a un 46,5%. Aquests percentatges, a causa de la forta baixada del ritme de construcció, s'han anat reduint fins a situar-se, l'any 2014, en el 21,4%. L'assenyalat descens de l'oferta d'obra nova en termes percentuals també ha anat acompanyada d'una disminució en termes absoluts. Així, si l'any 2008 hi havia 2.596 habitatges en oferta, l'any 2014 aquesta xifra havia caigut fins als 924 habitatges. D'altra banda, aquesta oferta ha passat d'uns habitatges en venda l'any 2008 on la meitat estaven en construcció i l'altra meitat acabats, a una situació en la qual la gran majoria estan acabats.

Tot i que la gran majoria d'habitatges d'obra nova provenen de desenvolupaments de nova planta, alguns d'ells es generen a través d'altres vies com són les rehabilitacions integrals d'edificis d'habitatges, que



representen més del 10% de l'oferta d'habitatge d'obra nova dels darrers anys; immobles amb un altre ús que es transformen en habitatges; i compartimentacions d'habitatges existents (densificació).

**Habitatges d'obra nova en oferta segons tipus. Barcelona. 2008-2014**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
De nova construcció	2.333	1.735	1.388	1.413	1.213	1.037	817
Rehabilitació integral	263	219	106	168	146	146	107
<b>Total habitatges en oferta</b>	<b>2.596</b>	<b>1.954</b>	<b>1.494</b>	<b>1.581</b>	<b>1.359</b>	<b>1.183</b>	<b>924</b>
% rehabilitació/total	10%	11%	7%	11%	11%	12%	12%

Font: Apolda, BCF, Estudi d'oferta d'obra nova.

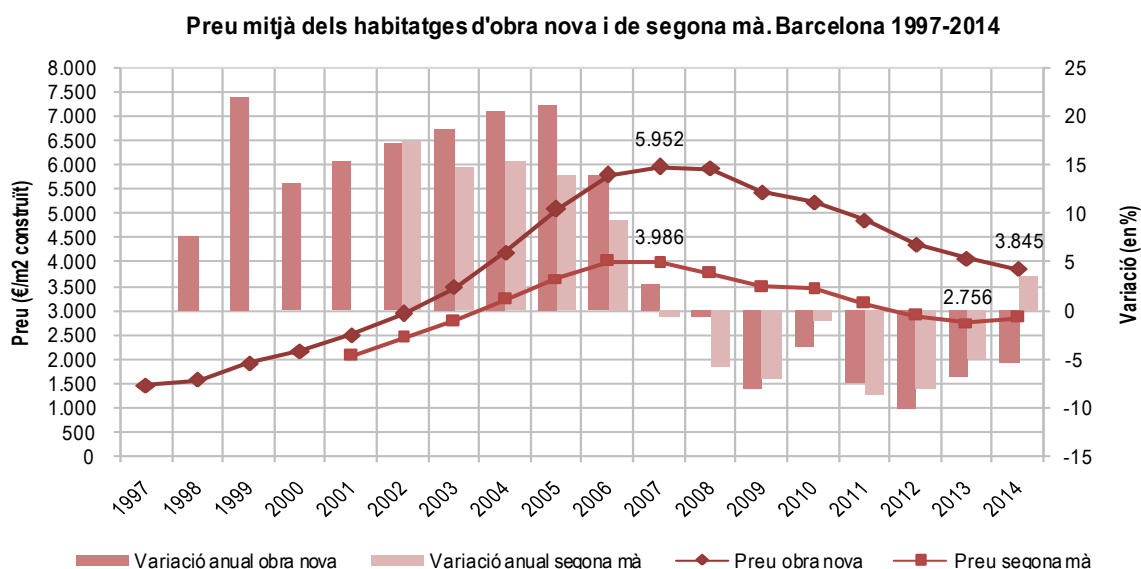
La superfície mitjana de l'oferta d'habitatge d'obra nova es situava el 2014 en els 109,1 m<sup>2</sup> construïts, i 84,7m<sup>2</sup>de superfície mitjana útil. Aquest valor es correspon a la franja alta de la dimensió dels habitatges de la ciutat. A la situació actual s'ha arribat després d'un procés de reducció de la superfície construïda dels habitatges durant el boom immobiliari, que entre 2003 i 2007 es reduí de 114,8 m<sup>2</sup> fins a 98,9 m<sup>2</sup>.

- **L'OFERTA D'HABITATGE DE SEGONA MÀ**

El gruix de l'oferta residencial a Barcelona prové dels habitatges de segona mà que, amb consonància amb les característiques del teixit residencial a la ciutat, es caracteritza per constar d'un parc envellit, amb una dimensió mitjana inferior al parc d'obra nova, que requereix processos continus de rehabilitació.

- **ELS PREUS DE L'HABITATGE**

Preus de venda de l'habitatge d'obra nova i segona mà



Font: IERMB 2015 a partir de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigràma fins l'any 2007; Instituto Apol da. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012

L'assenyalat descens de la demanda a partir del 2007 fa que es produeixi un ajust a la baixa dels preus mitjans de venda, tant pel que fa a l'habitatge d'obra nova com de segona mà. En concret, el preu mitjà per metre quadrat construït de l'habitatge d'obra nova s'ha reduït al voltant d'un 35% entre 2007 i 2014, passant de 5.952 euros/m<sup>2</sup> a 3.845 euros/m<sup>2</sup>. Tot i això, la baixada de preus ha estat molt inferior a l'augment de preus del període 2000-2007, durant el qual van augmentar al voltant d'un 175%, i un 300% si s'observa des de 1997.

Si bé entre 2013 i 2014 el preu mitjà de l'habitatge d'obra nova no mostrava un canvi de tendència a escala de ciutat, les dades de BCF Consultors incloses a *l'Estudi de l'oferta de l'habitatge de nova construcció a Barcelona* mostren increments de preus per sobre del 10% als districtes de Ciutat Vella, Les Corts i més moderats (al voltant del 5%) a Sarrià-Sant Gervasi, Eixample i Sants-Montjuïc.

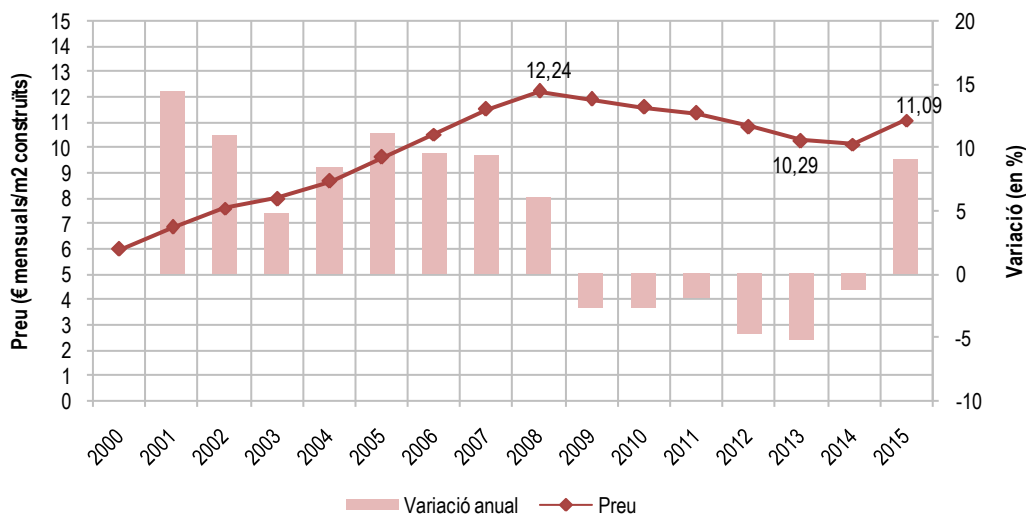
Per la seva banda, el preu de l'habitatge de segona mà s'ha reduït al voltant d'un 33% entre 2007 i 2013, passant de 4.667 euros/m<sup>2</sup> a 3.014 euros/m<sup>2</sup>. De nou aquest descens és encara molt inferior als increments de preu del període 2001-2007, quan van augmentar entre un 120,6% i un 135,2% segons la font. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça en el preu mitjà de l'oferta de segona mà i, entre 2013 i 2015 els preus s'haurien recuperat al voltant d'un 11% a la ciutat, situant-se en 3.337 euros/m<sup>2</sup>.

D'acord a les dades del portal Idealista, aquest canvi de tendència a l'alça s'estaria produint de manera generalitzada a tots els districtes de la ciutat. Tot i això, destaquen els increments de preu en els districtes de Ciutat Vella i Sant Martí (al voltant del 20%) i Sarrià-Sant Gervasi i l'Eixample (al voltant del 12%). Nou Barris és l'únic districte que manté variacions negatives des del 2013, mentre que els districtes d'Horta-Guinardó i Sant Andreu, es mantenen estables, amb variacions pròximes a zero.

A 2015 s'observen diferències de preu importants entre districtes, tant pel que fa a l'oferta d'obra nova com de segona mà. Pel que fa a l'oferta d'obra nova, el preu mitjà per superfície del districte de Sarrià- Sant Gervasi (7.094 euros/m<sup>2</sup>), duplicaria als més baixos corresponents als districtes de Sant Andreu i Nou Barris (2.405 i 2.475 euros/m<sup>2</sup> respectivament). En el cas de l'habitatge de segona mà, la relació entre el preu més alt i el més baix és més elevada, se situa en 2,5 vegades. De nou, el districte amb el preu més alt és Sarrià-Sant Gervasi (4.262 euros/m<sup>2</sup>) i el més baix és Nou Barris (1.767 euros/m<sup>2</sup>).

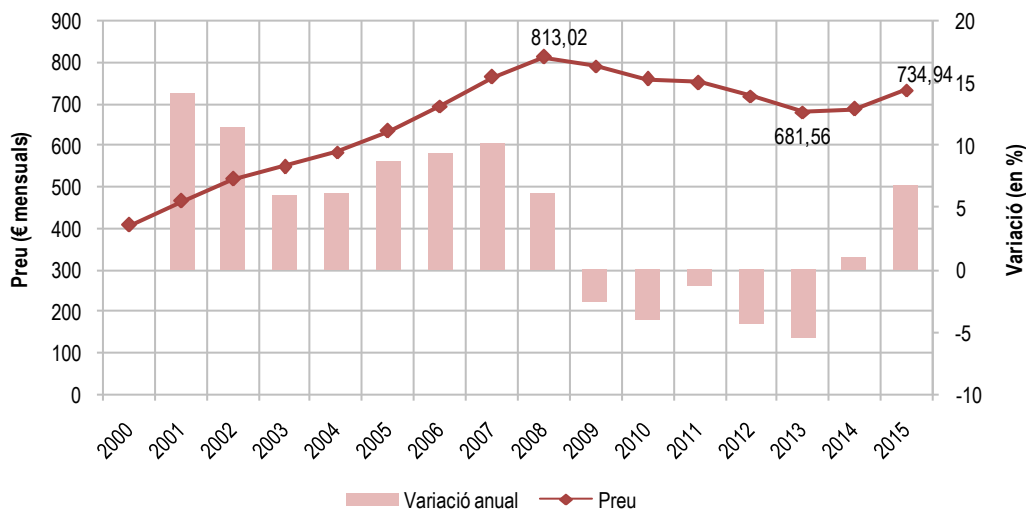
Preu de l'habitatge de lloguer

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



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

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

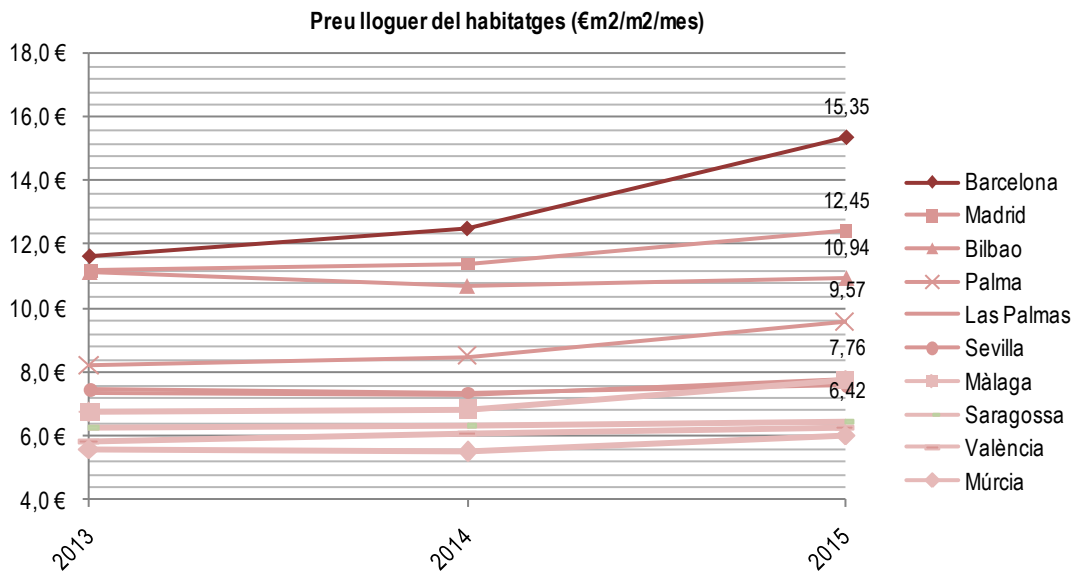


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances depositades a l'Incasol.

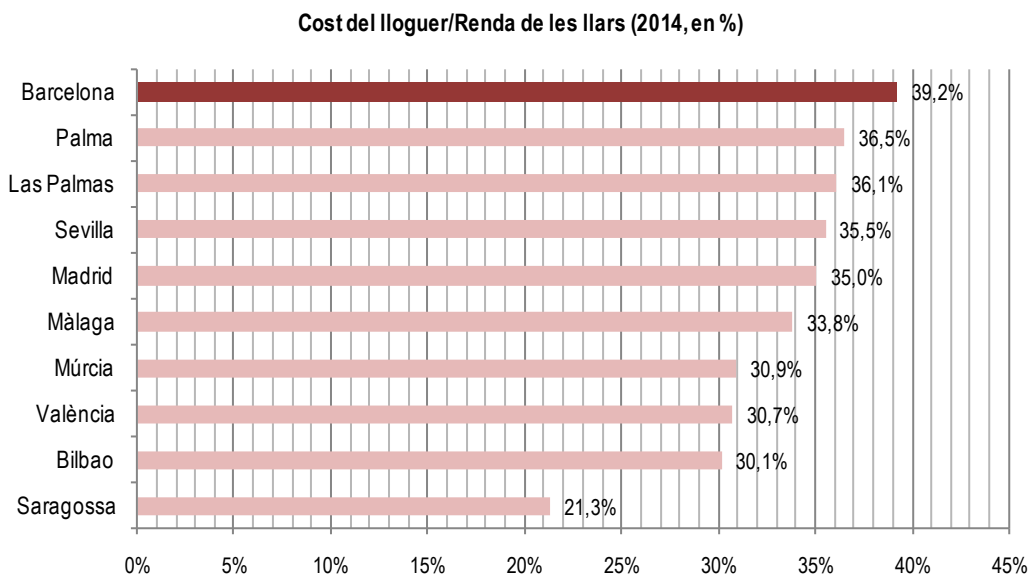
El preu del lloguer mitjà a Barcelona, d'acord a les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL, va disminuir en el període 2008-2013 un 16%, passant de 813 a 682 euros/mes de mitjana. Tot i això, en els anys 2014 i 2015 s'observa un canvi de tendència a l'alça, situant-se el 2015 a 735 euros/mes. Això suposa un increment de 7,8% entre 2013 i 2015, i del 6,8% el darrer període 2014-2015. Aquest increment també es produeix en el preu mitjà per unitat de superfície, que se situa en 11,1 euros/m<sup>2</sup>/mes, el que suposa un increment del 9,1% entre 2014 i 2015. L'estudi elaborat pel Gabinet Tècnic de Programació de l'Ajuntament de Barcelona, *Preu de lloguer d'habitatges a Barcelona*,



assenyala que Barcelona presenta el preu de lloguer mitjà més alt respecte les 10 ciutats més grans d'Espanya, situant-se per davant de Madrid, a més de ser la ciutat en la qual s'ha produït un increment de preu major en els darrers dos anys. També apunta que, respecte a les 10 ciutats més grans, Barcelona és on els residents han de destinar una proporció més elevada dels seus ingressos pel pagament del preu de lloguer.



Font: Gabinet Tècnic de Programació a partir d'Idealista



Font: Gabinet Tècnic de Programació a partir de dades de l'INE i d'Idealista



L'increment del preu de lloguer s'ha produït de manera generalitzada a tots els districtes, tant en termes de mitjana contractual com per unitat de superfície. Si s'analitza el període 2013-2015 se situen per sobre la mitjana els increments dels districtes de Sarrià-Sant Gervasi (12,4%), Les Corts (11,9%), Sant Martí (9,9%), Gràcia (9,5%), Ciutat Vella (9,2%) i l'Eixample (8,9%), mentre que es situen per sota els districtes de Sant Andreu (5,6%), Sants-Montjuïc (4,7%), Horta-Guinardó (3,6%) i Nou Barris (1%). Els preus de lloguer mensual del 2015 també mostren diferències importants entre districtes. En els extrems es troben la mitjana contractual a Sarrià-Sant Gervasi, de 1.051 euros/mes, que és el doble del lloguer mitjà de Nou Barris, 518 euros/mes, districte amb el lloguer més baix de la ciutat. Aquesta distància entre el preu mitjà per districte més alt i el més baix també ha augmentat des del 2013 quan era d'1,8 vegades.

**Evolució del preu del lloguer mensual mitjà per districtes**

	2015-2013	2015-2014	2015	2014	2013
<b>Barcelona</b>	<b>7,8%</b>	<b>6,8%</b>	<b>734,94</b>	<b>688,23</b>	<b>681,56</b>
1 Ciutat Vella	9,2%	5,7%	675,74	639,11	618,67
2 Eixample	8,9%	7,0%	831,44	776,91	763,53
3 Sants-Montjuïc	4,7%	4,4%	624,52	598,43	596,42
4 Les Corts	11,9%	8,5%	925,45	853,00	826,71
5 Sarrià-Sant Gervasi	12,4%	7,5%	1.051,23	978,02	935,47
6 Gràcia	9,5%	7,1%	721,65	673,86	659,25
7 Horta-Guinardó	3,6%	4,1%	586,85	563,76	566,51
8 Nou Barris	1,0%	3,9%	518,80	499,31	513,82
9 Sant Andreu	5,6%	6,2%	611,00	575,16	578,50
10 Sant Martí	9,9%	9,3%	700,56	640,81	637,39

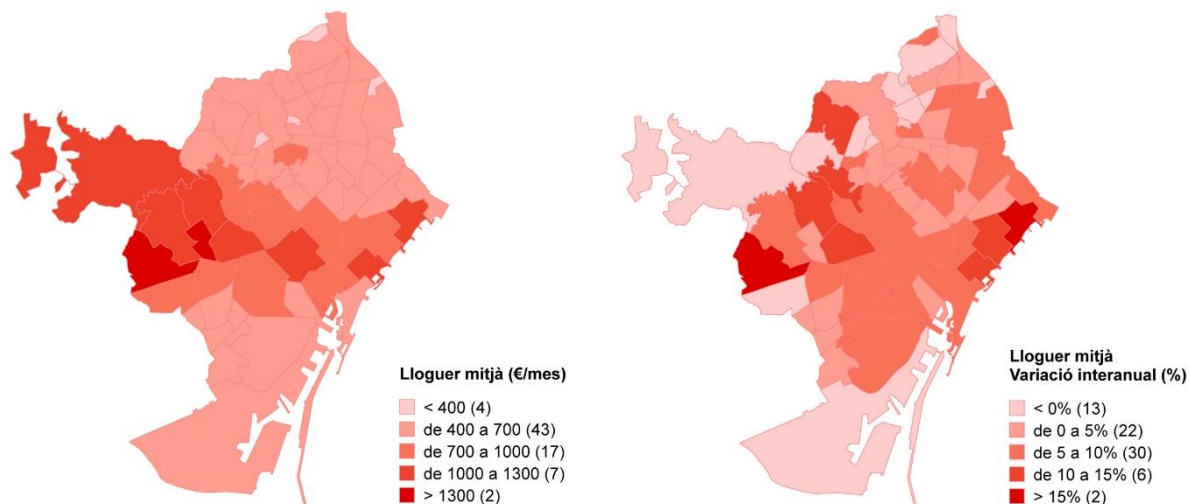
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.

Pel que fa a l'evolució de preus per barris, l'estudi *Preu de lloguer dels habitatges* assenyalava que pràcticament tots els barris segueixen la tendència a l'alça que s'apunta a escala de ciutat. L'estudi mostra que la variació interanual entre 2014 i 2015 se situa per sota del 10% en 55 dels 73 barris de la ciutat. D'aquests, 30 presenten increments entre el 5% i el 10%. Pel que fa als barris que registraven un major nombre de contractes, s'observa com tots presenten increments per sobre la mitjana de la ciutat: la Vila de Gràcia (7,5%), la Nova Esquerra de l'Eixample (7,1%), l'Antiga Esquerra de l'Eixample (8%), el Raval (9,4%), Sagrada Família (7,4%) i Dreta de l'Eixample (7%)

Els preus declarats als contractes de lloguer per barris reproduïxen algunes de les diferències habituals a la ciutat en diferents camps, com per exemple el nivell de renda. Així, Pedralbes (Les Corts) i les Tres Torres (Sarrià-Sant Gervasi) presenten preus màxims al voltant o per sobre els 1.400 euros/mes, mentre que els preus més baixos se situen a Baró de Viver (Sant Andreu) i Can Peguera (per sota els 300 euros/mes). En la franja baixa trobem també el barri de Ciutat Meridiana i Vallbona, per sota els 400 euros/mes. El tram de preus majoritari se situa entre 400 i 700 euros/mes (40 barris) i entre 700 i 1000 euros/mes (19 barris).

### Lloguer mitjà dels contractes per barris l'any 2015 i variació interanual

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL.



#### 2.3.4. L'OFERTA D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

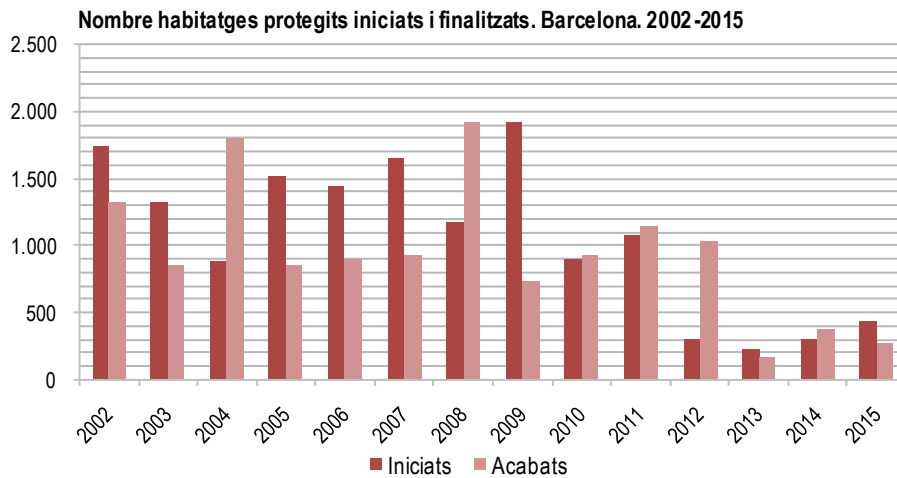
Les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana aporten informació sobre la producció d'habitatge amb protecció oficial a la ciutat els darrers anys. Així doncs, entre 2007 i 2015 s'han iniciat prop de 8.000 habitatges amb protecció oficial a la ciutat i se n'han finalitzat prop de 7.500. Això significa una producció d'uns 0,5 habitatges/any per cada 1.000 habitants, tant iniciats com acabats. Si s'analitza la producció anual, es veu que al llarg dels darrers anys aquesta s'ha situat al voltant dels 1.000 habitatges per any, tant iniciats com finalitzats. Tot i això, aquesta tendència queda interrompuda a partir del 2011 quan la producció cau al voltant dels 300 habitatges iniciats l'any.

#### Evolució de la construcció d'habitatge protegit

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2007-2015
Iniciats	1.742	1.328	879	1.519	1.442	1.650	1.174	1.919	893	1.077	306	225	305	429	7.978
Acabats	1.328	845	1.806	855	898	925	1.915	739	926	1.154	1.036	172	378	275	7.520

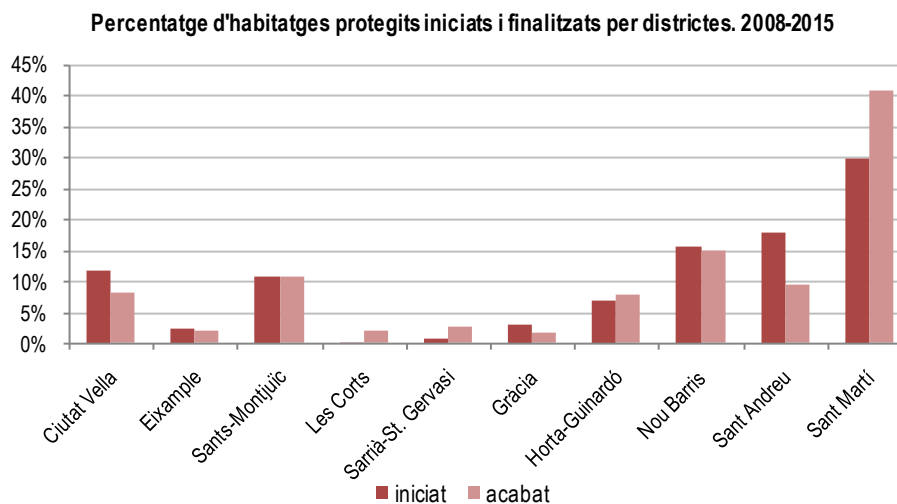
Font: Viviendas protegidas iniciadas: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las calificaciones provisionales de viviendas de protección oficial.

Viviendas protegidas terminadas: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de las calificaciones definitivas de viviendas de protección oficial.



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

Pel que fa a la distribució de la producció per territori, les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana entre 2008 i 2015 mostren com aquesta s'ha concentrat de manera especialment intensa al districte de Sant Martí (amb prop de la meitat de l'habitatge amb protecció oficial acabat a la ciutat en aquest període) i, a continuació, als districtes de Sant Andreu, Nou Barris, Ciutat Vella, Sants Montjuïc i Horta-Guinardó. Per contra, els districtes de Gràcia, Eixample, Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts, presenten un percentatge de producció d'habitatge protegit molt més baix.



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

L'habitatge amb protecció oficial representa un percentatge molt minoritari respecte el parc d'habitatge total, tant a escala estatal, com autonòmic o municipal. A Barcelona, representa menys del 2% del parc d'habitatge principal de la ciutat. Amb l'objectiu que l'habitatge protegit es posi a disposició de població amb majors dificultats per accedir a l'habitatge, la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, així com els successius plans d'habitatge, defineixen uns requisits mínims que ha de complir la població per accedir-hi. Els requisits



principals són que la unitat de convivència sol·licitants no superi un llindar d'ingressos determinat, que estigui empadronada a la ciutat on es sol·licita habitatge durant un termini mínim de temps, i que no es disposi d'altres propietats o béns patrimonials. Les persones que compleixen aquests requisits s'han d'inscriure al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial per poder accedir posteriorment a un habitatge.

Els successius plans pel dret a l'Habitatge a escala autonòmica defineixen les diferents qualificacions d'habitatge protegit en funció dels ingressos màxims de les persones sol·licitants a què es destinen. Assignen també uns preus màxims per les diferents qualificacions i tipologia d'habitatge protegit (de venda o lloguer). Tant els ingressos màxims de les unitats de convivència destinatàries, com els preus màxims de venda o lloguer, s'ajusten en funció de la zona geogràfica del municipi. En el cas de Barcelona, la ciutat se situa a l'àmbit geogràfic A i és considerada una àrea de demanda forta i acreditada.

L'habitatge amb protecció oficial estarà subjecte a les determinacions del pla a l'empara del qual hagi rebut la qualificació. El Pla pel Dret a l'Habitatge vigent, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig, a la ciutat de Barcelona, estableix els límits d'ingressos següents per les diferents qualificacions d'habitatge amb protecció oficial:

**Ingressos màxims pels habitatges qualificats a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig**

	1 membres	2 membres	3 membres	4 membres o més
<b>2,50 vegades IRSC - Règim especial - Venda i lloguer - Promoció pública</b>	26.559,10	27.380,52	28.558,17	29.510,11
<b>5,00 vegades IRSC - Règim general - Venda i lloguer - Àrees de demanda forta i acreditada</b>	53.118,20	54.761,03	57.116,34	59.020,22
<b>6,50 vegades IRSC - Preu concertat - Venda i lloguer</b>	69.053,66	71.189,34	74.251,25	76.726,29

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

Pel que fa al preu de venda i lloguer màxim s'estableixen els mòduls següents a multiplicar per metre quadrat útil d'habitatge:

**Preus de venda i renda màxima per m2 de superfície útil pels habitatges qualificats a l'empara del Decret 75/2014, de 27 de maig**

	Preus màxims de venda	Rendes de lloguer màximes
<b>Règim especial</b>	1.705,50 €	6,40 €
<b>Règim general</b>	1.940,48	7,28 €
<b>Preu concertat</b>	3.001,68	8,89 €

Font: Departament de Territori i Sostenibilitat





### 2.3.5. ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE

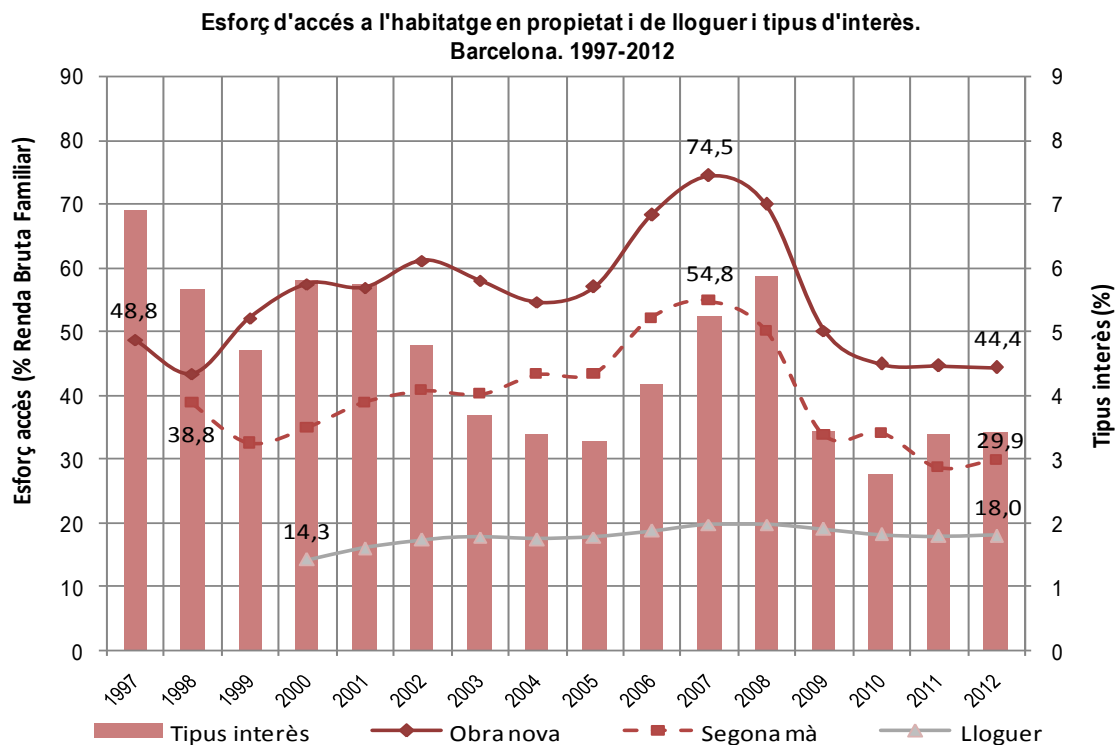
L'esforç econòmic que ha de fer una unitat de convivència per disposar d'un habitatge es descriu a través del percentatge dels ingressos que destina per fer front a la despesa del lloguer o la quota de la hipoteca. És important assenyalar que l'esforç que una unitat de convivència pot destinar està relacionat amb els seus ingressos, ja que un esforç del 20% dels ingressos familiars tindrà implicacions molt diferents per una unitat de convivència amb una renda familiar disponible molt baixa que després tindrà dificultat fer front a la resta de despeses bàsiques, que per una unitat de convivència amb renda molt alta.

- **L'ASSEQUIBILITAT DE LA COMPRA D'HABITATGE**

En el període 1997-2006 els preus de l'habitatge van augmentar al voltant d'un 300%, mentre que la renda bruta de les llars va augmentar només en un 56%. Així doncs, tot i que la renda bruta de les llars va augmentar notòriament, aquest increment, lluny de facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge, va significar una reducció de les possibilitats reals d'accés a un habitatge en propietat, per part de la població.

Així, mentre el 1997 el preu d'un habitatge d'obra nova a Barcelona equivalia de mitjana a 5,9 vegades la renda familiar anual, l'any 2001 s'havia elevat a 8,4 i l'any 2006 suposava 13,3 rendes familiars. En el cas de l'habitatge de segona mà, aquesta ràtio era de 4,3 vegades l'any 1997, 5,8 vegades el 2001, i 8,8 vegades el 2006. A partir del 2007, la reducció dels preus de l'habitatge, al voltant del 35%, superior a la reducció de la renda mitjana de les llars barcelonines, suposa una reducció de la ràtio rati preu de l'habitatge/renda de la llar, que se situa el 2012 en 9,2 vegades per l'habitatge d'obra nova, i 6,3 per l'habitatge de segona mà.

Pel que fa a l'esforç teòric d'una llar amb la renda familiar mitjana de la ciutat per accedir a la compra d'un habitatge, suposant unes condicions estàndard de finançament, es pot comprovar que, a partir del 2005, les condicions de finançament no poden compensar els intensos increments de preu de l'habitatge, fet que juntament amb la pujada dels tipus d'interès el 2006 i 2007, fa que l'esforç es dispari fins al 74,5% en l'obra nova i el 54,8% en la segona mà el 2007. Tal com s'observa a la gràfica adjunta, a partir del 2007 s'observa de nou un descens en l'esforç teòric situant-se el 2012 en el 44,4% en el cas d'un habitatge mitjà d'obra nova, i en el 29,9% en el cas de l'habitatge de segona mà.



Font: IERMB 2015 a partir de: Renda, *Barcelona Economia*; Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

En aquest sentit, s'observa que l'esforç d'accés a l'habitatge d'obra nova, tot i ser més baix, segueix estant per sobre del 30% de la renda que es considera adequat. A més a més, tal com apunta l'estudi IERMB 2015, cal considerar que aquestes llars teòriques haurien de poder mantenir el seu nivell d'ingressos durant aproximadament 25 anys i esperar que els tipus d'interès no augmentessin, fet poc plausible tenint en compte la política expansiva actual del Banc Central Europeu. Així doncs, en aquest context, i tenint en consideració les conseqüències socials del sobre endeutament de les llars durant el boom immobiliari, fins i tot les llars amb rendes mitjanes podrien ser reticents a comprar un habitatge. O dit d'una altra manera, els riscos d'una inversió en habitatge, són més presents que en períodes precedents.

#### • L'ASSEQUIBILITAT DEL LLOGUER D'HABITATGE

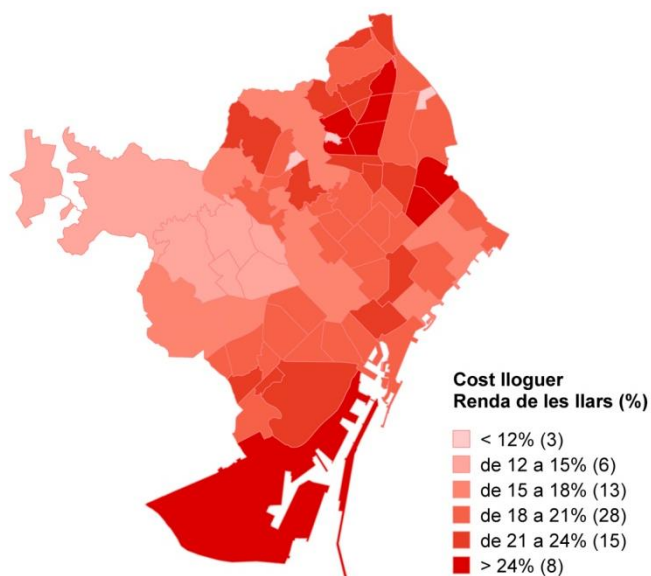
L'any 2012, una llar amb ingressos mitjans havia de destinar un 18% dels seus ingressos al pagament del lloguer. Després de la tendència a l'alça de l'esforç familiar durant els anys del boom immobiliari, amb un màxim del 19,6% dels ingressos l'any 2007, a partir del 2009 es va observar una lleu reducció de l'esforç fins al 18% de l'any 2012. No obstant això, a causa de l'augment dels preus del lloguer, el 2014 l'esforç ja s'ha situat al 18,6% i amb el procés actual d'augment de preus molt per sobre de l'augment de la renda, es preveu un augment de l'esforç d'accés al lloguer els pròxims anys.

Pel que fa a l'assequibilitat a l'oferta de lloguer pels diferents barris de la ciutat, l'estudi Preu de lloguer dels habitatges, elaborat pel Gabinet Tècnic de Programació mostra diferències significatives entre els diferents territoris. De l'anàlisi per districtes cal destacar que els barris amb rendes més altes, on els preus de lloguer mensual són també més alts, suporten el menor esforç econòmic per fer front al pagament del lloguer. Per

contra, els barris amb la renda familiar més baixa, amb uns preus de lloguer també inferiors, han de suportar un esforç major.

### Cost del lloguer / renda familiar de les llars per barris

Font: Gabinet Tècnic de Programació 2016 (Ajuntament de Barcelona) a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge

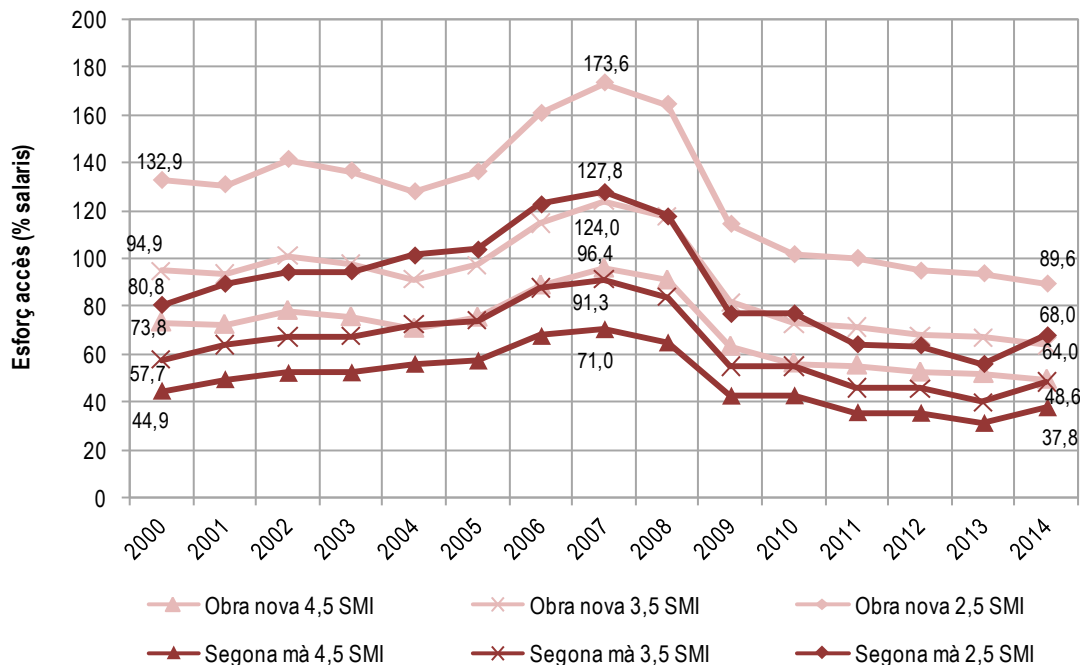


- **L'ASSEQUIBILITAT DE L'HABITATGE PELS COL·LECTIUS AMB RENDES INFERIORS A LA MITJANA**

Moltes de les necessitats d'habitatge se situen en franges de població amb rendes inferiors a la mitjana. Avui dia, al nostre país es disposa d'escassa informació de renda o ingressos provinents de registres i, menys encara, desglossada per grups d'edat i àmbits territorials. Per tal d'aproximar-se a l'esforç d'accés de les llars amb renda inferior a la mitjana, l'estudi IERMB 2015 fa un supòsit prenent com a referència el Salari Mínim Interprofessional (SMI) i construeix, d'aquesta manera, una sèrie de llars tipus, que permet calcular el seu esforç teòric d'accés a l'habitatge mitjà. Així doncs, les gràfiques adjuntes mostren que les llars amb 2,5 SMI i 3,5 SMI (22.585,5 euros/anuals i 31.619,7 euros/anuals) es troben totalment fora del mercat, en haver de fer front a esforços d'accés molt superiors al 30%. L'any 2014, aquestes només podrien fer front a les despeses de lloguer i dedicarien un 20,1% i un 25,9% dels ingressos respectivament.

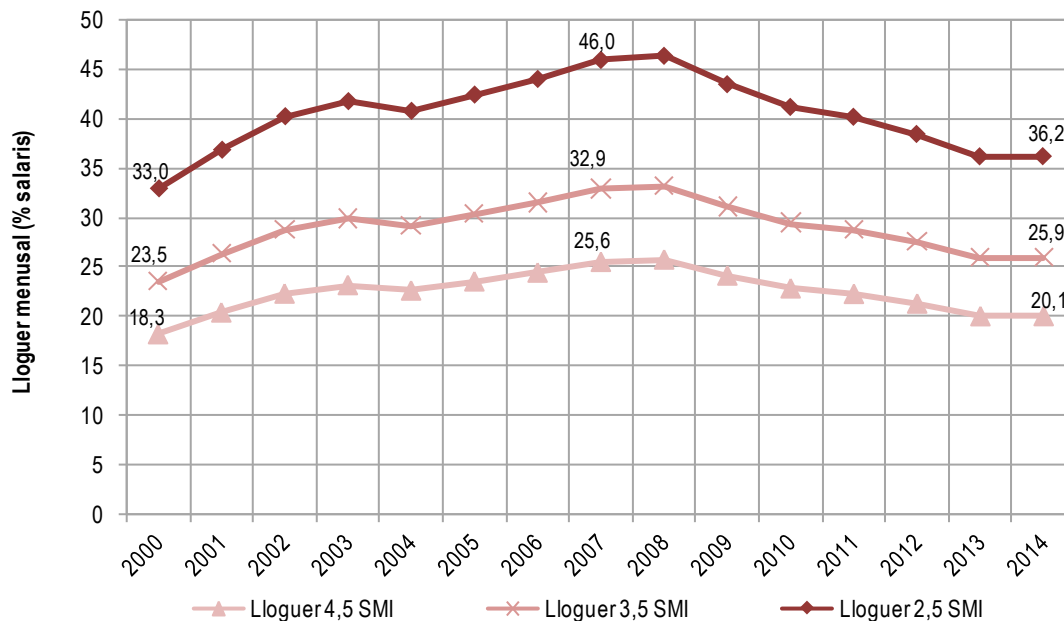


### Esforç teòric d'accés a l'habitatge en propietat d'una llar amb ingressos equivalents a 2,5, 3,5 i 4,5 SMI. Barcelona. 2000-2014



Font: IERMB 2015 a partir de: Renda, *Barcelona Economia*; Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*

### Lloguer mensual d'una llar amb ingressos equivalents a 2,5, 3,5 i 4,5 SMI. Barcelona. 2000-2014



Font: IERMB 2015 a partir de: Renda, *Barcelona Economia*; Preus mitjans: *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*



Un dels col·lectius amb més incidència en la creació de noves llars i amb rendes normalment inferiors a la mitja és la població d'entre 25 i 34 anys. L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011 aporta informació sobre els salaris nets mensuals de la població ocupada de 25 a 34 anys a la Regió Metropolitana de Barcelona. Segons aquesta informació, i considerant unes llars tipus de dos membres amb el mateix salari, l'estudi IERMB 2015 assenyala que del 52% de població jove ocupada, menys d'un 6,2% podria accedir a la compra d'un habitatge d'obra nova. Un 6,2% dels joves ocupats podrien accedir a la compra d'un habitatge de segona mà i, finalment, un 45,4% podria accedir a un habitatge de lloguer. Per tant, del 52% de joves ocupats i amb ingressos que podrien ser generadors de noves llars, l'any 2014 la meitat no tindria possibilitats reals d'accedir a l'habitatge en les condicions de mercat de la ciutat de Barcelona, ni de compra ni de lloguer.

**Salaris nets mensuals de la població ocupada de Barcelona de 25 a 34 anys (2011) i possibilitats d'accés a l'habitatge (2014). (%)**

Salaris	Equivalència SMI (aproximat)	Equivalència llar tipus (amb dos membres amb el mateix salari)	No emancipats	Possibilitats d'accés		
				Obra nova propietat	Segona mà propietat	Lloguer
Fins a 11.952€	Fins 1,25 SMI	Fins a 2,5 SMI	33,9	NO	NO	NO
De 11.953€ a 15.935€	De 1,25 a 1,75 SMI	De 2,5 SMI a 3,5 SMI	32,7	NO	NO	Alguns
De 15.936€ a 19.919€	De 1,75 SMI a 2,25 SMI	De 3,5 SMI a 4,5 SMI	27,3	NO	NO	SI
Més de 19.919€	Més de 2,25 SMI	Més de 4,5 SMI	6,2	Alguns	SI	SI
<b>Total</b>			<b>100,0</b>	<b>Menys 6,2</b>	<b>6,2</b>	<b>45,44</b>

Font: IERMB 2015 a partir de Idescat i IERMB, ECVHP 2011; Possibilitats d'accés: Renda, Barcelona Economia; Preus mitjans: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana

• **SITUACIONS D'ASSETJAMENT IMMOBILIARI**

D'acord amb l'article 45.3.c de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, es considera assetjament immobiliari tota actuació o omissió amb abús de dret que té per objectiu pertorbar la persona resident en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatària és indicatiu d'assetjament immobiliari. D'altra banda, l'assetjament immobiliari està tipificat com a delictes al Codi Penal. L'article 172 estableix que pot comportar una pena de presó d'entre sis mesos i tres anys o una multa d'entre 12 i 24 mesos, si es considera delictes de coaccions, i una pena de presó entre sis mesos i dos anys, si es considera delictes de tortures i altres contra la integritat moral.

Els casos d'assetjament a Barcelona estan vinculats tant a contractes de lloguer de durada indefinida com en contractes d'un període determinat. En aquests casos es tracta sobretot d'arrendaments d'immobles a persones vulnerables per la seva situació de marginalitat i amb escassos recursos econòmics: grups concrets de persones immigrades no regularitzades, persones amb problemes d'addiccions o que pateixen patologies

psíquiques, per exemple. La causa habitual són els abusos de l'arrendador, atesa la seva situació dominant en què el col·loca en posició de debilitat respecte a l'arrendatari per la seva situació personal. La mateixa situació de vulnerabilitat pot fer que la persona assetjada no denunciï les conductes abusives de l'arrendador davant la dificultat de trobar una altra alternativa d'allotjament, atesa la seva posició econòmica-social o personal.

## 2.4. EL PARC D'HABITATGES

Barcelona és una ciutat força consolidada urbanísticament, amb un parc d'habitatges envellit, constituït per 811.520 habitatges dels quals 684.078 són habitatges principals (representa un 84,3% del parc) i 205.912 es troben en règim de lloguer (un 30,1% del parc)<sup>13</sup>. En aquest capítol s'analitzen les principals característiques d'aquest estoc d'habitatge a partir de tres grans qüestions:

- *Les característiques generals del teixit residencial*, inclou l'anàlisi de la tipologia dels habitatges, l'antiguitat del parc i la superfície dels habitatges.
- *La qualitat del parc*, inclou l'estat de conservació, l'accessibilitat i l'eficiència energètica
- *L'ús del parc*, inclou l'ús dels habitatges i el règim de tinença

### 2.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

- **TIPOLOGIA DELS HABITATGES**

Barcelona és una ciutat densa, que ha estat definida com a raonablement compacta degut, en bona part, al predomini de les tipologies d'edificació plurifamiliars. Segons dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) de l'any 2011, el 97,4% de les llars viuen en un pis o un apartament, molt per sobre del percentatge del conjunt de Catalunya, que se situa en un 74,8%. El percentatge de llars que viuen en altres tipus d'habitatges és molt reduïda: el 2,2% en habitatges unifamiliars aïllats i un 0,4% en habitatge unifamiliar adossat.

**Llars segons tipologia d'habitatge. 2011. Percentatge**

	Barcelona	Resta AMB	Total AMB	Total RMB	Total Catalunya
Habitatge unifamiliar independent	2,2	13,9	7,7	13,1	15,9
Habitatge unifamiliar adossat o casa aparellada	0,4	5,5	2,8	6,0	9,2
Pis o apartament	97,4	80,2	89,3	80,7	74,8
Habitatge situat en un edifici destinat principalment a d'altres finalitats	0,1	0,4	0,2	0,2	0,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

- **ANTIGUITAT DEL PARC**

La ciutat de Barcelona té un parc d'habitatges relativament envellit. El 20,7% dels habitatges van ser construïts abans de 1940, dels quals un 6,2% abans del 1900. El període més prolífic pel que fa a l'edificació residencial va ser el període 1951-1980, quan es va construir el 56,4% dels habitatges actuals de la ciutat per donar satisfacció a les necessitats d'habitatge a la població que va arribar durant el que es coneix com la

<sup>13</sup>Dades extretes del Cens de Població i Habitatges de l'any 2011.

segona gran onada migratòria del segle XX (1950-1975). Al final d'aquest període el nivell d'ocupació del sòl barceloní era ja molt notable de manera que, tot i les diferents operacions de reforma i millora urbana que s'han portat a terme en les darreres dècades, tan sols el 15% dels habitatges de la ciutat ha estat edificat després de 1980.

D'altra banda, a partir de l'estudi de les dades del cadastre de la ciutat es desprèn que els edificis d'ús residencial tenen una edat mitjana superior als 65 anys, i els estudis prospectius posen de manifest que hi haurà un progressiu envelliment del parc per l'escassetat de sòl lliure.

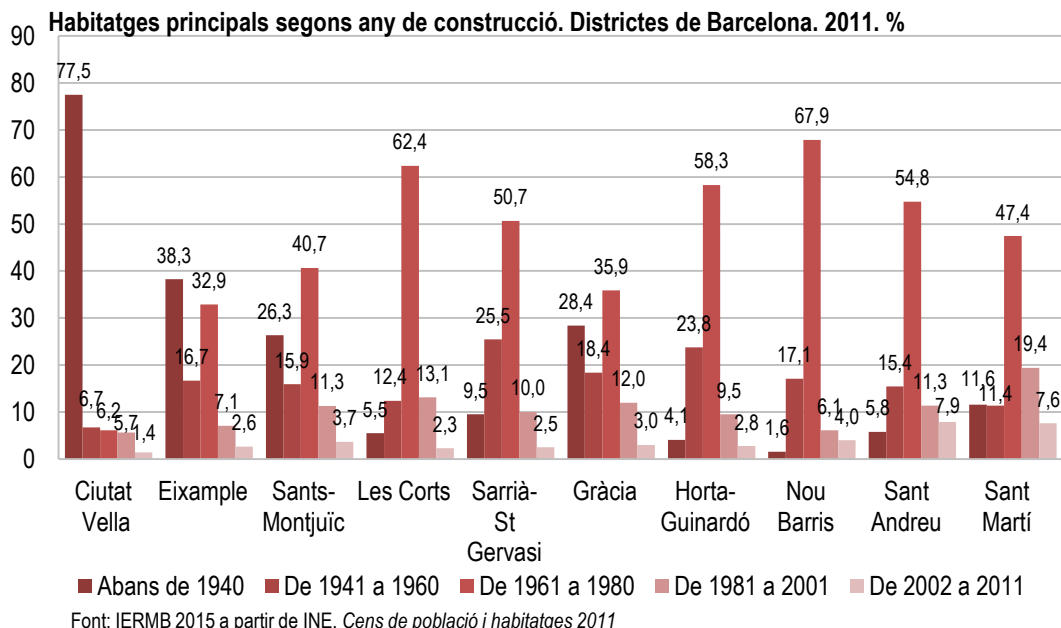
**Habitatges principals segons anys de construcció.  
Barcelona. 2011**

	%	Total
Anterior a 1900	6,2	42.226
Entre 1900 i 1920	6,3	42.970
Entre 1921 i 1940	8,3	56.608
Entre 1941 i 1950	5,5	37.558
Entre 1951 i 1960	11,0	75.496
Entre 1961 i 1970	23,2	158.832
Entre 1971 i 1980	22,2	151.543
Entre 1981 i 1990	5,5	37.443
Entre 1991 i 2001	5,2	35.679
Entre 2002 i 2011	4,3	29.319
NC any	2,4	16.403
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>684.078</b>

Font: IERMB 2015 a partir de INE, *Cens de Població i Habitatges* 2011.

Aquests percentatges globals presenten diferències molt notables entre districtes, el que reflecteix el procés d'urbanització de la ciutat. Al capítol *La situació dels Districtes* del Pla s'analitza la situació en cadascun d'ells, però globalment podem distingir quatre grans grups de barris:

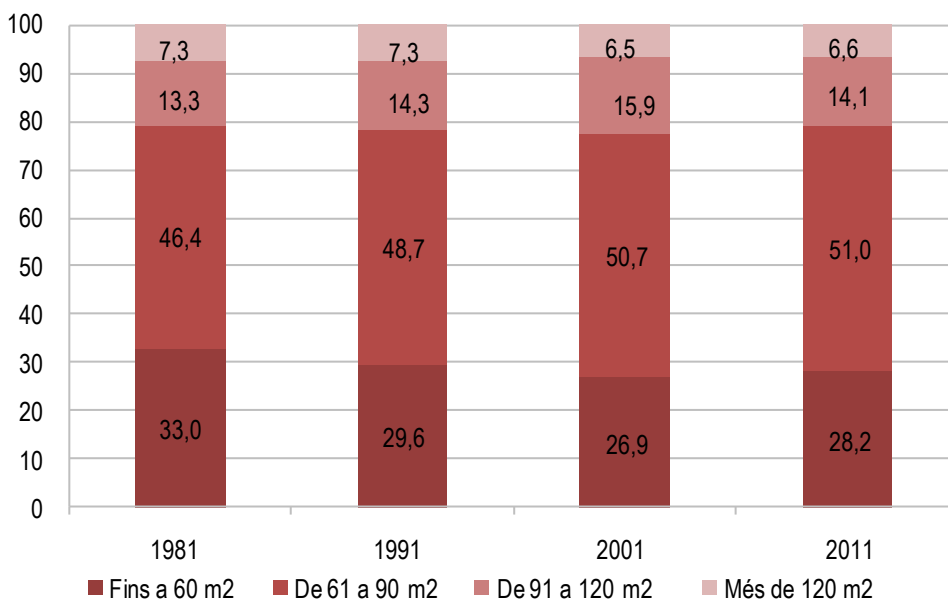
- *Ciutat Vella*: té un 77,5% del parc residencial anterior a 1940.
- *Eixample*: el 38,3% és anterior a 1940.
- *Gràcia, Sants-Montjuïc*: on tot i haver-hi un important teixit històric el parc anterior a 1940 ja no és el majoritari i representa el 28,4% i el 26,3% respectivament. El parc majoritari és l'edificat entre 1961 i 1980 amb un pes del 35,9% i 40,7%.
- *Nou Barris, Les Corts, Sant Andreu i Horta-Guinardó*: on es concentrà el creixement arran de la segona onada migratòria de Catalunya.
- *Sant Martí*: on es dona un important creixement residencial durant els darrers 30 anys arran de les operacions de la Vila Olímpica, l'obertura de la Diagonal i el 22@.



• **SUPERFÍCIE DELS HABITATGES**

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, en el conjunt de la ciutat predominen els habitatges de mida mitjana, entre 61 i 90m<sup>2</sup>, el que representa el 51% dels habitatges, en segon lloc trobem els habitatges de menors dimensions, amb un 28,2% dels habitatges de fins a 60 m<sup>2</sup> i a molta distància els habitatges de dimensió gran o molt gran. L'existència d'un parc envellit fa que les dimensions dels habitatges presentin poques variacions al llarg dels anys, amb un parc majoritari de dimensió mitjana (entre 61 i 90 m<sup>2</sup>) que ha pujat lleugerament, en detriment dels habitatges de menor dimensió, entre 1981 i 2011.

**Superfície dels habitatges principals. Barcelona. 1981-2011. Percentatge**



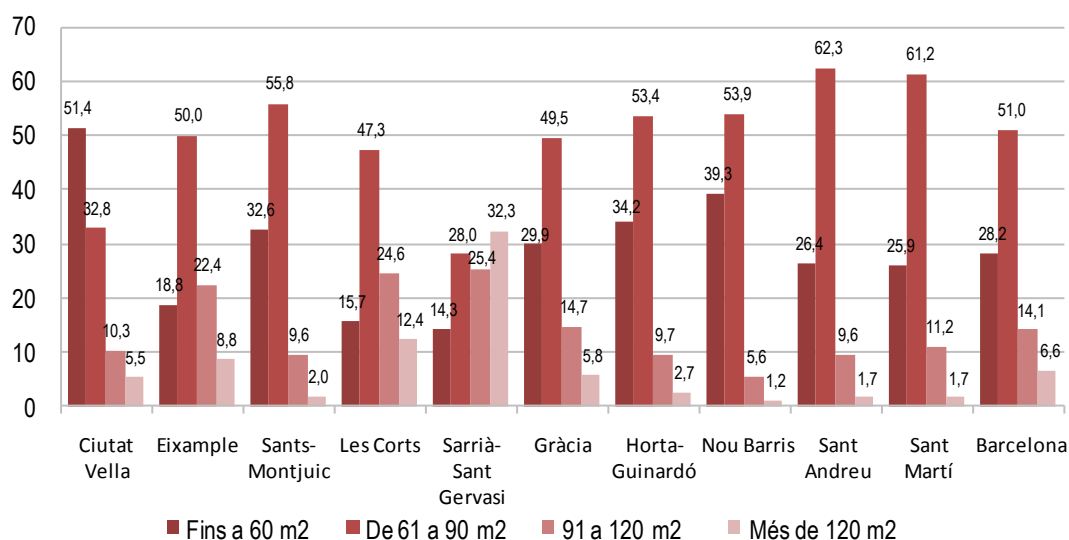
Font: IERMB 2015 a partir de INE, Cens de Població i Habitatges



Com en el cas de l'antiguitat del parc, en el cas de la dimensió també es troben diferències destacades entre districtes. A *La situació dels Districtes* també s'analitza la situació en cadascun d'ells. Tot i així, cal destacar quatre grans blocs concrets:

- *Ciutat Vella*: és l'únic districte on predominen els habitatges de petites dimensions, el 51,4% del parc té una dimensió de fins a 60 m<sup>2</sup>. Probablement degut a l'antiguitat del parc.
- *Nou Barris*: és el segon districte pel que fa al percentatge d'habitatges de petites dimensions, el 39,3% tenen una mida de fins a 60 m<sup>2</sup>, tot i ser un barri construït majoritàriament a partir dels anys 50.
- *Sant Andreu, Sant Martí i Sants-Montjuïc*: on el predomini dels habitatges de dimensió mitjà és més destacat amb percentatges del 62,3%, el 61,2% i el 55,8% respectivament.
- *Sarrià-Sant Gervasi, Les Corts i l'Eixample*: on els habitatges d'entre 91 i 120 m<sup>2</sup> representen pràcticament la quarta part del parc residencial. Per la seva banda, Sarrià-Sant Gervasi és el districte amb major presència d'habitatges grans (entre 91 i 120 m<sup>2</sup>) i molt grans (més de 120 m<sup>2</sup>). En conjunt representen el 57,7% del parc.

Superfície del parc d'habitatges dels districtes de Barcelona. 2011. Percentatge



Font: IERMB 2015 a partir de INE, Cens de Població i Habitatges 2011

## 2.4.2. LA QUALITAT DEL PARC

### • ESTAT DE CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

En els darrers 20 anys l'estat de conservació del parc ha millorat considerablement. L'any 1991 el 78,1% dels habitatges es trobaven en edificis en bon estat i l'any 2011 aquest percentatge havia pujat fins al 90,0%. Paral·lelament, el percentatge d'habitatges en edificis amb un estat de conservació deficient o dolent ha passat del 14,9% al 7,6%, i en edificis en estat de conservació ruïnós s'han reduït progressivament fins a representar el 0,1% del total del parc, uns 800 habitatges aproximadament l'any 2011. Cal destacar les



polítiques de rehabilitació engegades per les diferents administracions, especialment el programa *Barcelona posa't guapa*, iniciat l'any 1985.

**Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. Barcelona. 2011**

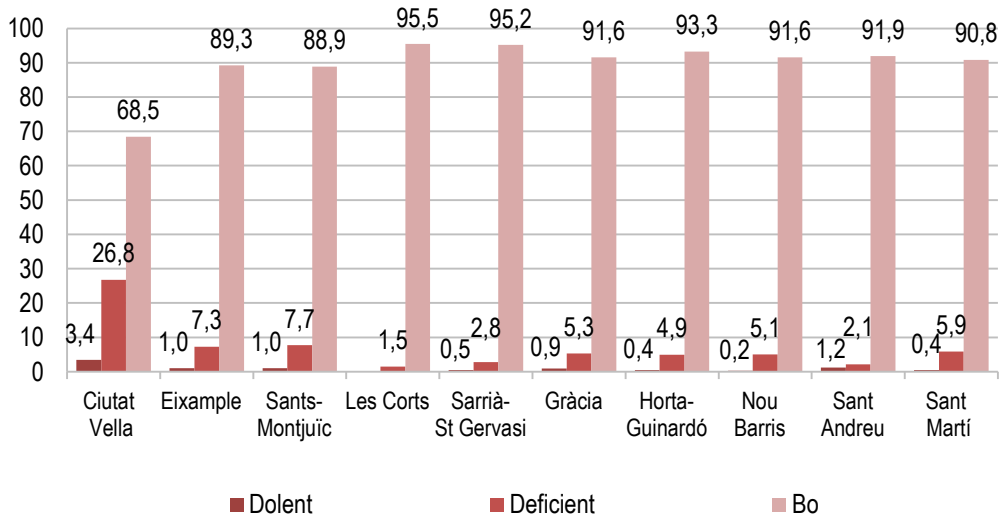
	%	1991	%	2001	%	2011
Bo	78,1	537.460	84,8	503.861	90,0	615.482
Deficient	12,0	82.693	10,9	64.718	6,7	45.509
Dolent	2,9	19.886	3,1	18.272	0,9	5.882
Ruinós	0,4	2.816	0,8	4.908	0,1	801
NC	-	-	0,5	2.693	2,4	16.403
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>687.820</b>	<b>100,0</b>	<b>594.452</b>	<b>100,0</b>	<b>684.078</b>

Font: IERMB 2015 a partir de INE, *Cens de Població i Habitatges 1991, 2001 i 2011*

L'estat de conservació també presenta diferències notables per districtes. Els principals casos a destacar són:

- *Ciutat Vella*: és el districte amb el parc més envellit i amb més habitatges en edificis en estat deficient (26,8%) o dolent (3,4%).
- *Eixample i Sants-Montjuïc*: segon grup de districtes amb el parc en pitjors condicions, amb l'entorn d'un 90% del parc en bon estat, un 7,3% i 7,7% respectivament en estat deficient i un 1% en mal estat.
- *Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts*: són els districtes amb un millor estat de conservació amb més d'un 95% dels habitatges en edificis en bon estat, un 2,8% i 1,5% en estat deficient i un 0,5% en mal estat a Sarrià-Sant Gervasi, mentre a Les Corts ni se'n detecten.

**Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. Districtes de Barcelona. 2011. Percentatge**



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



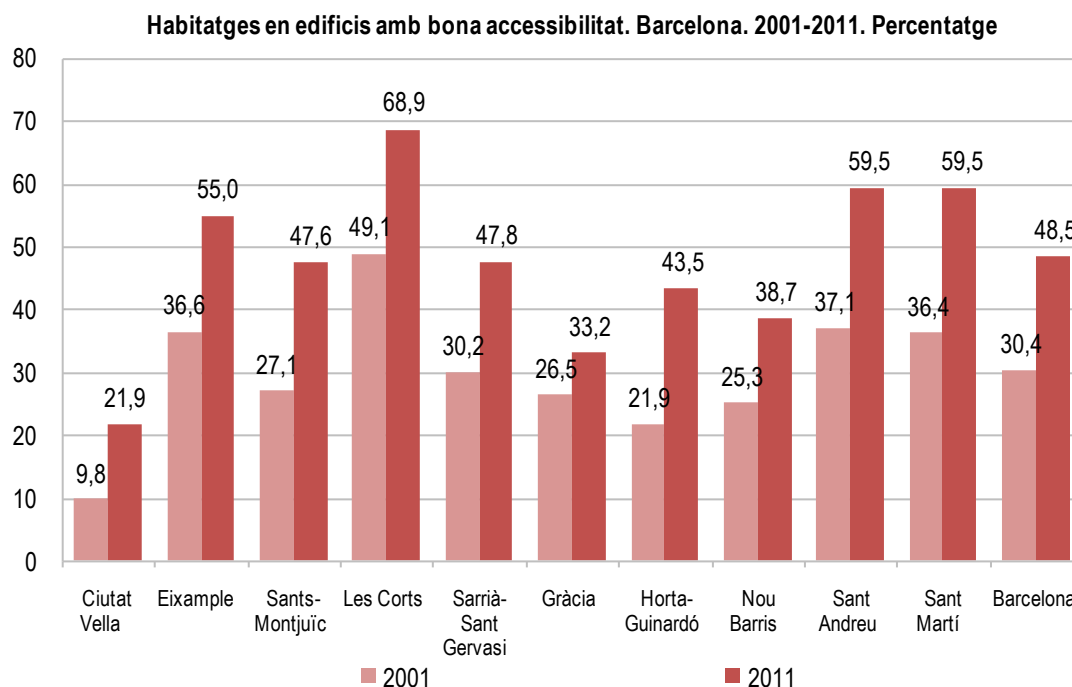
• **ACCESSIBILITAT**

L'Organització Mundial de la Salut, assenjala que no hi ha persones incapacitades, sinó entorns que incapaciten, de manera que les condicions d'accés a l'habitatge determinen la igualtat d'oportunitats de la ciutadania. En aquest sentit, la possibilitat que els habitatges siguin utilitzats per persones amb cadira de rodes depèn de dos fets:

- *La situació a l'interior dels habitatges:* la problemàtica se centra en els passos interiors de les portes (no poden ser inferiors a 62,5 cm); i les zones destinades a bany (si no es pot inscriure un cercle de diàmetre igual o superior a 1,20m).
- *L'accessibilitat des del carrer:* entre 2001 i 2011 les condicions han millorat molt, passant d'un 30,4% dels habitatges accessibles a un 48,5%. Aquesta millora es deu a la construcció de nous habitatges i en major mesura a les millores dels habitatges existents. Cal destacar els programes d'ajuts a la instal·lació d'ascensors i de supressió de barreres arquitectòniques.

Tot i la millora, el cens encara detecta problemes d'accessibilitat en la meitat dels habitatges, problemes que tindran majors conseqüències en la mesura que la població envellix.

L'accessibilitat també presenta diferències notables per districtes. Els més accessibles són Les Corts, amb un 68,9% dels habitatges accessibles, Sant Andreu i Sant Martí, amb un 59,5% i l'Eixample amb un 55,0%. D'altra banda els menys accessibles són Ciutat Vella, únicament amb un 21,9% dels habitatges accessibles i Gràcia amb un 33,2%.



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



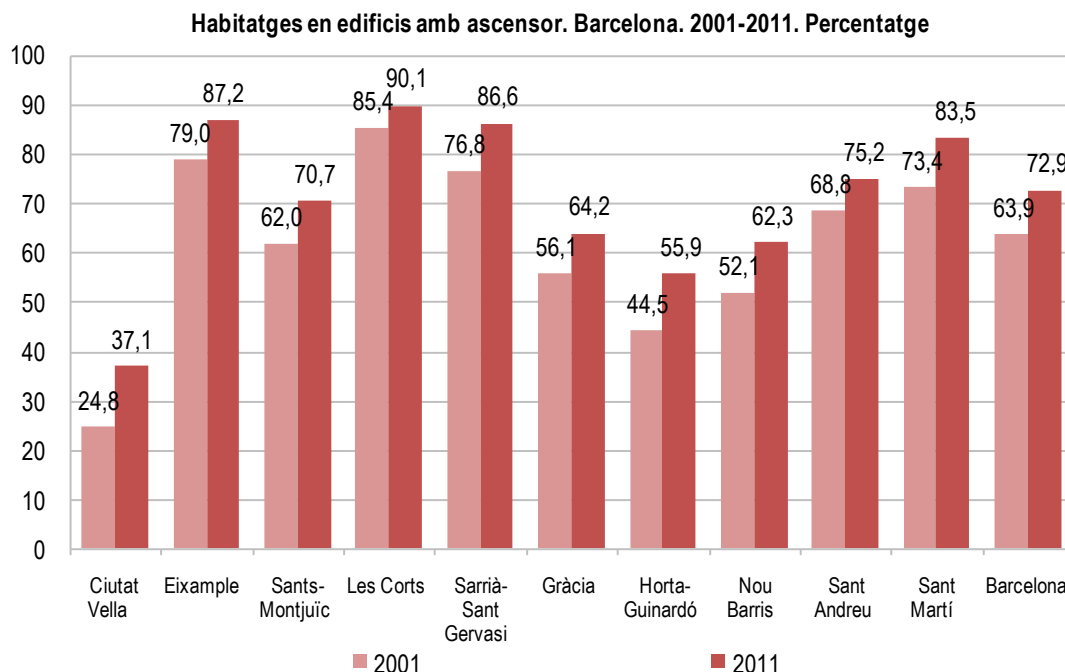
Les principals problemàtiques detectades són:

- La manca d'ascensor.
- La presència d'esglaons aïllats o de rampes inadequades.
- L'accés a bústies i porter automàtic.

Edificis amb ascensor

En una ciutat com Barcelona, amb un percentatge elevadíssim d'habitatges plurifamiliars, un factor determinant per garantir l'accessibilitat als habitatges és la dotació d'ascensors. D'acord amb el cens de l'any 2011, el 72,9% dels habitatges de la ciutat disposen d'ascensor, un percentatge superior al del 2001, que era del 63,9%. Un tema clau és el dels habitatges amb ascensor segons el nombre de plantes de l'edifici, principalment si els edificis de més de tres plantes disposen d'ascensor. En aquest cas el 71,9% dels habitatges de quatre plantes o més disposen d'ascensor.

D'altra banda, cal assenyalar que els factors més determinants de la manca d'ascensor a la ciutat és l'antiguitat del parc i la manca de recursos econòmics dels residents. No obstant això, cal destacar les importants diferències entre districtes. Mentre en alguns districtes més del 80% dels habitatges disposen d'ascensor: Sant Martí (83,5%), Sarrià-Sant Gervasi (86,6%), Eixample (87,2) o Les Corts (90,1), per la part baixa destaca Ciutat Vella, amb únicament un 37,1% dels habitatges amb ascensor, juntament amb altres districtes com Horta-Guinardó, Nou Barris o Gràcia amb percentatges que oscil·len entre el 55 i el 65%.



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



Pel que fa a la presència d'ascensors segons el nombre de plantes també es detecten importants diferències per districtes, correlatives a les ja destacades.

**Percentatge d'habitatges que disposen d'ascensor segons número de plantes de l'edifici. Districtes de Barcelona. 2011. Percentatge**

Nº de plantes	Ciutat Vella	Eixample	Sants-Montjuïc	Les Corts	Sarrià-Sant Gervasi	Gràcia	Horta-Guinardó	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Total Barcelona
1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	39,0	13,6	6,2	20,2	17,5	9,8	8,1	3,7	6,1	6,1	9,7
3	17,2	27,1	31,6	36,3	35,4	23,9	21,2	31,0	18,9	18,9	25,1
4 o més plantes	36,6	87,1	69,3	89,2	84,4	61,9	54,3	61,5	74,1	83,0	71,9

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

Per aconseguir aquesta important millora en la presència d'habitatges amb ascensor han estat clau les ajudes a la instal·lació d'ascensors que han permès que se'n beneficiessin 18.595 llars entre 2008 i 2013.

**Ajuts a la instal·lació d'ascensors en edificis d'habitatges. Barcelona 2008-2013**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Habitatges beneficiats (exp. tancats)	756	3.167	4.977	4.070	4.319	1.306	18.595
Subvenció pública (milers €)	2.214	6.674	12.784	10.794	11.438	2.619	46.523
Inversió total (milers €)	4.709	13.831	28.241	24.611	28.867	11.443	111.702

Font: Ajuntament de Barcelona, Xifres d'Habitatge

• **EFICIÈNCIA ENERGÈTICA**

Barcelona va consumir l'any 2012 un total de 16.782,01 GWh d'energia final. Aquesta energia es va consumir pràcticament a parts iguals entre el sector terciari, amb un 29,0%, el sector domèstic o residencial, amb un 29,3% i el sector del transport amb un 22,8%. La resta la van consumir, en un 17,8% el sector industrial i, en un 1,0%, altres sectors (primari, energètic, construcció i obres públiques). El parc d'edificis a tota la ciutat representa, per tant, una demanda energètica important.<sup>14</sup> Barcelona té una superfície de sostre residencial de l'ordre de 62,7 milions de metres quadrats, més de la meitat de la superfície de sostre total de la ciutat, amb una antiguitat mitjana molt elevada, que d'acord amb el cadastre se situa al voltant dels 65 anys. D'acord amb l'antiguitat d'un habitatge es pot saber a quina normativa edificatòria es va acollir i, per tant, quines característiques energètiques tenien les edificacions. Pel que fa al consum energètic dels habitatges cal tenir en consideració les normes següents:

<sup>14</sup> Dades extretes de la Mesura de govern: *Estratègia per a la rehabilitació urbana a Barcelona 2016-2019*



- *Norma Bàsica d'Edificació - CT - 79*: és la primera normativa que recull el concepte de l'eficiència energètica, tot i això no estableix requisits específics a complir per part dels habitatges i, per tant, no requereix millores específiques en la construcció.
- *Codi Tècnic de l'Edificació, 2006*: introdueix els primers criteris relatius a l'eficiència energètica. Tot i que no s'estableix la necessitat de complir uns criteris que permetin obtenir una qualificació energètica determinada, les edificacions tenen unes condicions millors a la mitjana anterior i tenen una qualificació energètica que ja es pot situar entorn de la C.
- *Actualització CTE en relació a l'eficiència energètica, 2010*. Introdueix millores en relació al CTE anterior. Es pot estimar que els habitatges construïts d'acord amb aquest nou Codi, hauríem d'oferir uns paràmetres d'eficiència propers al que es classifica com a lletra B.

Si es té en compte que entre el 2002 i el 2011 únicament es va construir un 4,3% del parc residencial de la ciutat i que entre 2012 i 2015 únicament s'han concedit llicències d'obra nova per a la construcció de 380 habitatges, podem deduir que més del 95% del parc s'ha construït sense garantir unes mínimes condicions energètiques dels habitatges. Per tant, tal com s'assenyala a l'*Estratègia per a la rehabilitació urbana a Barcelona 2016-2019*, el sector residencial té un gran potencial d'estalvi energètic.

En aquest sentit, cal destacar que més d'un 90% dels habitatges de Barcelona poden aconseguir estalvis energètics substancials (superiors al 20% en general), vinculats particularment a la calefacció i a l'aigua calenta sanitària; també es poden aconseguir estalvis substancials amb la substitució d'electrodomèstics i il·luminació en relació amb l'electricitat, o bé en general, aplicant mesures passives sobre els edificis i habitatges de la ciutat.

Aquest marge de millora fa necessari prendre mesures per a la millora de l'eficiència energètica del parc, més encara quan la ciutat ha assumit un seguit de compromisos pel que fa a la lluita contra el canvi climàtic que tenen incidència en la política de millora del parc residencial existent. L'any 2002 es va signar el Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat, nascut del moviment global Agenda 21, i que es va renovar l'any 2012. Actualment l'han subscrit unes 800 organitzacions i el mateix Ajuntament i és el marc de referència amb valor estratègic i voluntat inspiradora que posa de manifest el ferm compromís de les organitzacions ciutadanes de Barcelona per assumir responsabilitats i, a través de la participació, aportar el seu criteri, la seva creativitat i la seva força per avançar conjuntament cap a la visió compartida.

A escala internacional, Barcelona també ha assumit diversos compromisos:

- Pacte d'Alcaldes per a l'Energia Sostenible (PAES) de la Unió Europea, on es compromet a elaborar un Pla d'Acció d'Energia Sostenible per tal de reduir l'any 2020 les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle un 20% respecte a l'any 2008.
- Pacte d'Alcaldes per l'Adaptació de la Unió Europea. Signat el 19 de setembre de 2014, on es compromet a elaborar un Pla de Resiliència i Adaptació al Canvi Climàtic en dos anys.
- Compact of Mayors. Barcelona es va sumar l'any 2015 a la coalició de ciutats implicades en la mitigació i adaptació al canvi climàtic. Els seus objectius estan alineats amb els compromisos ja assumits en els Pactes d'Alcaldes a escala europea.



- **DINÀMICA CONSTRUCTIVA I REHABILITADORA**

Dins d'aquest punt s'analitza la dinàmica que s'ha seguit a la ciutat pel que fa a la intervenció en habitatges vinculada a l'obtenció de llicències, siguin majors o menors. Es disposa de dades dels anys 2011 a 2015, ja que és en aquesta data on es produeix un important canvi en el control, per part de l'administració, en la intervenció a la ciutat.

El 25 de febrer de 2011 es va aprovar l'ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres, que entrà en vigor l'1 d'octubre de 2011. Aquesta nova ordenança, que també preveia la implantació de la tramitació electrònica, va generar uns importants canvis en el nombre de llicències sol·licitades al municipi, ja que va establir importants canvis en tot el procés de tramitació. Segons aquesta ordenança s'estableixen quatre règims d'intervenció:

- *Règim de llicència*: aplicable a les obres majors.  
Les obres majors es poden classificar en tres grans grups:
  - a. Obres majors de nova planta.
  - b. Obres majors de gran rehabilitació (inclouen les ampliacions).
  - c. Obres majors de reforma o rehabilitació amb canvi d'ús.
- *Règim de comunicació diferida*: aplicable a les obres menors tipus I.  
Inclou, bàsicament, les intervencions que afecten parcialment l'estructura o permetran la instal·lació d'ascensors.
- *Règim de comunicació immediata*: aplicable a les obres menors tipus II.  
Inclou les obres, amb afectació a l'estructura, no incloses al bloc anterior, aquelles on s'intervé a l'interior de l'habitatge canviant-ne la distribució i les obres ordinàries de conservació i la reparació de façanes en habitatges catalogats.
- *Règim de comunicació sense presentació de documentació (Assabentat)*: aplicable a les obres menors tipus III.  
Inclou les obres a l'interior dels habitatges, locals, vestíbuls i escales comunitàries que no modifiquin la distribució, l'estructura o la façana, en edificis que no estiguin catalogats (A i B), protegits urbanísticament (C) o urbanísticament considerats de nivell D.

La dinàmica de construcció i rehabilitació a la ciutat ha patit una important modificació des de l'entrada en vigor d'aquesta nova ordenança. Això no fa possible fer un seguiment de l'evolució de la intervenció en el parc construït de la ciutat durant els darrers anys, ja que les variacions més importants es deuen a aquest canvi normatiu. Tot i això, ja és possible analitzar l'evolució entre 2013 i 2015, anys en què el nou reglament ja s'aplica amb normalitat.



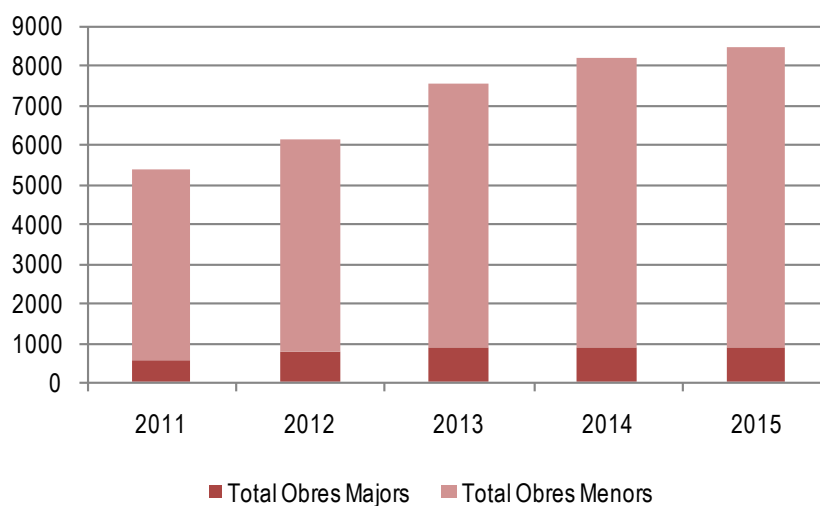
**Llicències concedides a la ciutat 2011 - 2015**

Tipus llicència	Tipus d'intervenció	2011	2012	2013	2014	2015	total
Obra Major	Nova Planta	111	101	79	97	103	<b>491</b>
Obra Major	Ampliació i Reforma	126	100	87	104	96	<b>513</b>
Obra Major	Reforma	324	536	723	679	691	<b>2.953</b>
<b>Total Obres Majors</b>		<b>561</b>	<b>737</b>	<b>889</b>	<b>880</b>	<b>890</b>	<b>3.957</b>
Obra Menor	Comunicat Diferit	59	1.333	2.519	2.854	2.772	<b>9.537</b>
Obra Menor	Comunicat immediat	4.795	4.115	4.182	4.491	4.825	<b>22.408</b>
<b>Total Obres Menors</b>		<b>4.854</b>	<b>5.448</b>	<b>6.701</b>	<b>7.345</b>	<b>7.597</b>	<b>31.945</b>
<b>Total llicències d'obres</b>		<b>5.415</b>	<b>6.922</b>	<b>8.479</b>	<b>9.105</b>	<b>9.377</b>	<b>39.298</b>

Font: Ajuntament de Barcelona

**Tipus de llicència, 2011 - 2015**

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia



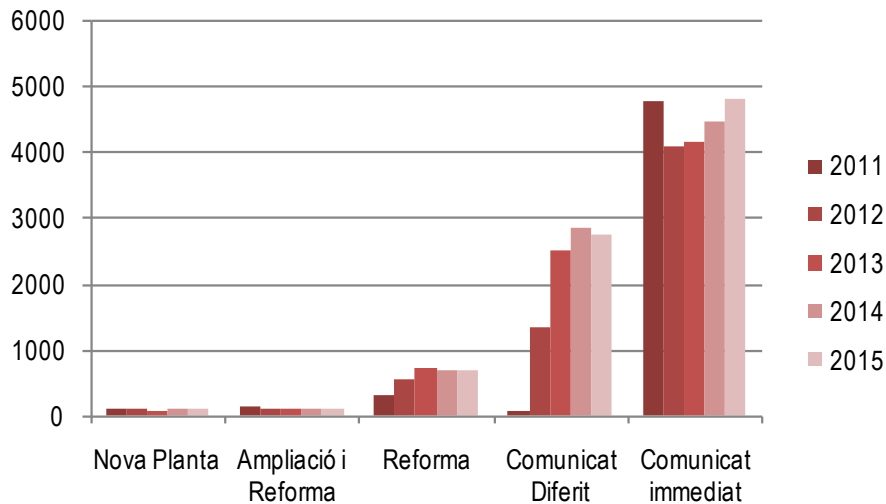
Si s'analitza el conjunt de llicències concedides al conjunt de la ciutat entre 2011 i 2015, es pot comprovar un constant augment de les llicències des del 2011, principalment degut a l'augment de les llicències d'obres menors.





### Tipus d'intervenció 2011 - 2015

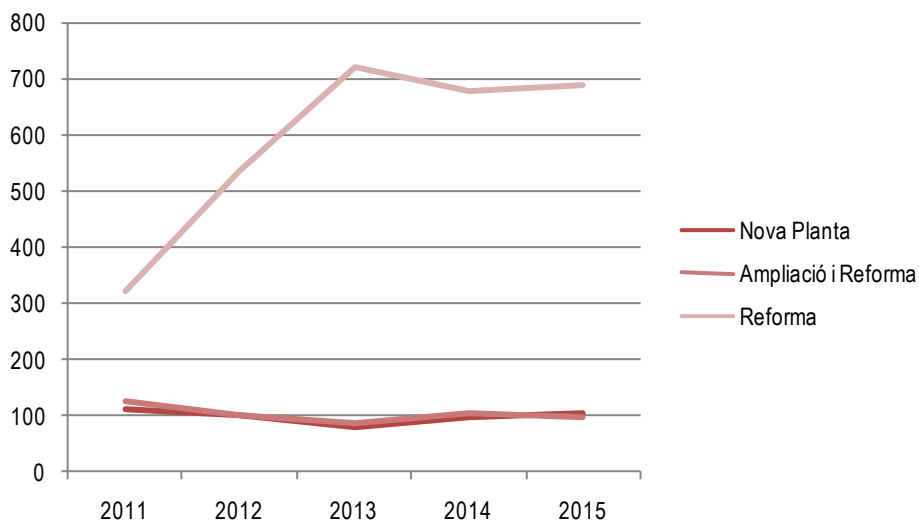
Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia



Si es desagreguen el nombre de llicències en funció del tipus d'intervenció destaca l'augment, des del 2011 fins a 2013, en el nombre de llicències d'obres majors de reforma i el traspàs de llicència d'obra menor amb comunitat immediat, cap al comunicat diferit entre 2011 i 2012.

### Llicències d'obra major per tipus, 2011 - 2015

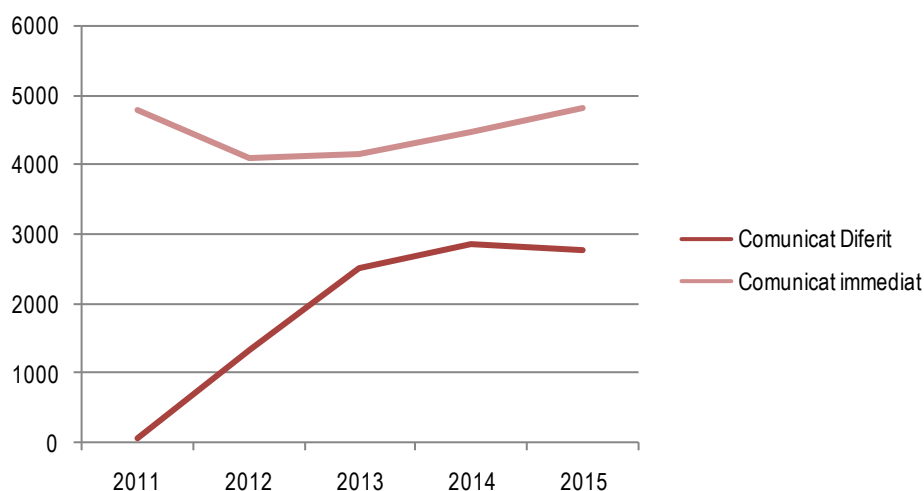
Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia



Pel que fa a les llicències d'obra major destaca el fort augment de les llicències sol·licitades per a obres de reforma entre 2011 i 2013. Aquest fort augment és probable que es degués a la modificació de l'ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres, que fa que moltes llicències que es tramitaven a través de llicències d'obres menors (ja que inclouen la intervenció a l'interior dels habitatges) es passin a tramitar com a obres majors.

### Llicències d'obra menor per tipus de règim, 2011 - 2015

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia



Pel que fa a les llicències d'obres menors destaca el fort augment de les llicències amb comunicat diferit entre 2011 i 2013, que passen de 59 llicències l'any 2011 a 2.519 el 2013. Aquest augment coincideix amb una petita baixada de les llicències amb comunicat immediat entre 2011 i 2012. Aquestes tendències semblen indicar que es va donar un traspàs d'obres que es realitzaven a través d'assabentats cap a les obres menors i, alhora, un pas d'obres que es realitzarien a través de comunicats d'obres menors cap a les obres majors. Això es pot deure diferents aspectes:

- la necessitat d'obtenció de llicències en totes les intervencions en habitatges catalogats, encara que la intervenció es doni en espais interiors o en aspectes de reparació de façana.
- l'encaix d'algunes intervencions en els interiors dels habitatges com a obres majors de reforma.
- un major control d'inspecció de les intervencions que es realitzen.
- la facilitació de la realització dels tràmits a través de la tramitació telemàtica.

Finalment cal destacar que el nombre de llicències obra major s'ha mantingut molt estable entre 2013 i 2015, mentre s'ha produït un lleuger augment de les llicències amb comunicat directe. Per tant, és possible que durant aquests darrers anys hagi augmentat l'interès en la millora i adequació dels habitatges.

### 2.4.3. L'ÚS DEL PARC

- **L'ÚS DELS HABITATGES**

En aquest punt s'analitza l'ús dels habitatges com a primera residència, com un ús esporàdic o en situació de vacant. Les dades estadístiques que permeten conèixer aquesta situació presenten importants divergències segons la font, però en general cal assenyalar que la presència d'habitatges buits segons el cens és molt superior a l'obtinguda per altres mitjans. D'altra banda, aquestes dades estadístiques no són capaces de valorar aspectes tan habituals a la ciutat de Barcelona com:

- Els estudiants que entre setmana resideixen a la ciutat i el cap de setmana l'abandonen, però segueixen empadronats als seus municipis d'origen.
- Els treballadors amb situació similar als estudiants.
- Els habitatges utilitzats com a despatxos i oficines.
- Els habitatges registrats com a segones residències on resideixen els fills dels propietaris.

Entre aquests factors cal destacar els habitatges utilitzats com a despatxos o oficines, ja que el canvi d'ús produeix una revaloració de l'immoble que no fa possible, o fa molt difícil, que torni a ser un habitatge. Així doncs, en les dades estadístiques que es presenten a continuació hi ha la certesa que no reflecteixen amb exactitud la realitat de l'ús del parc però, tot i això, permeten tenir una radiografia de la situació i sobretot, una comparativa entre districtes.

El darrer cens estima en 811.520 el nombre d'habitatges a la ciutat dels quals un 84,3%, és a dir 684.078, eren principals i un 15,7%, és a dir 127.442, eren no principals (inclou segones residències i vacants). Dels habitatges no principals un 4,8%, és a dir 38.769, eren segona residència, mentre un 10,9% eren vacants (88.259). Aquestes dades disten considerablement de l'*Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona*, realitzat per l'Ajuntament de Barcelona per contrastar els resultats del darrer cens. D'acord amb aquest estudi els habitatges amb ús residencial eren un 92,1%, el 3,3% es destinaven a altres usos, els habitatges buits se situaven en un 3,8% i un 0,8% estaven en estat ruïnós o obres. A més dels 31.202 habitatges sense ús, 10.637 habitatges es trobaven en lloguer o en venda.

Per a l'elaboració d'aquest estudi es va partir d'una mostra de 4.017 habitatges repartits en els 10 districtes, seleccionats de manera aleatòria considerant dues variables: territorial (districtes) i any de construcció de l'edifici. Posteriorment es visitava fins a cinc vegades l'habitatge per recollir la informació en relació a si l'habitatge tenia ús d'habitatge; tenia un altre ús; es trobava sense ús; o estava en procés de reforma o ruïna. Aquesta informació s'obtenia de les persones residents; de la consergeria; d'un veí o veïna; de l'administrador de la finca; d'un empleat; del personal de la llar, d'altres; o era deduïda sense cap informador.



**Comparativa Cens habitatges 2011 i estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona 2014**

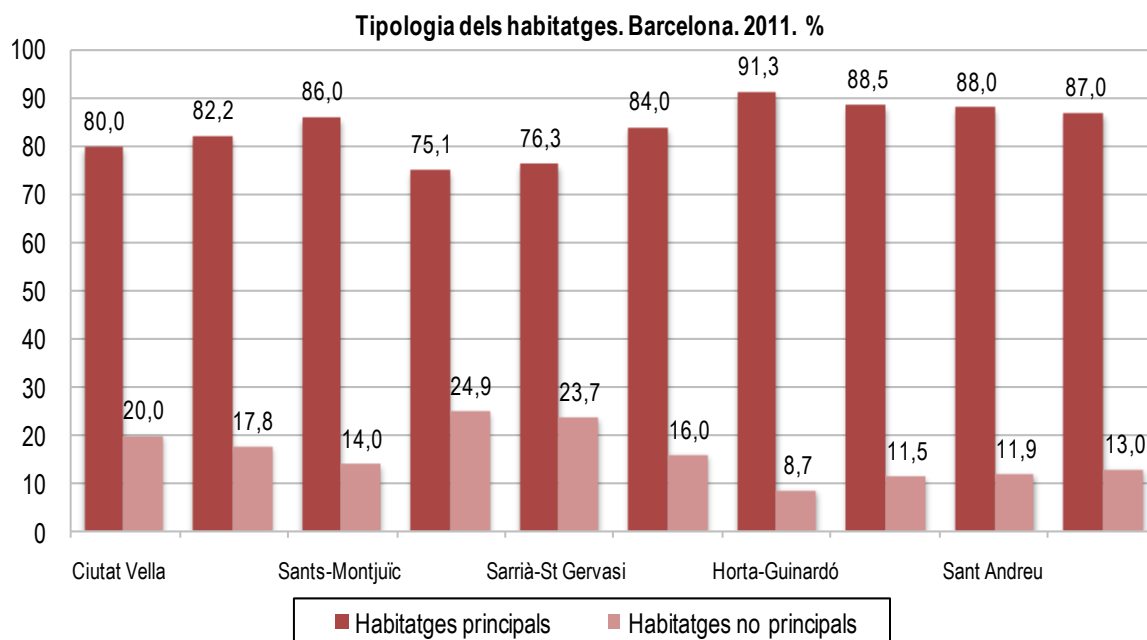
Cens 2011			Estudi ocupació 2015		
		%			%
<b>Principals</b>	<b>684.078</b>	<b>84,3</b>	<b>Ús habitatge</b>	<b>755.101</b>	<b>92,1</b>
<b>No principals</b>	<b>127.442</b>	<b>15,7</b>	<b>Ús no habitatge</b>	<b>26.895</b>	<b>3,3</b>
Secundaris	38.769	4,8	<b>Sense ús</b>	<b>31.202</b>	<b>3,8</b>
Vacants	88.259	10,9	a la venda/lloguer	10.637	1,3
Altres	414	0,1	immobilitzats	4.679	0,6
-	-	-	no hi ha informació	15.886	1,9
-	-	-	<b>Reforma-ruïna</b>	<b>6.830</b>	<b>0,8</b>
<b>Total</b>	<b>811.520</b>	<b>100,0</b>	<b>Total UCTH*</b>	<b>820.029</b>	<b>100,0</b>

Font: INE, Cens de població i habitatges 2011 i Ajuntament de Barcelona, "Estudi ocupació dels habitatges a Barcelona"

\* Unitats Cadastrals Tipificades com habitatge

Entre les dades ofertes per les dues estadístiques cal destacar la diferència en relació als habitatges buits, ja que d'acord amb el cens ascendeix fins al 10,9% del parc, mentre d'acord amb l'estudi municipal se situa en el 3,8% (amb un 30% d'aquests en venda o lloguer).

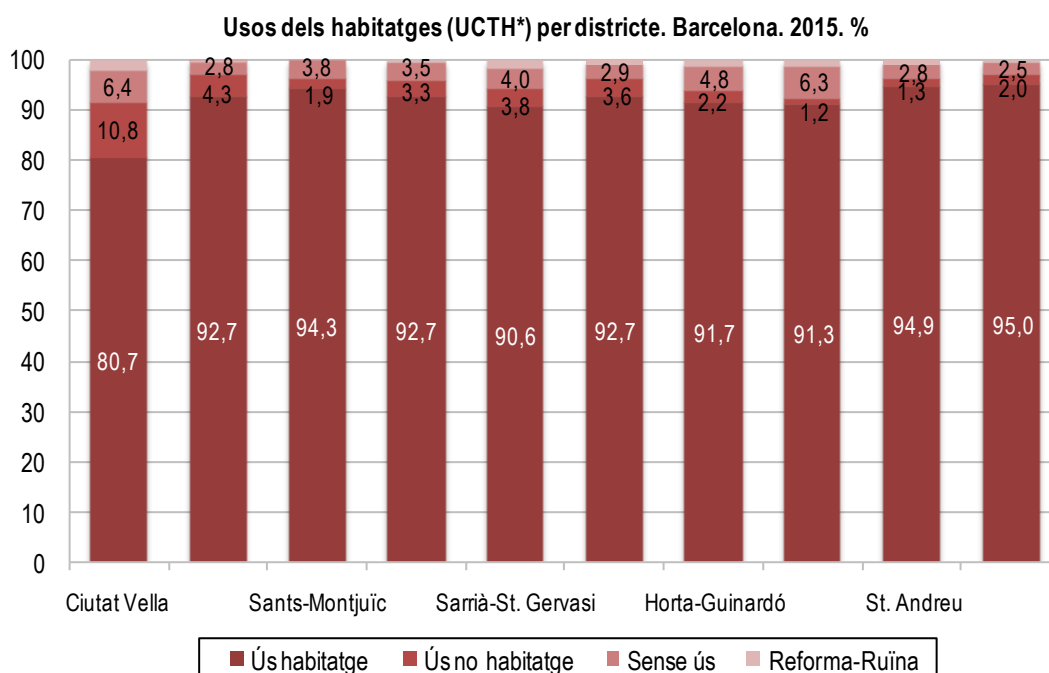
Pel que fa a les dades per districtes es reproduïxen les diferències entre les dues estadístiques. D'acord amb el Cens del 2011 els districtes amb més habitatges no principals són Les Corts (24,9%) i Sarrià-Sant Gervasi (23,7%), mentre els districtes amb més habitatges principals són els del nord de la ciutat: Horta-Guinardó (amb només el 8,7% de no principals), Nou Barris (11,5%) i Sant Andreu (11,9%).



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

Si es prenen les dades de l'estudi municipal, s'obtenen algunes dades d'interès:

- *Ciutat Vella* és el districte amb menor percentatge d'habitatges destinat a l'ús residencial: 80,7%. Aquesta dada, 10 punts inferior al districte següent es deu, tant als habitatges amb altres usos (10,8%), com a aquells sense ús (6,4%), com als que estan en reforma o ruïna (2,1%).
- *Sant Andreu* i *Sant Martí* són els districtes amb més pes de l'habitatge amb ús residencial, 95% i 94,9% respectivament.
- *Ciutat Vella* i *Nou Barris* són els districtes amb més habitatge buit, 6,4% i 6,3% respectivament.



Font: Ajuntament de Barcelona. *Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona*  
\*per unitats cadastrals tipificades com habitatge.

Pel que fa a la competència d'altres usos amb l'ús residencial, cal destacar la important pressió que genera l'activitat turística a la ciutat que s'analitza a continuació.

#### • **HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC**

L'atractiu turístic de la ciutat de Barcelona ha esdevingut una pressió fortíssima a la ciutat en general, i per l'ocupació d'edificis residencials en particular, una part dels quals han anat modificant progressivament el seu ús cap a allotjaments turístics<sup>15</sup>. A banda dels allotjaments turístics tradicionals (hotels, hotels-apartaments, hostals o pensions, apartaments turístics i albergs), durant els darrers anys s'ha donat un important fenomen a la ciutat, l'increment de la destinació a usos turístics d'habitatges principals. Aquests habitatges d'ús turístic generen un important impacte en la ciutat per la facilitat de la seva implantació i la competència que estableix amb el mercat de lloguer amb destí a habitatge habitual.

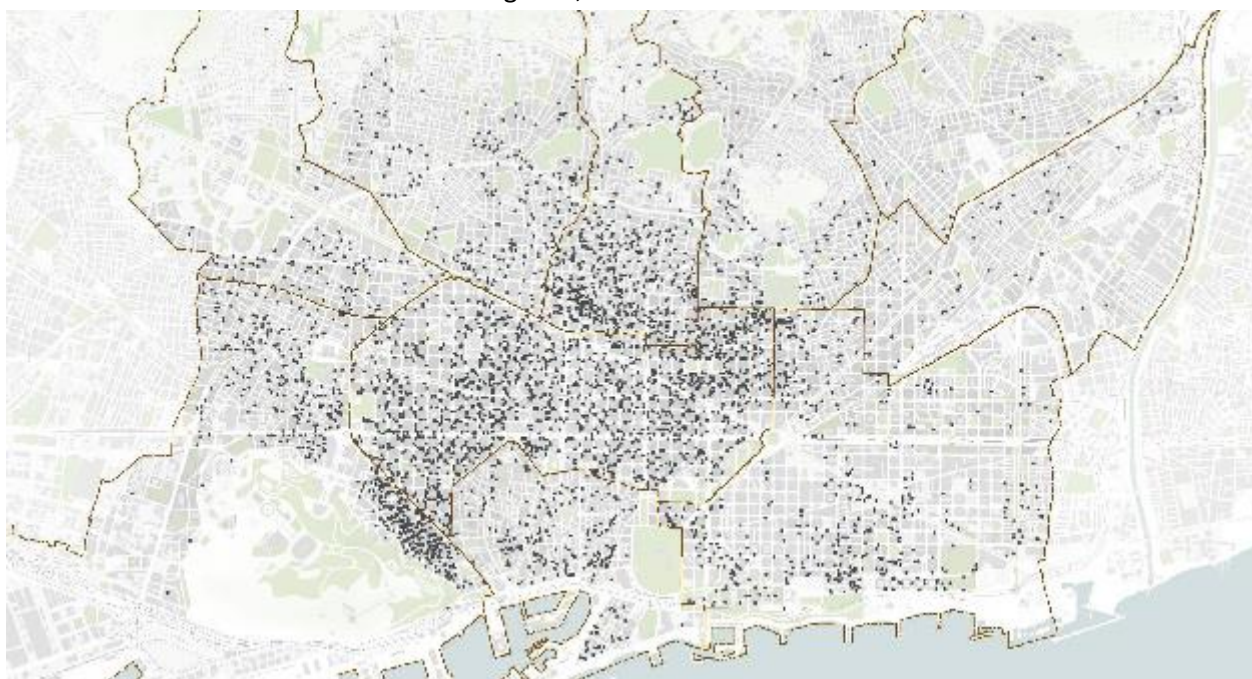
<sup>15</sup> Extret de l'informe "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona", Jordi Duatis, Maria Buhigas i Helena Cruz, juny 2016.

<b>Habitatges d'ús turístic 2015</b>			
Districte	finques	establiments	places
Ciutat Vella	230	604	2.444
Eixample	1.684	4.607	21.176
Sants-Montjuïc	525	1.137	3.984
Les Corts	87	215	872
Sarrià-St. Gervasi	221	512	2.334
Gràcia	544	1.081	4.221
Horta-Guinardó	104	198	865
Nou Barris	18	19	81
Sant Andreu	41	69	351
Sant Martí	498	1.164	4.134
Barcelona	3.952	9.606	40.462
<i>Font: Barcelona Regional</i>			
Dades a 27 de novembre de 2015			

L'evolució dels habitatges d'ús turístic va patir un important canvi l'any 2012, quan es va passar dels 824 existents l'any 2011 als 4.730. Aquest increment va coincidir amb l'entrada en vigor del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjaments d'ús turístic i d'habitatges d'ús turístic. Des d'aleshores l'augment d'establiments a la ciutat ha estat rapidíssim, fins a situar-se a finals de l'any 2015 en 9.606 habitatges legals, que s'han repartit de manera molt poc homogènia a la ciutat generant unes entorns centrals amb forta pressió, especialment als districtes de Ciutat Vella i l'Eixample, i a alguns entorns de Sants-Montjuïc (especialment al Poble Sec) i Gràcia (especialment a la Vila de Gràcia).

### Habitatges d'ús turístic a Barcelona

Font: Barcelona Regional, dades a 27 de novembre de 2015





Paral·lelament s'ha produït la implantació d'habitatges d'ús turístic il·legals (no disposen de llicència) que també s'ha distribuït de manera molt poc uniforme per la ciutat. D'acord amb l'estudi *Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*<sup>16</sup> si comptabilitzem els habitatges d'ús turístic il·legals de la ciutat, el total ascendeix a uns 15.881 habitatges. És a dir, un 40% de l'oferta d'habitatges d'ús turístic és il·legal.

Si tenim en compte aquest total d'habitatges, la incidència en el mercat de lloguer dels habitatges d'ús turístic és clara, per la seva alta implantació en relació al lloguer i a la seva alta rendibilitat. Pel que fa a la implantació, a barris com la Dreta de l'Eixample i la Vila Olímpica representen més d'un 25% del total d'habitatges en lloguer i superen el 14% en 6 barris més (Sagrada família, Poble Sec, Diagonal Mar i el Front Marítim, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Poblenou, i el Parc i la Llacuna del Poblenou). Pel que fa a la rendibilitat s'estima al voltant de 2,35 i 4,07 vegades la del lloguer.<sup>17</sup>

Aquesta situació ha portat a la necessitat d'elaborar un Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), que tindrà importants repercussions en relació a l'atorgament de noves llicències per a l'establiment d'habitatges d'ús turístic al conjunt de la ciutat, aprovat inicialment el primer trimestre del 2016, delimita les zones de major concentració d'allotjaments turístics i el percentatge de població flotant respecte la població resident, i proposa una regulació específica per a cadascuna de les zones amb la finalitat d'establir un model turístic sostenible per Barcelona. El PEUAT determina que les àrees amb major concentració de places d'allotjament turístic són les zones específiques 1 i 2 que comprenen les àrees centrals de Barcelona, afectant especialment els districtes de Ciutat Vella i l'Eixample, i barris de Gràcia, Horta-Guinardó, Sant Martí, Sants-Montjuïc, Sarrià-Sant Gervasi i les Corts.

La Zona Específica 1 (ZE-1), al centre de la ciutat, és la zona amb major concentració d'establiments turístics, i inclou tot el districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Dreta de l'Eixample, part del barri de Sant Antoni, el barri de Poble Sec i la Vila de Gràcia. El Pla considera que aquesta zona es troba en situació d'extrema saturació en aglutinar més del 50% de l'oferta de places d'allotjament turístic de Barcelona. A més a més presenta els indicadors de població flotant respecte la població resident més alts, així com una elevada pressió sobre l'espai públic a causa d'una alta intensitat d'activitats comercials o bé l'existència de punts d'interès turístic. Dins la zona destaquen els barris del Gòtic i la Dreta de l'Eixample, on els indicadors de població flotant respecte la població resident arriben al 61,5% i 60,8% respectivament. L'indicador mitjà de tota la zona se situa al voltant del 23%.

Al voltant de les àrees d'extrema saturació, el PEUAT delimita la Zona Específica 2 (ZE-2) que inclou àrees amb una important concentració de places d'allotjament turístic. En concret abasta els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni (les illes situades a l'oest del carrer del Comte d'Urgell), la Sagrada Família, Fort Pienc, la Font de la Guatlla, Hostafrancs, Sants, les Corts, Sant Gervasi-Galvany, part dels barris

<sup>16</sup> idem

<sup>17</sup> L'informe "*Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*" fa una estimació de la rendibilitat a partir de les mitjanes d'ocupació previsible que oscil·len entre una ocupació màxima d'acord amb l'ocupació hotelera de la ciutat, i una mínima que és l'establerta al portal <http://insideairbnb.com/barcelona/>



del Putxet i el Farró i de Vallcarca i els Penitents, La Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, el Baix Guinardó, i el barris de la Vila Olímpica del Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou, tot exclouent l'àmbit de la MPGM per a renovació de les zones industrials del Poblenou – Districte d'activitats 22@BCN. La ràtio mitjana de la zona pel que fa a la població flotant sobre la població resident és del 9,92%.

- **RÈGIM DE TINENÇA**

Actualment el règim de tinença predominant a Barcelona és la propietat, que domina en el 64% dels habitatges principals, ja sigui amb hipoteca pagada (37,6%), amb pagaments pendents (22,5%) o per herència o donació (3,8%). Un 30,1% dels habitatges principals són de lloguer i, gairebé un 6%, és de règim de cessió d'ús o altra forma de tinença.

**Règim de tinença detallat dels habitatges principals de Barcelona. 2011**

	%	Total
<b>En propietat</b>	<b>64,0%</b>	<b>437.631</b>
En propietat, totalment pagada	37,6%	257.547
En propietat, pendent de pagar	22,5%	153.835
En propietat, per herència o donació	3,8%	26.249
<b>En lloguer</b>	<b>30,1%</b>	<b>205.912</b>
<b>Cedida gratis o a baix preu</b>	<b>1,9%</b>	<b>13.327</b>
<b>Una altra forma</b>	<b>4,0%</b>	<b>27.207</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>684.078</b>

Font: IERMB 2015 a partir de *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Tal com apunta l'estudi IERMB 2015, aquesta preeminència de la propietat no ha estat sempre així, sinó que a mitjans del segle XX al voltant del 95% del parc era de lloguer (Pareja-Eastaway & Sánchez, 2011, p. 55), que era l'estructura de propietat característica la majoria de ciutat europees (Trilla 2001). Tot i això, des de llavors s'ha produït un canvi cap a la propietat especialment acusat a les ciutats del sud d'Europa. Diversos autors han constatat que la situació actual no és un tret cultural gairebé innat, sinó que hi ha diferents aspectes relacionats:

- La debilitat de l'estat del benestar al sud d'Europa, que converteix la propietat de l'habitatge en una manera de canalitzar el patrimoni familiar i garantir el futur benestar de la família (Allen, Barlow, Leal, Maloutas, & Padovani, 2004; Balchin, 1989, 1996).
- La no neutralitat de les polítiques públiques, que al sud d'Europa han afavorit obertament la compra durant la segona meitat del segle XX (Trilla, 2001)
- El retard en el procés d'urbanització als països del sud amb onades migratòries del camp a la ciutat des de 1945 fins a mitjans de la dècada de 1970, que va fer que la població del camp assumís sense problemes la política de la propietat, que era un sistema de tinença molt més comuna al camp que a les classes urbanes (Padovani, 1995).



Aquesta situació, que semblava estabilitzada, ha patit una evolució des de l'esclat de la crisi financera internacional a l'estiu del 2007 amb dos elements de canvi significatius:

- Increment de llars amb el pagament de l'habitatge pendent. L'any 1991 el 47,7% de les llars tenien l'habitatge completament pagat, mentre el 2011 tan sols eren el 37,6%. Les llars que han de fer front a la hipoteca ha passat l'1,9% al 22,5%.
- S'ha reduït el percentatge de propietat i ha augmentat el lloguer. Així mentre entre 1981 i 2001 va haver-hi un important increment de la propietat, entre 2001 i 2011 ha remuntat el lloguer.

**Règim de tinença de l'habitatge principal. Barcelona. 1981-2011. %**

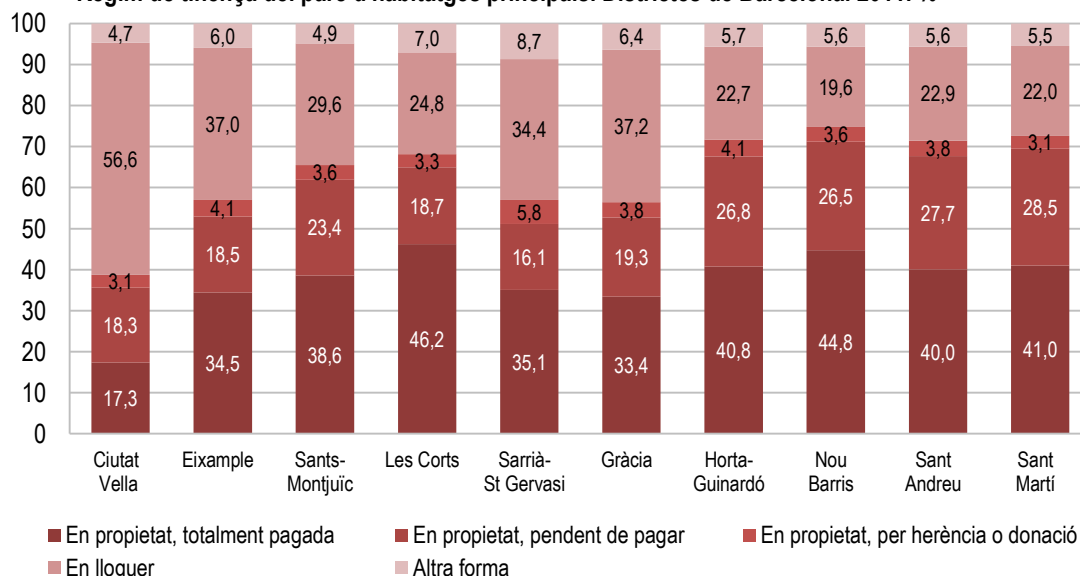
	1981*	1991	2001	2011
<b>En propietat</b>	<b>49,5</b>	<b>61,5</b>	<b>68,1</b>	<b>64,0</b>
Propietat pagada	-	47,7	45,7	37,6
Propietat pendent pagament	-	11,9	19,8	22,5
Herència o donació	-	1,9	2,7	3,8
<b>Lloguer</b>	<b>46,4</b>	<b>35,6</b>	<b>28,5</b>	<b>30,1</b>
<b>Cedida gratis o a baix preu</b>	<b>4,1</b>	<b>2,6</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>
<b>Altres formes</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* Per l'any 1981, les dades no estan desagregades

Font: IERMB 2015 a partir de Idescat, a partir del *Cens de població i habitatges de l'INE*.

De nou, el Cens del 2011 mostra importants diferències entre districtes:

- Hi ha districtes amb percentatges de compra per sobre del 70%: Horta-Guinardó (74,7%), Nou Barris (74,8%), Sant Andreu (71,5%) i Sant Martí (72,6%).
- Ciutat Vella, l'Eixample, Gràcia i Sarrià-Sant Gervasi són districtes amb major pes del lloguer, amb percentatges del 56,6%, el 37,0%, el 37,2% i 34,4% respectivament.

**Règim de tinença del parc d'habitatges principals. Districtes de Barcelona. 2011. %**


Font: IERMB 2015a partir de Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya



## 2.5. EL PLANEJAMENT

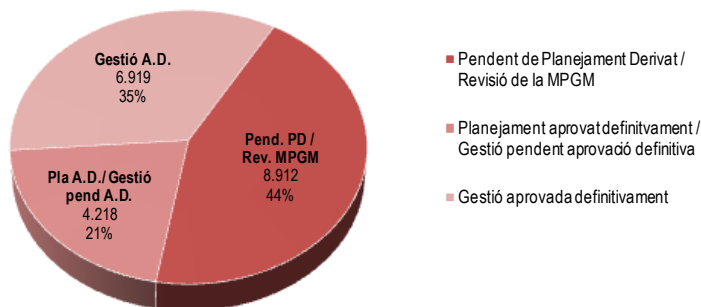
La ciutat de Barcelona està subjecte al Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana (PGM) aprovat per la *Comisión Provincial de Urbanismo* de Barcelona el 14 de juliol de 1976, l'objecte del qual és l'ordenació urbanística del territori que integrava l'anterior Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona, i que comprenia un total de 27 municipis. Aquest pla ha estat objecte de successives modificacions i de desenvolupament a través de planejaments derivats, al llarg dels anys. En l'actualitat, després de l'aprovació i vigència del Pla Territorial de la Regió Metropolitana de Barcelona, es troba en procés d'elaboració el Pla Director de l'Àrea Metropolitana, que haurà de ser marc per a l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. És una oportunitat, doncs, per incorporar la mirada de les polítiques d'habitatge en tots aquests instruments de planificació.

### 2.5.1. POTENCIAL D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL

A desembre del 2015, Barcelona presenta un parc potencial de 20.000 habitatges amb protecció oficial (HPO) i dotacionals, situats en àmbits de planejament urbanístic, així com en diversos solars distribuïts per la ciutat. Aquest potencial inclou habitatge amb protecció oficial (de titularitat pública o privada), habitatge dotacional i habitatge lliure de titularitat pública per destinar a habitatge amb algun règim de protecció. Per poder edificar i, per tant, disposar d'aquest parc d'habitatges, és necessari, en molts casos, el desenvolupament del planejament i la seva gestió urbanística. Aquests habitatges potencials es poden agrupar en funció del tipus d'actuació que cal portar a terme per a la seva construcció:

- *Situats en àmbits en els quals s'ha de desenvolupar planejament derivat o resta pendent revisar la MPGM vigent.* Es comptabilitzen 8.912 habitatges, un 44% del total de parc potencial.
- *Situats en àmbits amb el planejament aprovat definitivament on falta l'aprovació definitiva de la gestió urbanística.* Representen 4.218 habitatges, i el 21% del potencial actual.
- *Situats en àmbits amb el planejament i gestió urbanística aprovats definitivament.* Hi ha 6.919 habitatges, que representen el 35% del potencial. Dins aquest grup s'hi inclouen solars disponibles per edificar.

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



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

Del potencial previst, 16.756 habitatges corresponen a nou habitatge amb protecció pública, mentre que 3.293 habitatges corresponen a habitatge dotacional. A més a més, s'estima que al voltant del 6% del parc d'habitatge potencial (al voltant de 1.000 habitatges), es destinaria a llars afectades en els àmbits de planejament o processos de remodelació urbana.

El potencial d'habitatge lliure, de titularitat privada, contingut en els corresponents àmbits de planejament, se situa al voltant de 18.500 habitatges. El desenvolupament d'aquests àmbits suposaria, per tant, la generació d'habitatge lliure a més a més del nou habitatge amb protecció oficial i dotacional assenyalat.

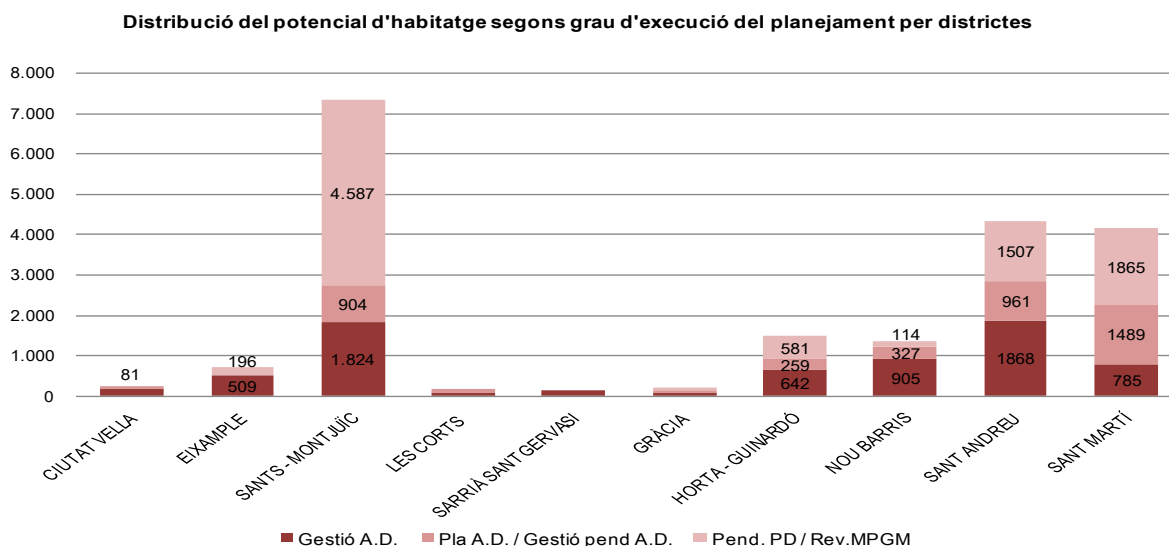
Altres vies a través de les quals s'incrementa l'habitatge lliure són les iniciatives privades de planejament de dimensió reduïda, que no suposen alteració de les previsions del sòl urbà al considerar-se d'origen consolidat i no generen obligacions d'HPO, i solars disponibles en sòl urbà de gestió directa, via llicències. El primer es pot considerar quantitativament poc rellevant i el segon l'integren els teixits urbans que es regeneren sense previsió de planejament.

A la ciutat, es comptabilitzen 12.735 habitatges destinats a polítiques socials. El desenvolupament de tot l'habitatge amb protecció oficial i dotacional potencial, suposaria un increment del 157% respecte al parc actual. El parc d'habitatge destinat a polítiques socials es situaria al voltant dels 32.500 habitatges, el que representa el 4,8% respecte al total d'habitatges principals a la ciutat, davant de l'1,9% actual. En aquest apartat s'han considerat només aquells àmbits que compten com a mínim amb l'aprovació inicial del document de planejament. Tot i això, a Barcelona existeixen altres àrees on, en un futur, es poden impulsar noves modificacions de planejament que permetin generar sòl per augmentar el parc d'habitatge de protecció pública a la ciutat, així com noves modificacions de planejament que permetin utilitzar sòl d'equipament per desenvolupar nou habitatge dotacional.

Si s'analitza la distribució territorial del potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, s'observa que la bossa més important es troba als districtes de Sants-Montjuïc (7.315 habitatges), seguit dels districtes de Sant Andreu (4.336) i Sant Martí (4.139). A continuació es troba el districte d'Horta-Guinardó (1.482), Nou

Barris (1.346) i l'Eixample (705). Finalment, amb quantitats molt inferiors es troben els barris de Ciutat Vella (233), Les Corts (168), Gràcia (205) i Sarrià-Sant Gervasi (120).

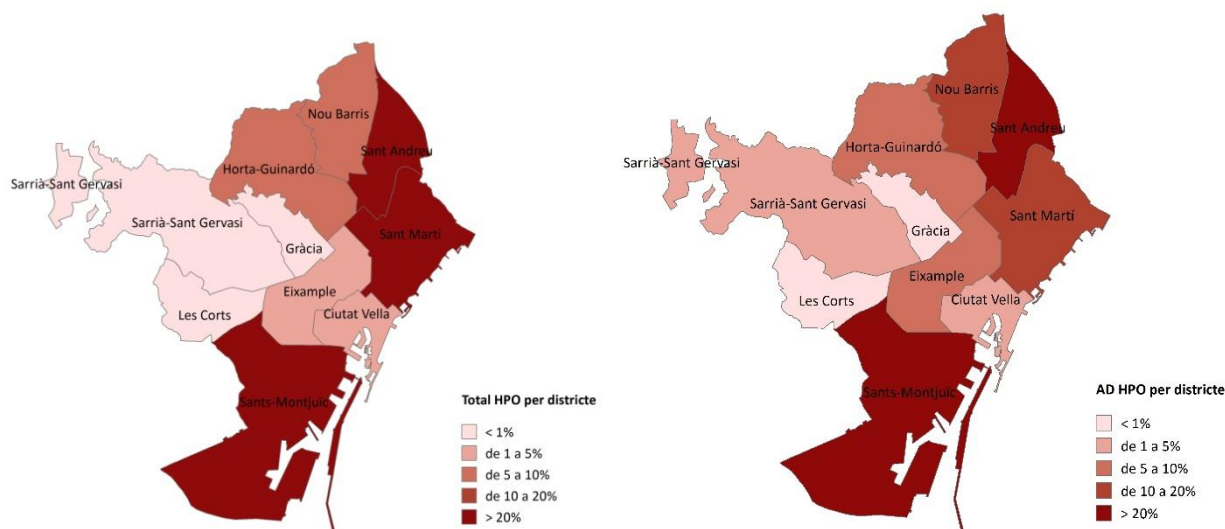
Si es consideren només el nombre d'habitatges situats en sòl amb la gestió aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat de ser edificats, es veu que el nombre d'habitatges és substancialment inferior. Segueix destacant el districte de Sants-Montjuïc (1.824 habitatges) i en segon lloc es troba Sant Andreu (1.868). En aquest cas, en tercer lloc es troba Nou Barris (905) per davant de Sant Martí (785) i continuen, Eixample (509), Horta-Guinardó (642), Ciutat Vella (152), Sarrià-Sant Gervasi (120), Les Corts (62), i Gràcia (52). En alguns casos, encara que la gestió urbanística estigui aprovada definitivament, la seva execució es troba actualment en aturada a causa del context econòmic, fet pel qual no es pot contemplar materialització del potencial d'habitatge a curt termini.



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

**Distribució del potencial d'habitatge potencial protegit i dotacional per districte i percentatge del potencial de l'habitatge en planejament amb gestió aprovada definitivament (AD)**

Font: elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament de Barcelona



Si s'analitza la distribució per districtes del potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en relació a la localització del parc de lloguer amb protecció oficial actual, s'observa com aquest es concentra en aquells districtes amb un major nombre d'habitatge de lloguer avui dia: Sants-Montjuïc, Sant Andreu, Nou Barris i Sant Martí, amb excepció de Ciutat Vella. Per contra, els districtes com Gràcia, Les Corts, L'Eixample o Sarrià-Sant Gervasi, amb un volum d'habitatge de lloguer amb protecció oficial avui dia, presenten un potencial d'habitatge menor en comparació als districtes anteriors.

**Habitatge de lloguer protegit i potencial d'habitatge amb protecció oficial per districte**

	Habitatge de lloguer protegit	% per districte	% respecte habitatges principals al districte	Habitatge amb protecció oficial potencial	% per districte	% respecte habitatge principal al districte
1 Ciutat Vella	2429	23,1%	5,5%	233	1,2%	0,5%
2 L'Eixample	122	1,2%	0,1%	705	3,5%	0,6%
3 Sants - Montjuïc	1219	11,6%	1,6%	7315	36,5%	9,4%
4 Les Corts	195	1,9%	0,6%	168	0,8%	0,5%
5 Sarrià - Sant Gervasi	140	1,3%	0,2%	120	0,6%	0,2%
6 Gràcia	239	2,3%	0,4%	205	1,0%	0,4%
7 Horta - Guinardó	485	4,6%	0,7%	1482	7,4%	2,1%
8 Nou Barris	2165	20,6%	3,2%	1346	6,7%	2,0%
9 Sant Andreu	1679	16,0%	2,7%	4336	21,6%	7,0%
10 Sant Martí	1849	17,6%	1,9%	4139	20,6%	4,3%

Font: Ajuntament de Barcelona i Cens de Població i Habitatge 2011



**Àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional per districtes.  
Desembre de 2015**

Font: elaboració pròpia a partir de dades de BAGURSA.

Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPMG	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
<b>TOTAL A BARCELONA</b>	<b>20.049</b>	<b>8.912</b>	<b>4.218</b>	<b>6.919</b>
HABITATGE HPO	16.756			
HABITATGE DOTACIONAL	3.293			
<b>1. DISTRICTE I - CIUTAT VELLA</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>81</b>	<b>152</b>
HABITATGE HPO	233			
HABITATGE DOTACIONAL	0			
1.1 P.E.R.I. DEL RAVAL	152	0	44	108
1.2 MPMG PER A LA DESTINACIÓ DE FINQUES DE CIUTAT VELLA A HABITATGE SOCIAL	54	0	37	17
1.3 P.E.R.I. DEL SECTOR ORIENTAL DEL CENTRE HISTÒRIC DE	19	0	0	19
1.4 MPMG AL SECTOR GÒTIC-SUD	8	0	0	8
<b>2. DISTRICTE II - EIXAMPLE</b>	<b>705</b>	<b>196</b>	<b>0</b>	<b>509</b>
HABITATGE HPO	504			
HABITATGE DOTACIONAL	201			201
2.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DE LES GLÒRIES I ENTORNS	504	196	0	308
2.2 P.E.U. PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES DOTACIONALS I L'EQUIPAMENT AL CARRER D'ALÍ BEI 100-102	49	0	0	49
2.3 P.E.U. PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES DOTACIONALS I L'EQUIPAMENT AL CARRER COMTE BORRELL 159 i VILADOMAT 142	82	0	0	82
2.4 SANT ANTONI MA. CLARET	70	0	0	70
<b>3. DISTRICTE III - SANTS - MONTJUÏC</b>	<b>7.315</b>	<b>4.587</b>	<b>904</b>	<b>1.824</b>
HABITATGE HPO	6.107			
HABITATGE DOTACIONAL	1.208	969	60	179
3.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT BATLLÓ-MAGÒRIA i PARCEL·LES	515	160	0	355
3.2 M.P.G.M. A L'ORDENACIÓ DE L'ESTACIÓ DE SANTS I EL SEU	106	0	106	0
3.3 PERI DEL BARRI DEL POLVORÍ	33	0	0	33
3.4 PE DEL POBLE SEC	38	0	19	19
3.5 M.P.G.M. EN EL SECTOR DE FONT DE LA GUATLLA	35	0	0	35
3.6 M.P.G.M. JOAN DE SADA I ENTORN	35	0	35	0
3.7 M.P.G.M. CAN CLOS I EL SEU ENTORN	82	0	82	0
3.8 M.P.G.M. MARINA ZONA FRANCA	6.451	4.407	662	1.382
3.9 P.M.U. BARRI DE LA SATALIA	20	20	0	0



<b>4. DISTRICTE IV - LES CORTS</b>		<b>168</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>62</b>
HABITATGE HPO		168			
HABITATGE DOTACIONAL		0			
4.1	M.P.G.M. EN EL SECTOR DE REFORMA INTERIOR DE LA COLÒNIA CASTELLS	144	0	106	38
4.2	MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN EL SECTOR DE L'ENTORN DEL CARRER D'ANGLESOLA	24	0	0	24
<b>5. DISTRICTE V - SARRIÀ SANT GERVASI</b>		<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
HABITATGE HPO		120			
HABITATGE DOTACIONAL		0			
5.1	M.P.G.M. A LES VORES DE LA VIA AUGUSTA	104	0	0	104
5.2	MPGM PARC TORRENT DE LES MONGES	16	0	0	16
<b>6. DISTRICTE VI - GRÀCIA</b>		<b>205</b>	<b>62</b>	<b>91</b>	<b>52</b>
HABITATGE HPO		205			
HABITATGE DOTACIONAL		0			
6.1	M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE L'AVINGUDA DE L'HOSPITAL MILITAR-FARIGOLA	94	62	17	15
6.2	M.P.G.M. A L'ÀMBIT DELS TRES TURONS	71	0	39	32
6.3	MPGM PORTELL	40	0	35	5
<b>7. DISTRICTE VII - HORTA - GUINARDÓ</b>		<b>1.482</b>	<b>581</b>	<b>259</b>	<b>642</b>
HABITATGE HPO		1.452			
HABITATGE DOTACIONAL		30			30
7.1	M.P.G.M. A LA VALL D'HEBRON I ENTORN IMMEDIAT DE LA VESSANT DE COLLSEROLA	696	272	122	302
7.2	PMU DE L'ESPAI DELIMITAT PELS CARRERS SIGÜENZA, CONCA DE TREMP I PASSATGE CALAFELL	20	0	0	20
7.3	MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN L'ÀMBIT DELS CARRERS LEPANT I	130	0	0	130
7.4	M.P.G.M. A L'ÀMBIT DELS TRES TURONS	249	0	98	151
7.5	MPGM EN L'ÀMBIT DEL BARRI DEL CARMEL	378	309	39	30
7.6	M.P.G.M. illa Canaan/ Ctra. St. Cugat/ Jericó/ Pg. Vall d'Hebron	9	0	0	9
<b>8. DISTRICTE VIII - NOU BARRIS</b>		<b>1.346</b>	<b>114</b>	<b>327</b>	<b>905</b>
HABITATGE HPO		1.222			
HABITATGE DOTACIONAL		124	90		34
8.1	P.E.R.I. DEL BARRI DE PORTA	19	0	0	19
8.2	M.P.G.M. ALS ÀMBITS DEL BARRI DE ROQUETES	179	0	0	179
8.3	M.P.G.M. A L'ÀMBIT DEL BARRI DE TORRE BARÓ	384	0	268	116
8.4	M.P.G.M. PER L'ORDENACIÓ DEL BARRI DE LA TRINITAT NOVA	388	0	59	329
8.5	SECTOR RONDA GUINEUETA VELLA (CANYELLES)	162	0	0	162
8.6	PASSEIG VALLDAURA	90	90	0	0
8.7	PERI CINC ILLES DEL TURÓ DE LA PEIRA	100	0	0	100
8.8	MPGM BARRI CAN PEGUERA	24	24	0	0



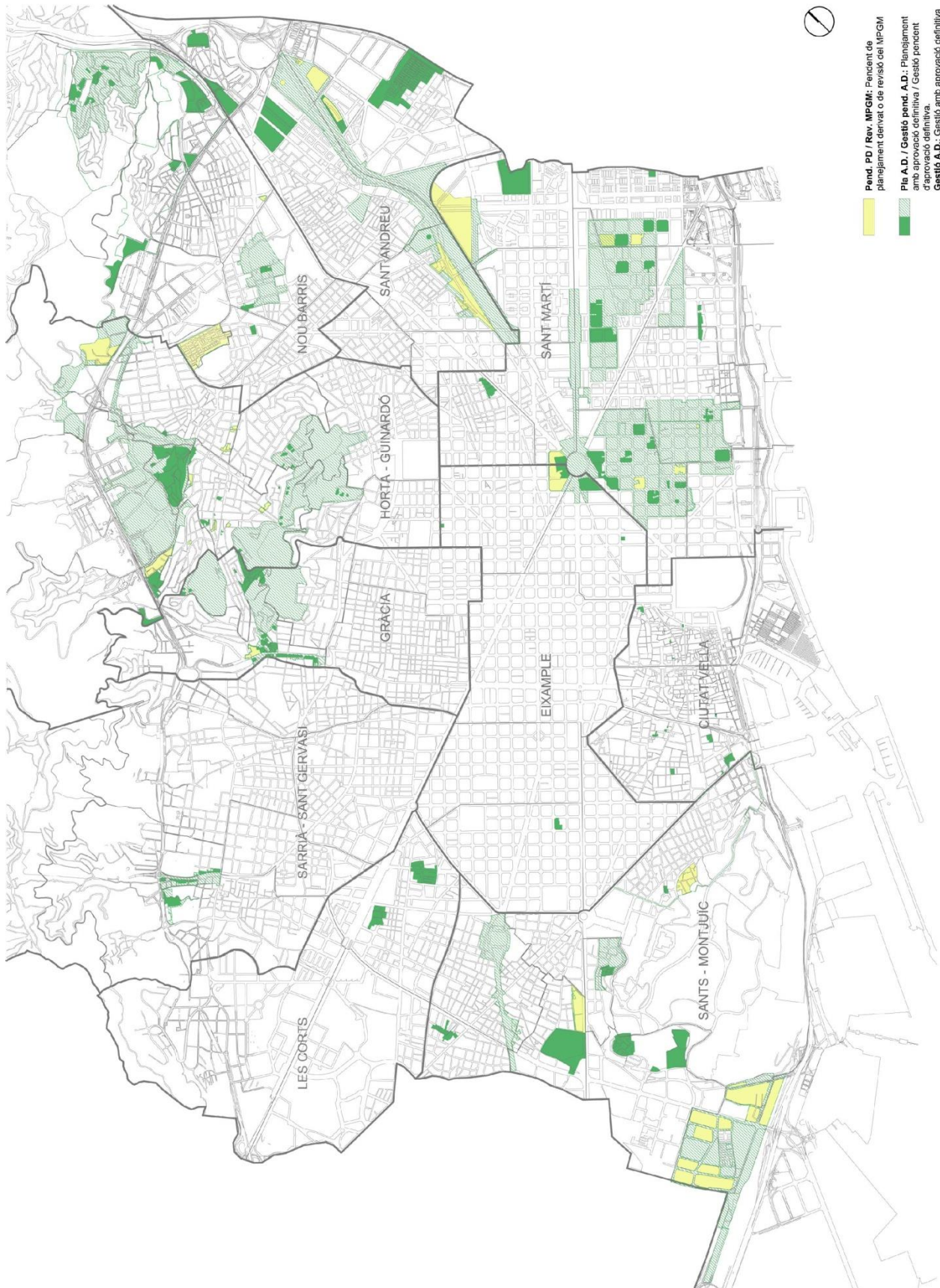
9. DISTRICTE IX - SANT ANDREU		4.336	1507	961	1868
HABITATGE HPO		3.074			
HABITATGE DOTACIONAL		1.262	356	36	870
9.1	M.P.G.M. PER LA REMODELACIÓ DEL POLÍGON DE LES CASES BARATES DEL BON PASTOR	405	0	405	0
9.2	MODIFICACIÓ PGM A LES CASERNES DE SANT ANDREU	854	0	68	786
9.3	M.P.G.M. AL SECTOR SANT ANDREU SAGRERA	2.268	1.451	45	772
9.4	M.P.G.M. PER A LA INCORPORACIÓ AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS - PARE MANYANET	150	56	0	94
9.5	PLA ESPECIAL INTEGRAL i DE MILLORA URBANA PER A LA CONCRECIÓ i ORDENACIÓ DEL SÒL DESTINAT A HABITATGE DOTACIONAL DE L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FABRICA FABRA i COATS EN LA NAU DEL CARRER PARELLADA, 7 i 13	46	0	0	46
9.6	MPPGM DELS SOLS OCUPATS PELS CENTRE PENITENCIARI DE TRINITAT VELLA	443	0	443	0
9.7	PMU DELS SÒLS QUALIFICATS DE 7b i HD/7j-g - CARRETERA DE RIBES (PORTA TRINITAT)	170	0	0	170
10. DISTRICTE X - SANT MARTÍ		4.139	1865	1489	785
HABITATGE HPO		3.671			
HABITATGE DOTACIONAL		468	200	124	144
10.1	M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DE LES GLÒRIES - MERIDIANA	244	0	0	244
10.2	MODIFICACIÓ DE PGM A L'ÀMBIT COMPRÉS ENTRE ELS CARRERS, GUIPÚSCOCA CA N'OLIVA, BINÈFAR, i EL LÍMIT DE TERME MUNICIPAL DE SANT ADRIÀ DE BESÒS	642	0	642	0
10.3	MPGM PER A LA INCORPORACIÓ AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	84	0	0	84
10.4	PMU DE PRIM (MPGM SANT ANDREU SAGRERA)	1.690	1.690	0	0
10.5	PMU DE LA UA 2 DE LA MPGM DEL FRONT MARÍTIM	98	0	98	0
10.6	M.P.G.M. DEGÀ BAHÍ	92	0	69	23
10.7	M.P.G.M. PER A LA RENOVACIÓ DE LES ÀREES INDUSTRIALS DEL 22@ POBLENOU	1.289	175	680	434





**Àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional. Desembre de 2015**

Font: BAGURSA. Nota: s'aporten plànol amb més informació dels diferents àmbits de planejament als documents específics de districte del Pla.





En el plànol adjunt s'observen els àmbits de planejament i solars on se situa el potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional. Els principals àmbits de planejament pel que fa a volum potencial d'habitatge se situen a la corona de la trama urbana:

- A l'extrem sud del districte de Sants-Montjuïc es troben la MPGM Marina Zona Franca i la MPGM Batlló-Magòria.
- Al districte de Sant Martí i l'extrem nord de l'Eixample destaquen els àmbits de MPGM en l'àmbit de la plaça de les Glòries i MPGM per a la renovació de les àrees industrials del 22@ Poblenou.
- Al districte de Sant Andreu destaquen els àmbits vinculats a MPGM al sector Sant Andreu Sagrera, MPGM a les Casernes de Sant Andreu, MPGM per la remodelació del polígon de les cases barates del Bon Pastor, MPGM dels sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella.
- Al districte de Nou Barris hi ha MPGM a l'àmbit del barri de Torre Baró, MPGM per l'ordenació del barri de la Trinitat Nova.
- Al districte d'Horta-Guinardó destaquen la MPGM a la Vall d'Hebron i entorn immediat de la vessant de Collserola, la MPGM a l'àmbit dels Tres Turons i la MPGM en l'àmbit del barri del Carmel.
- A l'oest del districte de Gràcia destaca la MPGM en l'àmbit de l'avinguda de l'Hospital Militar-Farigola.

D'entre tots els àmbits, destaquen especialment, pel percentatge d'habitatge potencial respecte el total, els àmbits de MPGM Marina Zona Franca amb 6.451 habitatges potencials (32%) al districte de Sants Montjuïc i els àmbits que s'agrupen al voltant de l'àmbit de transformació de la Sagrera, entre els quals la MPGM al sector Sant Andreu Sagrera amb 2.268 habitatges (11%) i el PMU de Prim amb 1.690 habitatges (8%). Per tant, la meitat del potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional (51%) previst pel planejament es situa en aquestes dues àrees, als extrems nord i sud de la ciutat.

Altres àmbits importants pel que fa a volum potencial d'habitatge amb protecció oficial o dotacional són el MPGM per a la renovació de les àrees industrials del 22@ Poblenou amb 1.289 habitatges (6%), la MPGM a les Casernes de Sant Andreu amb 854 habitatges (4%), i els àmbits *vinculats a la transformació de plaça de les Glòries* amb 748 habitatges (4%).

Si es consideren només el nombre d'habitatges situats en sòl amb la gestió aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat de cara a ser edificats, es veu que el potencial d'habitatge queda més distribuït en els diferents àmbits de planejament. Així, l'àmbit de la MPGM Marina Zona Franca suposa només el 7% del potencial d'habitatge, l'àmbit de la MPGM al sector Sant Andreu Sagrera suposa el 4% mentre que el PMU no tindria encara el planejament aprovat. Destaquen en aquest cas els àmbits de la MPGM Casernes de Sant Andreu, amb el 4% del potencial d'habitatge, i els àmbits vinculats a la transformació de plaça de les Glòries (3%).

Entre els 6.919 habitatges *situats en àmbits amb el planejament i gestió urbanística aprovats definitivament* s'hi inclouen solars disponibles per edificar. A desembre del 2015 es comptabilitzen:

- 945 habitatges amb protecció oficial i dotacionals en *promocions amb la llicència atorgada*, dels quals 335 tenen data d'inici o està pendent de fixar-se, mentre que 610 no tenen previsió de data



d'inici. En aquest segon cas, es tracta de promocions a les quals es va atorgar la llicència entre 2007 i 2012 i que resten pausades avui dia.

- 236 habitatges amb protecció oficial i dotacionals en *promocions amb llicències en tràmit*, per la qual s'ha fet la sol·licitud entre juny i desembre del 2015.
- 403 habitatges amb protecció oficial i dotacionals en *projectes en redacció*, principalment a Bon Pastor (245), i també a l'Eixample, Trinitat Nova i Torre Baró.
- 1.135 habitatges amb protecció oficial i dotacionals pels quals *s'ha encarregat el projecte o estan en previsió d'encàrrec*.

En total hi ha 2.109 habitatges (descomptant els que no tenen data prevista d'iniciar-se), que a desembre del 2015 estarien en procés d'edificació.

A banda dels 20.049 habitatges potencials, a desembre del 2015 estan en construcció 819 habitatges que es preveu que finalitzin entre febrer de 2016 i juliol de 2017.

Aquest nou habitatge en curs es concentra principalment al districte de Sant Martí (311), Sant Andreu (208) i Sants-Montjuïc (153). D'aquests una mica menys de la meitat, 329 habitatges, es destinaran a afectats urbanístics en propietat o dret de superfície. Es generen també 261 habitatges dotacionals de lloguer i 261 habitatges amb protecció oficial de lloguer i propietat.



**Habitatges en Construcció 4t Trimestre 2015**

Tipus	TOTAL	Vd	DS	LL
	<b>819</b>	435	52	332
RM / AF	329			
DT / GG	225			
HPO	261			

**1. DISTRICTE I - CIUTAT VELLA**

MPGM hab. social a Ciutat Vella	Lloguer assequible	<b>4</b>			4
---------------------------------	-----------------------	----------	--	--	---

**3. DISTRICTE III - SANTS - MONTJUÏC**

Can Batlló UP6	HPO	<b>33</b>	28		5
S1 PAU Entorns Batlló UP4 (àmbit B)	AF	<b>26</b>		26	
S1 PAU Entorns Batlló UP8 (àmbit B)	AF	<b>26</b>		26	
Marina Zona Franca PMU 10 P 13	HPO-C	<b>24</b>	24		
Marina Zona Franca PMU 10 P 13	HPO-C	<b>44</b>			44

**4. DISTRICTE IV - LES CORTS**

Colònia Castells FII UP B	RM	<b>34</b>	34		
---------------------------	----	-----------	----	--	--

**5. DISTRICTE V - SARRIÀ SANT GERVASI**

Quatre Camins	GG	<b>44</b>			44
---------------	----	-----------	--	--	----

**8. DISTRICTE VIII - NOU BARRIS**

Trinitat Nova UA3-BLOC D -Escalaes C, D, F i G	RM	<b>65</b>	65		
--	----	-----------	----	--	--

**9. DISTRICTE IX - SANT ANDREU**

Bon Pastor Polígon B fase 3 bloc F1	RM	<b>61</b>	61		
Bon Pastor Polígon B fase 3 bloc F2	RM	<b>46</b>	46		
Bon Pastor Polígon B fase 3 bloc E2	RM	<b>60</b>	60		
Casernes de Sant Andreu U4 (SMU)	HPO	<b>41</b>	41		

**10. DISTRICTE X - SANT MARTÍ**

22@ Josep Pla - Pere IV	GG	<b>29</b>			29
22@ Sector Perú Pere IV / Sb 01	HPO	<b>54</b>			54
Glòries, PMU HD/7	GG	<b>105</b>			105
UA PERI Can Portabella UP A	HPO-C	<b>65</b>	65		
UA PERI Can Portabella UP B	AF	<b>11</b>	11		
Tànger / Àlava 22@	DT	<b>47</b>			47

HPO: habitatge protegit règim general; HPO-C: preu concertat; DT: dotacional; GG: dotacional gent gran; AF: afectats urbanístics;  
RM: afectats urbanístics per remodelació de barris. Font: Ajuntament de Barcelona

A finals del 2015, el govern municipal ha impulsat la creació de 2.000 habitatges públics de lloguer. Aquest paquet d'habitatges queden inclosos en els 20.049 habitatges potencials i corresponen a promocions en construcció, promocions en encàrrec (projectes en redacció, llicències en tràmit, llicències atorgades) i promocions en redacció (projectes en redacció, promocions encarregades o en previsió d'encàrrec).

### AFECTACIONS URBANÍSTIQUES

Una de les conseqüències del planejament urbanístic és la situació de transitorietat en la qual se situen els àmbits afectats pendents de transformació. El procés entre que s'aprova inicialment el planejament i s'executa la gestió urbanística pot durar molts anys. L'expectativa de demolició d'edificis i reallotjament o indemnització de la població que hi viu fa que, en moltes ocasions, els veïns i veïnes afectades no intervinguin en el manteniment de l'edifici. Aquesta situació, processos de transformació urbana que es dilaten durant molts anys, pot comportar situacions de degradació del teixit residencial existent i situacions de població vivint en condicions d'habitabilitat deficientes. Una altra variant d'aquesta situació és l'ocupació d'edificis en què la població que hi vivia ja ha marxat (reallotjat o indemnitzat) però la demora en els enderroc fa que es mantingui l'edifici vacant, i sovint, en procés de degradació.

Es detecten diferents situacions d'aquesta naturalesa a la ciutat de Barcelona. Algunes d'aquestes situacions són conseqüència de la demora en l'execució del planejament fruit del canvi de cycle econòmic a partir del 2007. Aquest canvi de cycle va suposar un canvi a la baixa de les expectatives econòmiques amb les quals s'havia desenvolupat diversos àmbits de planejament en la darrera dècada i l'alentiment general o paralització dels processos de transformació previstos a la ciutat.

## **2.6. ORGANISMES INSTITUCIONALS I ESPAIS DE TREBALL EN MATÈRIA D'HABITATGE**

Els organismes que tenen competència en temes d'habitatge a la ciutat de Barcelona són molt diversos i amb competències que a vegades se superposen. Per tal d'analitzar-los s'han agrupat en tres grans blocs:

- *Serveis d'habitatge*: són aquells òrgans la funció principal dels quals és l'habitatge.
- *Altres organismes municipals que atenen problemàtiques relatives a l'habitatge*: són aquells organismes amb una funció principal diferent de l'habitatge, però que per donar-li resposta també aborden temes relacionats amb l'habitatge.
- *Òrgans supralocals amb competències en habitatge*: són aquells òrgans la funció dels quals és en gran mesura l'habitatge, però que no depenen de l'Ajuntament de Barcelona sinó d'administracions supralocals.

### 2.6.1. ORGANITZACIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE

- **LA REGIDORIA D'HABITATGE**

El nou govern constituït el juny del 2015 ha creat una regidoria d'habitatge integrada pel cap de la regidoria, una gerència, una cap de gabinet i una secretària. Aquesta nova regidoria desenvolupa tots els temes d'habitatge que, en els mandats anteriors, estaven integrats dins la regidoria de territori. Aquesta nova regidoria està inclosa dins la tinença de Drets Socials, no dins la tinença d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat com havia estat tradicional a l'Ajuntament de Barcelona. Aquest canvi hauria de facilitar la interlocució amb serveis socials, a la vegada que caldrà mantenir la coordinació amb organismes amb competències en habitatge que depenen de la tinença d'Urbanisme.

- **EL CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA**



La Carta municipal de Barcelona estableix que l'Ajuntament pot exercir les competències d'habitatge mitjançant la creació d'un consorci específic. D'acord amb l'article 85 d'aquesta Carta, la competència l'exerceix en exclusivitat. El Consorci de l'habitatge de Barcelona és un ens públic integrat per la Generalitat de Catalunya (60%) i l'Ajuntament de Barcelona (40%) que té com a finalitat desenvolupar les actuacions en matèria d'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona. Les seves funcions són:

- Planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona.
- Planificar la promoció directa o convinguda amb d'altres ens d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.
- Promoure una política d'habitatges de lloguer assequible, en especial per a joves i d'altres col·lectius amb requeriments específics.
- Planificar les actuacions de remodelació i rehabilitació de barris que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Barcelona.
- Programar i promoure la rehabilitació, reparació i millora dels barris de promoció pública existents.
- Dur el control, la tutela i el seguiment de les actuacions realitzades, si s'escau, per les entitats encarregades de la gestió de l'habitatge públic.
- Gestionar el patrimoni públic d'habitatge i, prèvia delegació, el patrimoni públic de sòl destinat a habitatge de les administracions consorciades per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Gestionar, prèvia delegació, el sòl de titularitat ostentada per altres administracions a la ciutat.
- Redactar, tramitar i aprovar el reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge públic.
- Dissenyar les polítiques d'atenció al ciutadà en matèria d'habitatge i, de forma particular, gestionar el Registre Municipal d'Accés a l'Habitatge de Protecció.
- Assumir altres funcions en matèria d'habitatge que la Junta General consideri oportunes desenvolupar a la ciutat de Barcelona.

El Consorci aglutina els pressupostos d'habitatge de la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona destinats a Barcelona. L'any 2015 el seu pressupost va ser de 17.354.990,90 euros, mentre l'any 2014 havia estat de 19.354.570,90. El Consorci no disposa de personal per desenvolupar, de manera directa, les funcions que té assignades, sinó que està integrat únicament per una gerència. Per tant, les accions necessàries per a l'acompliment de les seves funcions les deriva a dos organismes:

- A Barcelona Gestió Urbanística, SA (BAGURSA) es deriven totes les actuacions vinculades a l'habitatge assequible i la remodelació de barris.
- A l'Institut Municipal de Paisatge Urbà i Qualitat de Vida (IMPUQV) es deriven les actuacions vinculades a les ajudes a la rehabilitació d'habitatges.

#### • **EL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**

El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) és un organisme de l'Ajuntament que va ser fundat l'any 1927 amb l'objectiu de promoure habitatge a un preu assequible per atendre les diferents necessitats socials de la ciutat. Actualment és el principal instrument municipal en la promoció d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i el principal administrador del parc d'habitatge de la ciutat. El PMHB està constituït com una entitat pública empresarial, cosa que li permet gaudir d'autonomia financera i no tenir deutes conjunts



amb l'Ajuntament, alhora que pot rebre finançament. Aquesta fórmula li permet accedir al crèdit bancari directe per desenvolupar la seva tasca. Actualment, el PMHB disposa d'importants fons propis, ja que va rebre els fons resultants del Pla 100 per 1.000, que incloïa una sèrie de programes per ampliar en 1.000 habitatges el parc de lloguer assequible. Amb aquest objectiu el PMHB va rebre 50 milions d'euros per a la construcció de 500 habitatges. Les seves funcions són:

- Promoure habitatge assequible.
- Gestionar habitatges públics de lloguer.
- Remodelar barris amb habitatges amb patologies constructives.
- Administrador de finques.

#### La promoció d'habitatge

Des de l'any 1946, el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona ha promogut 29.125 habitatges, dels quals 6.183 han estat de lloguer i 22.942 de venda. Així doncs, el 78,77% dels habitatges han estat de venda. Tot i aquesta trajectòria històrica, actualment promou habitatges, tant de lloguer com de dret de superfície, adreçats a tres tipus de col·lectius (tot i que actualment també existeixen habitatges en règim de compra finalitzats però encara no adjudicats):

- població demandant d'habitatge de protecció oficial.
- col·lectius específics com gent gran i joves (habitatge dotacional).
- afectats urbanístics que han de ser reallotjats.

#### La gestió dels lloguers

Pel que fa a la gestió dels habitatges de lloguer, actualment administra uns 6.300 habitatges distribuïts en diferents districtes de la ciutat. El PMHB gestiona gran diversitat d'habitatges, no únicament de la seva propietat. Actualment gestiona tant habitatges en promocions completes, com habitatges aïllats obtinguts de processos de compra:

- Habitatges de promocions pròpies.
- Habitatges de promocions d'altres agents.
- Habitatges comprats a bancs.
- Habitatges adquirits per tanteig i retracte.

D'altra banda, el PMHB és propietari d'una sèrie d'habitatges dels quals no és responsable de la gestió, ja que aquesta ha estat traspasada a entitats del Tercer Sector incloses a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XAHIB). L'adjudicació dels habitatges es gestiona a través dels registres de sol·licitants de les oficines d'habitatge. El Patronat s'encarrega de la gestió dels lloguers i dels processos d'adjudicació i adequació dels habitatges previs al lloguer, però no fa un seguiment dels seus residents, sinó que aquest es desenvolupa a través del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Aquest servei es va crear l'any 2014 per fomentar un bon ús, així com la bona convivència entre veïns i veïnes del parc d'habitatge públic. S'adreça especialment als habitatges inclosos en el Fons d'Habitatges de Lloguer Social, tot i que s'hi poden acollir tots els habitatges de gestió pública. El SPIMH permet conèixer la situació

del parc públic i mantenir contacte amb els seus usuaris i usuàries, especialment amb aquells que viuen en habitatges de lloguer social, en situació de major vulnerabilitat. Els seus objectius són:

- Actuar preventivament sobre situacions d'especial vulnerabilitat sobrevinguda en el marc dels habitatges públics.
- Acompanyar i conscienciar als adjudicataris d'un habitatge públic o protegit i fomentar la seva integració a la comunitat amb l'objectiu de contribuir en la millora de la convivència a les comunitats d'habitatges públics o protegits i prevenir-ne possibles conflictes.
- Ser interlocutors per a totes les parts implicades, els adjudicataris, les comunitats de veïns, els propietaris o gestors dels habitatges i els Serveis Socials.
- Identificar i contactar amb els representants dels veïns a la comunitat i/o al barri, a fi de trobar la seva col·laboració en la integració de les unitats de convivència novingudes, així com en els processos de mediació en cas de conflicte.
- Garantir un criteri homogeni en l'atorgament o supressió dels ajuts dels quals poden gaudir els adjudicataris dels habitatges del Fons d'Habitatges de Lloguer Social, independentment de l'ens o organisme propietari o gestor.
- Reduir els índexs de morositat en el parc d'habitatges del Fons d'Habitatges de Lloguer Social, així com el nombre d'incidències per mal ús dels habitatges o en la convivència de la comunitat de veïns, vetllant pel bon ús dels recursos, evitant l'ús.

El preu de lloguer dels habitatges és molt divers en funció de la qualificació i del moment en què van ser edificats i es començaren a gestionar. El preu mitjà del lloguer se situa en els 198,56 euros.

#### Imports dels lloguers dels habitatges del PMHB, desembre 2015

Lloguer per trams de 100 €	nº hab.	%
de 0 € a 99€	1.367	23,1%
de 100€ a 199€	2.165	36,7%
de 200€ a 299€	1.431	24,2%
de 300 € a 399 €	445	7,5%
de 400 € a 499 €	423	7,2%
Més de 500 €	74	1,3%
<b>Total</b>	<b>5.905</b>	<b>100%</b>

Font: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

La gestió de l'habitatge de lloguer fa que sempre existeixi una bossa d'habitatges buits en procés d'adjudicació perquè els residents anteriors hi ha renunciat. A data de l'11 de novembre de 2015 existien 226 habitatges buits, un 3,6% del total, un percentatge que es pot considerar baix si es posa en relació amb la mitjana de les ciutats espanyoles amb més de 500.000 habitants, que tenen percentatges de rotació d'entre el 3% i el 5%.

Finalment, la gestió de lloguers també implica el tractament dels impagaments. El procediment seguit per part del PMHB és l'enviament de cartes i advertiments als llogaters durant els primers sis mesos d'impagament. Una vegada complerts els set mesos es fa la demanda judicial. Des del PMHB es destaca la necessitat de fer aquestes gestions, ja que molts llogaters en el moment en què abandonen l'habitatge (pel



trasllat a un altre habitatge) no fan la comunicació al PMHB d'aquest canvi de domicili i per tant, el PMHB ha de perseguir els casos per poder accedir a l'habitatge i poder assignar l'habitatge a nous llogaters.

Entre 2011 i 2015 s'han donat 144 desnonaments en habitatges del PMHB. Si s'analitzen les dades del 2015, any en el qual es van produir 22 ordres de desnonament, es pot veure com en tots els casos els habitatges es trobaven buits en el moment de fer-se efectiu el desnonament.

<b>Desnonaments efectius en habitatges del PMHB l'any 2015</b>	
Per manca de pagament	12
Per precari	6
Jurisdicció voluntària	2
Resolució per defunció	1
Persona sense dret a subrogació	1
<b>Total</b>	<b>22</b>
<i>Habitatges buits en el moment del llançament</i>	<i>22</i>
<i>Habitatges ocupats en el moment del llançament</i>	<i>0</i>

Font: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

#### La renovació urbana i la rehabilitació

El PMHB també intervé en la remodelació de barris en aquells casos que la remodelació es deu a patologies constructives i es requereix una substitució dels habitatges. En aquests entorns, el PMHB també s'encarrega de la urbanització. Actualment està portant a terme la remodelació del Bon Pastor. D'altra banda, també aborda la rehabilitació d'habitatges en els casos que la rehabilitació afecti conjunts com és el cas, actualment, dels polígons de Canyelles i el Sud-oest del Besòs.

- **BARCELONA GESTIÓ URBANÍSTICA, SA (BAGURSA) - INSTITUT MUNICIPAL D'URBANISME (IMU)**

BAGURSA és una societat municipal que té com a objectiu la promoció, gestió i execució d'activitats urbanístiques, així com la realització d'obres d'urbanització i la dotació de serveis derivats d'aquestes activitats. Té un funcionament conjunt amb l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU) amb una estructura general conjunta, uns serveis d'habitatge i uns serveis d'urbanisme. L'estructura general consta de dues branques una de serveis generals (serveis econòmics, serveis jurídics, control de gestió i sistemes informàtics i comunicació i premsa) i una de coordinació territorial que inclou la coordinació amb els districtes i amb projectes específics.

Les funcions de BAGURSA són:

- Redactar i gestionar, per compte de l'Ajuntament, les expropiacions i les reparcel·lacions pel sistema de cooperació, realitzant tots els tràmits necessaris per a la seva execució (pagament d'indemnitzacions, enderrocs, projectes i obres d'urbanització, etc.).
- Executar les obres d'urbanització en els barris en procés de remodelació, en els entorns de nous edificis d'habitatges i alguns dels inclosos en projectes finançats per la Llei de Barris.
- Coordinar la Llei de Barris.
- Gestionar la Xarxa d'Oficines d'habitatges i els seus serveis per encàrrec del Consorci de l'Habitatge de Barcelona.



Les funcions de l'Institut Municipal d'Urbanisme:

- Gestionar, participar i executar, per compte de l'Ajuntament, els plans i programes urbanístics, per qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística previstos en la legislació vigent, regint-se segons el dret administratiu.
- Donar suport legal (acords administratius) a la gestió de BAGURSA.
- Impulsar i coordinar el Pla de l'Habitatge de Barcelona, seguint l'encàrrec de la Comissió de Govern.
- Donar suport al Consorci de l'Habitatge de Barcelona en temes d'assessoria jurídica i de gestió econòmica i pressupostària.

• **LES OFICINES DE L'HABITATGE**

Actualment la ciutat de Barcelona disposa d'una xarxa de 10 oficines d'habitatge, una a cada districte. El funcionament d'aquestes oficines el gestiona BAGURSA. Els serveis que ofereixen actualment les oficines d'habitatges són:

**Ajuts a la rehabilitació**

- Ajuts per rehabilitar edificis i/o habitatges.
- Ajuts per a la instal·lació d'ascensors.
- Assessorament tècnic per a obres de rehabilitació i rehabilitació energètica.
- Cèdules d'habitabilitat.

**Accés a l'habitatge protegit i social**

- Informació sobre les promocions d'habitatge protegit: de compra, lloguer, en dret de superfície, i habitatges per a contingents especials.
- Inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona.
- Adjudicació d'habitatges protegits.

**Ajuts al lloguer i borses d'habitatge**

- Prestacions permanents per al pagament del lloguer.
- Renda Bàsica d'Emancipació (restringida a les vigents).
- Prestacions d'especial urgència: lloguer/hipoteques i desnonaments.
- Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona: captació d'habitatges privats i gestió dels contractes de lloguer, destinats a les persones amb dificultats d'accés al mercat privat.

**Ús digne de l'habitatge**

- Informació i assessorament legal en matèria d'habitatge.
- Habitatges per a emergències socials.
- Ofideute: assessorament sobre deute hipotecari.
- Mediació en el lloguer: relacions propietari-llogater, problemàtiques veïnals, assetjament immobiliari.



### Serveis complementaris

- Seguiment de projectes d'intervenció integral als barris: (Llei de Barris i Urbana).
- Informació d'altres serveis i prestacions per a l'habitatge: Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social.

Per coordinar les seves actuacions les Oficines de l'Habitatge de la ciutat realitzen reunions mensuals de coordinació i seguiment.

### ***Institut municipal del paisatge urbà i la Qualitat de vida (IMPUiQV)***

L'Institut del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida és un organisme autònom local que canalitza tots els seus recursos a desenvolupar accions destinades a la protecció, millora i difusió del paisatge urbà de la ciutat de Barcelona. En concret en el camp de l'habitatge és qui gestiona totes les ajudes a la rehabilitació. Les seves funcions són:

- Protegir, mantenir i millorar els valors paisatgístics que conformen la imatge de Barcelona i vetllar per l'ús ordenat i racional del paisatge urbà com a instrument decisiu per a la conservació de l'entorn.
- Promoure la participació de la societat civil i del sector privat, tant en la responsabilitat del manteniment com en la recuperació del paisatge i la promoció dels seus valors.
- Coordinar les actuacions de totes les instàncies que intervenen en la preservació i la millora del paisatge urbà i la qualitat de vida i proposar les normatives orientades a la protecció i millora del paisatge urbà i a la regulació dels seus usos.
- Dur a terme la gestió de l'Ordenança Municipal del Paisatge Urbà de la ciutat de Barcelona, gestionant l'ús publicitari de la via pública i el que vagi lligat a les concessions municipals en aquesta matèria.
- Promoure Barcelona i el seu model de transformació urbana com a referent per al conjunt de ciutats del món.
- Exercir les funcions de Secretariat de la Comissió Mixta de Protecció del Paisatge Urbà.
- Gestionar la tramitació de tots els ajuts a la rehabilitació i millora del parc d'edificis de la ciutat.

L'Institut del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida té tres grans línies d'actuació:

- Incentivar les actuacions privades de conservació i millora del paisatge urbà protagonitzades per ciutadans, associacions i sector privat. Dins d'aquesta línia d'actuació s'inclou la campanya d'ajuts *Barcelona posa't guapa*.
- Orientar les actuacions privades sobre el paisatge urbà per aconseguir que contribueixin a crear un entorn harmònic i una millor qualitat de vida. En aquesta línia s'han desenvolupat *l'Ordenança dels usos del paisatge* i els *Codis de paisatge* (cromàtic, identificadors comercials i urbans).
- Actuacions especials de promoció del paisatge urbà. Es desenvolupen a partir de rutes i publicacions.

### 2.6.2. ALTRES ORGANISMES MUNICIPALS QUE ATENEN PROBLEMÀTIQUES RELATIVES A L'HABITATGE

- **RELACIONATS AMB L'EMERGÈNCIA: SERVEIS SOCIALS**



Des de Serveis Socials es complementa la tasca que es realitza des dels diferents organismes amb competències en habitatge pel que fa a l'atenció a les persones, ja sigui en casos de manca d'habitatge, en casos de risc de perdre l'habitatge, o en casos de problemàtiques residencials vinculades a l'habitatge (assetjament, infrahabitatge, amuntegament, etc.). Aquesta tasca abasta tant el suport i seguiment social com el finançament de programes concrets com són:

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

Els serveis socials d'atencions bàsiques estan descentralitzats, és a dir, cada districte de la ciutat disposa de serveis i recursos d'Atenció Social per poder atendre de manera més propera als ciutadans. Actualment hi ha a la ciutat 40 centres de serveis socials, cadascun dels quals atén les necessitats socials de les persones que viuen en un territori o barri de la ciutat. D'altra banda, a la ciutat existeix un centre d'atenció d'urgència les 24h, cada dia de l'any, (CUESB), situat al carrer Llacuna 25.

### **L'atenció a les persones sense llar**

Els Serveis d'Atenció a Persones Sense Sostre s'adrecen a tota la ciutat. Aquests serveis i recursos no depenen dels territoris sinó d'un departament central. Actualment, la finalitat del Programa Municipal d'Atenció a Persones Sense Sostre és *"Millorar i superar la situació de les persones sense sostre, tot assegurant una atenció integral i de qualitat que garanteixi itineraris personalitzats d'inclusió social i promogui l'accés al conjunt de recursos i serveis que fan possible l'autonomia personal"*.

Els criteris d'intervenció se centren en:

- Apostar per un model proactiu d'acció en medi obert.
- Intervenir d'acord amb un model acollidor, individualitzat i estimulador que permeti trajectòries personalitzades d'inserció.
- Dissenyar recursos diferenciats segons situació de desestructuració de la persona. De menys a més compromís i de més a menys acompanyament social. I treballant des de el vessant de l'allotjament, familiar, laboral, salut i implicació.
- Potenciar els espais de relació.
- Coordinació i col·laboració estreta amb el territori (CSS, serveis tècnics, GU, prevenció...).
- Coordinació amb la resta de sistemes de protecció i atenció, i teixit social (Salut, GUB, Jutjats, Mossos, Educació...).
- Desenvolupament del Projecte de Salut Mental i Sense Sostre (ESMESS) en col·laboració amb el Consorci Sanitari de Barcelona.
- Coordinació amb la ciutadania per a la millora de la resposta i atenció (tel. 900, IRIS...).
- Enfortir i millorar de forma sostinguda els serveis.



- Treball en xarxa XAPSLI de Barcelona.

Aquesta línia de treball contradiu, en part, el model del *Housing First*, que segueix la màxima de “*primer l'habitatge*”, és a dir, que l'habitatge no és el darrer estadi en el procés de retorn d'una persona del carrer a un habitatge permanent, sinó que l'habitatge individual, permanent, digne i adequat a les necessitats d'una persona, és el primer pas. Tota la resta vindrà després. Amb l'objectiu de donar resposta a aquest nou criteri ja s'ha iniciat l'aplicació d'un programa de dotació prèvia d'habitatge. Actualment la ciutat compta amb 30 habitatges per a gent sense llar.

- **RELACIONATS AMB EL TERRITORI: ELS DISTRICTES**

Els districtes de la ciutat de Barcelona no compten amb competències directes en matèria d'habitatge, no obstant això, sí que desenvolupen un seguit d'activitats que tenen incidències en l'habitatge com són:

- Atorgament de llicències, en cas de superfícies inferiors als 2.500 m<sup>2</sup>.
- Redacció de planejament.
- Definició del percentatge d'habitatge protegit de cada promoció que ha d'anar destinat als veïns i veïnes de l'entorn de l'actuació. Aquest percentatge pot variar des del 10 fins al 50% del nombre d'habitatges total.

Per la seva banda, el districte de Ciutat Vella és l'únic que compta amb una empresa dedicada a l'habitatge, Foment de Ciutat. Aquesta empresa gestiona actuacions vinculades amb l'habitatge, com pot ser el pla *Dintres*, en el marc del qual compra habitatges i els rehabilita.

D'altra banda, estan en procés de constitució els Consells Territorials de l'Habitatge a cadascun dels districtes, vinculats als Consells Territorials d'Urbanisme. Aquests es constitueixen com a espais de participació al voltant de l'habitatge als districtes i són coordinats per diverses persones en funció del districte (ja sigui el gerent del districte, conseller tècnic, representant polític...).

Finalment, s'ha generat, a cada districte, la Taula de Desnonament que permet coordinar als agents que intervenen en el llançament per definir les actuacions a desenvolupar per cadascun d'ells en cada cas. Cada Taula es reuneix amb una periodicitat que es determina en funció dels llançaments detectats al territori i hi assisteixen: un representant tècnic del Districte, la UCER, el Director de l'Oficina de l'Habitatge i un representant de Serveis Socials. Les funcions de la Taula són:

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

### 2.6.3. ÒRGANS SUPRALOCALS AMB COMPETÈNCIES EN HABITATGE

- **GENERALITAT: AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA, AHC**

És l'eina administrativa de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge. La seva funció és executar les polítiques i les decisions estratègiques del departament competent en matèria d'habitatge. Les seves funcions a la ciutat de Barcelona són:

- La gestió de l'habitatge protegit de lloguer de la seva titularitat, actualment unes 2.000 unitats (actualment el PMHB administra 639 habitatges propietat de l'INCASOL).
- La rehabilitació de polígons d'habitatges de la seva propietat (l'AHC és actualment la propietària de tots els polígons executats per ADIGSA). Actualment estan en rehabilitació a Barcelona els polígons de Canyelles i Sud-oest del Besòs.
- La gestió i el finançament de diversos i ajuts per al manteniment i l'accés a l'habitatge: Ofideute, *lloguer just*, ajuts d'especial urgència, ajuts per a persones que han patit desnonaments.
- La gestió de la renda bàsica d'emancipació, que disposa de finançament per part del Ministerio de Fomento.

- **GENERALITAT: INSTITUT CATALÀ DEL SÒL, INCASOL**

És l'organisme de la Generalitat de Catalunya amb competències en la promoció del sòl, sigui per a usos residencials o altres usos. Les seves funcions són:

- Promoció de sòl residencial.
- Habitatge protegit.
- Promoció de sòl per a activitats econòmiques.
- Rehabilitació del patrimoni històric.
- Renovacions urbanes.
- Fiances d'arrendaments i serveis.

- **ÀREA METROPOLITANA: IMPSOL**

L'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSOL) és una entitat pública empresarial local depenent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. Les seves funcions són:

- L'administració, gestió i explotació del patrimoni de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- La promoció de sòl tant per a usos residencials, com terciaris.
- L'edificació i promoció d'habitatges.
- Les actuacions lligades al desenvolupament de les costes.
- L'exercici de les competències urbanístiques en matèria de planejament i gestió urbanística en els supòsits en què opera com a administració actuant.

Tot i ser un organisme amb capacitat d'actuar a la ciutat de Barcelona, fins a l'actualitat no hi ha desenvolupat cap actuació.

- **CONSELL COMARCAL: REGESA**

El grup REGESA és l'instrument de gestió del Consell Comarcal del Barcelonès. El seu objectiu principal és millorar les condicions de vida dels ciutadans i ciutadanes, contribuint al desenvolupament de les ciutats. Des

de 1994 les seves actuacions estan centrades en l'habitatge públic en totes les seves modalitats, la renovació urbana i el desenvolupament de les polítiques urbanístiques. Les seves funcions són:

- La promoció pública d'habitatges protegits per a afectats urbanístics i per incrementar el parc net d'habitatges, de venda i lloguer.
- Les obres d'urbanització.
- La gestió urbanística per a la dotació de sòl per a equipaments i serveis, i promoció d'habitatge.
- La construcció d'equipaments.
- La promoció d'aparcaments en les fórmules de venda, concessió i lloguer.
- La rehabilitació d'edificis d'habitatge. Inclou la gestió i assistència als particulars per a la rehabilitació de patologies estructurals dels seus habitatges.
- 

A la ciutat de Barcelona desenvolupa tot tipus de projectes dins d'aquestes funcions. D'altra banda, actualment té l'encàrrec, fet per part de BAGURSA, de desenvolupar la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), que s'encarrega del seguiment i mediació en casos de desnonament (es desenvolupa el capítol següent).

- **RELACIÓ AMB ELS ÒRGANS DE LA CIUTAT: SUPERPOSICIÓ DE FUNCIONS I MECANISMES DE RELACIÓ**

Aquests tres organismes (INCASOL, REGESA i IMPSOL), juntament amb el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, tenen entre les seves funcions la promoció d'habitatge públic, sigui de venda o de lloguer, així com la millora d'entorns residencials i la urbanització dels entorns on s'ubiquen les promocions. Així doncs, en aquest camp la seva superposició de funcions és clara i és l'Administració, en cada cas, qui estableix a quin organisme encarrega la promoció i gestió dels habitatges.

#### 2.6.4. ÒRGANS DE PARTICIPACIÓ EN HABITATGE

- **CONSELL DE L'HABITATGE SOCIAL DE BARCELONA**

És l'òrgan consultiu i de participació sobre política d'habitatge a la ciutat i vol ser un instrument de generació d'opinió, propostes i de promoció de la seva anàlisi. Es va constituir l'any 2007 en el marc del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, a partir d'un grup de treball en relació a l'habitatge social del Consell Municipal de Benestar Social de l'Ajuntament de Barcelona.

Està constituït per un plenari i una permanent. Al Plenari hi ha representants de la Generalitat i l'Ajuntament, dels grups polítics municipals, d'organismes i empreses públiques relacionades amb la planificació i construcció d'habitatges, dels consells sectorials de participació municipals, de les entitats socials sense afany de lucre, d'associacions i entitats de suport social per a l'accés a l'habitatge, dels ens cooperativistes, del moviment veïnal, dels sindicats, de fundacions socials, de les universitats, dels col·legis i associacions professionals, entre altres.

Les funcions del Consell són:

- Assessorar en tots aquells assumptes en els què el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, l'Ajuntament de Barcelona i l'Administració de la Generalitat li demanin el seu dictamen.



- Informar dels avantprojectes d'ordenances municipals i d'altres disposicions de caràcter general que afectin l'habitatge.
- Generar debat al voltant dels principals instruments de la política d'habitatge municipal i, formular propostes d'actuació, mitjançant l'elaboració d'informes propis, adreçats al Consorci de l'Habitatge, i a les administracions que el conformen.
- Seguir i avaluar el compliment dels Plans d'Habitatge de Barcelona.
- Seguir i avaluar el compliment dels Plans de Rehabilitació de Barcelona.
- Seguir i avaluar el compliment de la futura Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya i dels plans que es concretin de la Generalitat de Catalunya, en l'àmbit d'aplicació de la ciutat de Barcelona.
- Participar en el procés de definició de nous indicadors vinculats al mercat de l'habitatge de la ciutat.
- Impulsar activitats i organitzar jornades i conferències al voltant de les prioritats en matèria d'habitatge social que defineixi el Consell.
- Usar les noves tecnologies de la informació per fer extensiu el debat sobre la política d'habitatge al conjunt de la ciutadania.
- Participar en l'elaboració de les memòries participatives que es posin en marxa en l'àmbit de les polítiques d'habitatge de Barcelona.
- Elaborar informes participatius i desenvolupar processos participatius propis que es traslladaran al Consell de Ciutat i/o als òrgans de govern de la ciutat i del Consorci.

Durant l'any 2015 es va portar a terme la refosa entre el Consell de l'habitatge Social de Barcelona i la Comissió Mixta de desnonaments, ja que els dos òrgans tractaven les mateixes temàtiques i els membres que en formaven part eren, en bona part, coincidents. Això ha permès desenvolupar tota l'activitat sota el paraigua del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona. Actualment existeixen diversos grups de treball:

#### Grup de treball Modificació del Reglament d'Emergències

Recollint el treball iniciat pel Grup de Treball d'Exclusió Residencial i, segons la iniciativa acordada pel Plenari de l'Ajuntament, aquest grup ha treballat la incorporació de les al·legacions rebudes a la modificació del Reglament i ha treballat la incorporació al text de les directrius que marca la Llei 24/2015 de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Actualment el text està en procés d'informació pública.

#### Grup de treball de Coordinació, Prevenció i Revisió de Processos

Aquest grup de treball té un doble objectiu: estudiar quines actuacions prèvies es poden impulsar per tenir la informació dels desnonaments amb més antelació i poder intervenir des de les diferents àrees de l'administració i revisar el protocol d'intervenció de serveis social perquè sigui el més amable i eficient possible. Fruit del treball del grup es creen les Taules de Desnonaments de districte, reunions de caràcter transversal que tenen com a objectiu compartir la informació que es disposa sobre els casos amb data de llançament i decidir la millor estratègia d'intervenció.

#### Grup de treball Mobilització d'Habitatge Buit

Recollint el treball iniciat per la Comissió de seguiment de la Mesura per la detecció i foment del lloguer dels habitatges desocupats, creat per fer el seguiment del procediment del programa d'inspecció, aquest grup de





treball amplia la seva temàtica. L'entrada en vigor la Llei de mesures urgents per afrontar la pobresa energètica i l'emergència habitacional, Llei 24/2015 de 29 de juliol, obliga a establir mesures per impedir el sobre endeutament hipotecari i instrumenta l'accés a un habitatge digne i a subministraments bàsics per part de persones en risc d'exclusió residencial. Alhora, la norma introdueix la figura de la cessió obligatòria dels pisos buits propietat de grans tenidors d'habitatge. A les administracions locals la norma obliga a:

- Evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge.
- Impedir els talls de subministraments bàsics que afectin persones en situació de vulnerabilitat.
- Aplicar la figura de la cessió obligatòria d'habitatges buits.

El grup de treball incorpora noves temàtiques de debat: coordinació interna, aplicació de sancions als tenidors d'habitatge buit, conveni amb les entitats bancàries, aplicació del tanteig i retracta, programa de cessió d'habitatge privat, cessió obligatòria, entre d'altres. Alguns dels acords del grup són:

- Reforçar el programa de cessió de l'Ajuntament, dotant de major pressupost el conveni signat amb la Taula de Tercer Sector.
- Posar en marxa una campanya informativa de sensibilització a la ciutadania sobre l'ús social de l'habitatge.
- Fer un cens d'habitatge buit de Barcelona.
- Inspecció del parc d'habitatge protegit.
- Definir les zones d'actuació prioritària.

Fruit d'aquest treball del grup s'inicia un procés on s'acaben interposant les primeres 12 multes a entitats bancàries al setembre de 2015.

#### Taula d'habitatge cooperatiu

El seu objectiu és facilitar les eines per impulsar la promoció de diferents tipus d'habitatge cooperatiu a la ciutat i de nous models d'ús, amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat de la ciutadania a l'habitatge. En concret, la taula treballarà en:

- La promoció d'habitatge de lloguer assequible a través de la construcció per part de constructors sense afany de lucre o afany de lucre limitat.
- Promocions en dret d'ús.
- La promoció de la rehabilitació energètica a través d'empreses cooperatives.
- L'impuls a nous règims de tinència diferents de la propietat privada i el lloguer com la cessió d'ús.

#### Grup de Treball de Rehabilitació

Aquest grup de treball té l'objectiu de traslladar i debatre amb els membres del Consell les conclusions i propostes fetes respecte de les Convocatòries d'ajuts a la rehabilitació que es fan en el si de l'Observatori Barcelona Rehabilitació Arquitectònica.

- **OBSERVATORI DE BARCELONA PER A LA REHABILITACIÓ ARQUITECTÒNICA (OBRA)**

L'associació Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) es va constituir l'any 2013 a partir de diverses entitats encapçalades per l'Ajuntament de Barcelona. Tot i no tractar-se d'un òrgan de participació municipal com a tal, s'ha constituït com un punt de trobada i d'intercanvi de totes les entitats i



persones físiques que treballen o tenen interès professional o cultural en el camp de la rehabilitació de la ciutat. Les conclusions i propostes fetes en el marc d'OBRA en relació als ajuts a la rehabilitació es traslladen a un grup de treball de rehabilitació constituït al Consell Social de l'Habitatge de Barcelona. L'associació té per objectiu:

- Ser punt de trobada i d'intercanvi de totes les entitats i persones físiques que treballen o tenen interès professional o cultural en el camp de la rehabilitació de la ciutat.
- Promoure la innovació en el camp de la rehabilitació, fomentant l'estudi i la investigació en tècniques i materials.
- Coordinar i impulsar la formació especialitzada en el camp de la rehabilitació.
- Ser punt de referència per a la informació i l'assessorament tècnic i legal en matèria de rehabilitació.
- Treballar per a la difusió dels valors de la rehabilitació.
- Impulsar un punt de documentació i centralització d'informació.
- Treballar per a la millora dels marcs normatius.
- Estudiar i explorar la col·laboració amb altres iniciatives vinculades a la promoció de la rehabilitació.
- Promoure tots aquells altres objectius vinculats a la difusió, la innovació i la millora de la rehabilitació d'edificis.

Per assolir aquests objectius, l'associació vol desenvolupar, entre d'altres, les activitats següents:

- Creació d'un mitjà d'expressió en format de revista digital.
- Creació d'un web.
- Donar a conèixer els estudis, informes i publicacions existents.
- Donar a conèixer tots els cursos de formació relacionats amb la rehabilitació.
- Organitzar les visites dels col·lectius interessats en la transformació i rehabilitació de Barcelona.
- Organitzar la presència nacional i internacional en aquest camp.

## **2.7. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT**

La ciutat de Barcelona disposa de diversos recursos residencials per poder donar resposta a la diversitat de situacions i necessitats de la seva població en matèria d'habitatge. La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge entén per habitatges destinats a polítiques socials una gran diversitat d'habitatges:

- Tots els habitatges acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes.
- Els habitatges de titularitat pública.
- Els habitatges dotacionals públics.
- Els allotjaments d'acollida d'immigrants.
- Els habitatges cedits a l'Administració pública.
- Els habitatges d'inserció.
- Els habitatges de copropietat.
- Els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.
- Els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa.
- Els habitatges cedits en règim de masoveria urbana.
- Els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors.



- Altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.

Aquests habitatges es poden classificar en tres grans blocs:

- Habitatges de propietat pública.
- Habitatges de propietat privada inclosos en programes públics.
- Habitatges de propietat privada no inclosos en programes públics.

#### 2.7.1. RECURSOS RESIDENCIALS PÚBLICS

En aquest bloc s'inclouen tant els habitatges com els allotjaments. Els recursos actualment existents es poden agrupar en set grans grups:

- Habitatges de protecció oficial destinats al contingent general.
- Habitatges de protecció oficial destinats a contingents especials (fons de lloguer social).
- Habitatges de la Mesa d'Emergències Socials (fons de lloguer social).
- Habitatges de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XaHIB).
- Habitatges de protecció oficial per a afectats urbanístics.
- Habitatges dotacionals per a joves i gent gran.
- Allotjaments per a col·lectius específics.
- Recursos residencials especials: altres modalitats d'allotjament.

Aquests recursos es poden agrupar de diferents maneres en funció del criteri de classificació emprat.



**Els recursos residencials municipals, classificació**

Tipus residencial	Recurs	Tipus de col·lectiu	Règim de tinença		Sistema d'adjudicació
<b>Habitatges</b>	HPO destinats al contingent general	2,5 a 6,5 IPREM	HPO dret de superfície	HPO de lloguer	RSHPOB - per sorteig
	HPO per a afectats urbanístics	Afectats urbanístics	HPO de compra		Reglament llei d'urbanisme
	Habitatges de la Mesa d'Emergències Socials	< 2 IPREM	HPO de lloguer		Mesa d'Emergències Socials
	HPO destinats a contingents especials: Vulnerables econòmics Dones víctimes Violència masclista Discapacitats Gent gran Joves	< 2,5 IPREM	Fons lloguer social		RSHPOB - per barem
	Xarxa d'habitatges d'inclusió de Barcelona	Col·lectius que necessiten acompanyament	HPO de lloguer		RSHOP - per sorteig
					Mesa d'accés a l'habitatge públic de la ciutat
<b>Allotjaments</b>	Recursos residencials especials: altres modalitats d'allotjament	Col·lectius que necessiten acompanyament			Àrea de drets socials
	Allotjament temporals per a persones que han perdut l'habitatge	Persones que han perdut habitatge i no cal acompanyament			
	Equipaments per a col·lectius específics Residències (gent gran, persones amb discapacitat, estudiants), CRAE, etc.	Col·lectius amb situacions específiques			

Font: elaboració pròpia

Segons el tipus residencial:

- **Habitatge:** es tracta d'habitatges, sigui de promocions públiques o privades i situats en blocs o de manera aïllada que doten d'habitatge a diferents col·lectius.
- **Allotjaments:** són altres recursos residencials diferents de l'habitatge que donen resposta a col·lectius de persones vulnerables i/o amb requeriments específics.



**Els recursos residencials municipals, segons tipus de recurs**

Tipus residencial	Recurs
<b>Habitatges</b>	HPO destinats al contingent general
	HPO per a afectats urbanístics
	Habitatges de la Mesa d'Emergències Socials
	HPO destinats a contingents especials: Vulnerables econòmics Dones víctimes Violència masclista Discapacitats Gent gran Joves
	Xarxa d'habitatges d'inclusió de Barcelona
<b>Allotjaments</b>	Recursos residencials especials: altres modalitats d'allotjament
	Allotjament temporals per a persones que han perdut l'habitatge
	Equipaments per a col·lectius específics Residències (gent gran, persones amb discapacitat, estudiants), CRAE, etc.

Font: elaboració pròpia

Segons els col·lectius als quals s'adreça

- **Contingent general:** persones amb ingressos entre 2,5 i 6,5 IPREM.
- **Afectats urbanístics:** persones amb els habitatges inclosos en entorns de planejament que han de ser enderrocats, independentment de les seves rendes i del tipus de tinença del seu habitatge.
- **Contingent especial:** persones amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM.
- **Persones que accedeixen a habitatges de la Mesa d'emergència:** persones amb ingressos inferiors a 2 IPREM.
- **Col·lectius amb necessitats d'acompanyament.**
- **Col·lectius amb situacions temporals específiques.**



**Els recursos residencials municipals, segons tipus  
de col·lectiu**

Recurs	Tipus de col·lectiu
HPO destinats al contingent general	2,5 a 6,5 IPREM
HPO per a afectats urbanístics	Afectats urbanístics
Habitatges de la Mesa d'Emergències Socials	< 2 IPREM
HPO destinats a contingents especials: Vulnerables econòmics Dones víctimes Violència masclista Discapacitats Gent gran Joves	< 2,5 IPREM
Xarxa d'habitatges d'inclusió de Barcelona	Col·lectius que necessiten acompanyament
Recursos residencials especials: altres modalitats d'allotjament	
Allotjament temporals per a persones que han perdut l'habitatge	Persones que han perdut habitatge i no cal acompanyament
Equipaments per a col·lectius específics Residències (gent gran, persones amb discapacitat, estudiants), CRAE, etc.	Col·lectius amb situacions específiques

Font: elaboració pròpia

Segons el règim de tinença:

- **Habitatge de compra.**
- **Habitatge en dret de superfície.** El dret de superfície és un règim de tinença que pot ser utilitzat tant en relació amb el sòl, com en relació amb els habitatges. A Barcelona s'ha utilitzat, bàsicament, per establir la relació entre l'ajuntament i cadascun dels superficiaris dels habitatges, de manera que, una vegada edificat tot l'edifici, s'establí un contracte de dret de superfície per a cadascun dels immobles. No obstant això, aquest règim de tinença també es pot utilitzar per establir un dret de superfície en relació a tot un solar o edifici. En aquest cas, permet que una entitat sigui la superficiària i ella estableixi les relacions amb els usuaris finals de cadascun dels immobles. Aquest ha estat un mecanisme utilitzat per promoure habitatge protegit en solars municipals per part de promotores i també està sent utilitzat a Barcelona per establir acords amb cooperatives que actuen com a superficiàries i estableixen acords de cessió d'ús amb els usuaris dels immobles.
- **Habitatge de lloguer**, inclou dos tipus d'habitatges de lloguer:
  - *Habitatges de lloguer protegit*, el seu preu es regula pel mòdul oficial i els residents no reben subvenció per residir-hi. En el cas que els residents necessitin rebre subvenció s'integren dins del Fons Social de Lloguer.
  - *Habitatges del Fons de Lloguer Social*, són habitatges protegits per als quals els usuaris reben una subvenció per pagar el lloguer.



**Els recursos residencials municipals, segons règim de tinença**

Recurs	Règim de tinença	
HPO destinats al contingent general	HPO dret de superfície	HPO de lloguer
HPO per a afectats urbanístics	HPO de compra	
	HPO de lloguer	
Habitatges de la Mesa d'Emergències Socials	Fons lloguer social	
HPO destinats a contingents especials: Vulnerables econòmics Dones víctimes Violència masclista Discapacitats Gent gran Joves		
Xarxa d'habitatges d'inclusió de Barcelona		
Recursos residencials especials: altres modalitats d'allotjament		
Allotjament temporals per a persones que han perdut l'habitatge		
Equipaments per a col·lectius específics Residències (gent gran, persones amb discapacitat, estudiants), CRAE, etc.		

Font: elaboració pròpia

A continuació es descriuen els recursos residencials públics existents d'acord amb els següents subpunts:

- **Habitatge protegit:**
  - *Habitatges de protecció oficial de venda.*
  - *Habitatges de protecció oficial en dret de superfície.*
  - *Habitatges de protecció oficial de lloguer.*
- **Fons Social de Lloguer:**
  - *Habitatges per a contingents especials.*
  - *Habitatges d'emergència social.*
  - *Habitatges dotacionals per a gent gran (habitatges amb serveis per a gent gran), persones econòmicament vulnerables i discapacitats.*
- **Habitatges dotacionals:**
  - *Habitatges dotacionals per a joves.*
  - *Habitatges dotacionals per a gent gran (habitatges amb serveis per a gent gran).*
- **Habitatges de la xarxa d'inclusió.**
- **Recursos residencials especials (allotjaments):**
  - *Persones amb risc d'exclusió o en una situació vulnerable i necessiten suport socioeducatiu.*
  - *Persones sense llar.*
  - *Persones en una situació residencial normalitzada que, per causa sobrevinguda, perden l'habitatge.*



- *Dones que han patit violència de gènere i els seus fills.*
- **Equipaments residencials.**

- **L'HABITATGE PROTEGIT**

Els habitatges protegits són aquells que s'acullen als ajuts establerts al Pla del Dret a l'Habitatge vigent, sotmesos al règim específic allà previst per a cada tipologia. L'actual Pla del Dret a l'Habitatge estableix tres tipologies totes elles existents a Barcelona.

- *Habitatges de protecció oficial de règim general:* estan destinats a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin, a Barcelona, cinc vegades l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC). Es preveu que quan els habitatges es destinin a ser cedits en venda a persones amb ingressos familiars inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, es poden qualificar de règim especial, per tal que les persones adquirents puguin gaudir, si s'escau, de beneficis fiscals previstos a la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.
- *Habitatges de protecció oficial de preu concertat:* estan destinats a persones amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC.
- *Habitatges per a afectats urbanístics (HAUS).* Van ser creats i regulats pel Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'Urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.

Un cop construïts els habitatges, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya qualifica els habitatges de protegits (HPO) i estipula el nombre d'anys dels quals gaudirà d'aquesta qualificació, que no pot ser inferior a 30, tal com estableix la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. Si es tracta de sòls qualificats urbanísticament pel seu destí a habitatge protegit, aquesta previsió és indefinida i, per tant, en aquests casos no hi ha temporalitat en la qualificació d'habitatge. Poden ser habitatges de constructors i promotors privats o públics. En el cas de Barcelona el principal promotor públic és el Patronat Municipal de l'Habitatge.

A Barcelona existeixen diferents modalitats d'habitatge protegit públic segons el règim de tinença:

- Habitatge protegit de venda.
- Habitatge protegit en dret de superfície (d'acord amb el model d'habitatge amb divisió horitzontal i transmissió dels diferents departaments).
- Habitatge protegit de lloguer.

Als darrers anys han confluït diversos elements que han fet necessari replantejar les tipologies d'habitatge assequible que s'ofereixen a la ciutat i s'ha passat de la construcció majoritària d'habitatges amb protecció oficial de venda a la incorporació del dret de superfície i a destinar els darrers habitatges construïts i en construcció de manera majoritària al lloguer. Els aspectes que han estat detonants d'aquest canvi d'estratègia són:

- La menor capacitat i solvència de la demanda: s'han modificat els recursos disponibles per part de les persones inscrites al registre de sol·licitants i s'han incrementat les sol·licituds a la mesa d'emergències.
- Les dificultats de finançament i canvis en el mercat: s'ha dificultat l'obtenció d'hipoteques per a la compra d'habitatges.



- La situació d'inseguretat sociolaboral i econòmica: ha agreujat la dificultat per obtenir hipoteques i la voluntat de la població d'accedir a un habitatge de propietat.
- La caiguda dels preus del mercat de l'habitatge lliure: ha fet que els col·lectius de demandants amb majors ingressos no hagin necessitats acudir a un habitatge públic per poder accedir a l'habitatge.
- La voluntat municipal de preservar la propietat pública del sòl: ha limitat les promocions de venda a aquelles fetes per les cooperatives d'habitatge tradicionals.

#### Habitatge protegit de venda

A la ciutat s'han desenvolupat moltes promocions d'habitatge de protecció oficial de venda. Només el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona ha construït més de 23.000 habitatges, dels quals pràcticament 5.000 han estat edificats als darrers 30 anys i, per tant, encara es troben definits com a habitatge de protecció oficial. D'acord amb les dades facilitades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a Barcelona encara hi ha 19.000 habitatges de protecció oficial de venda que mantenen la qualificació com a habitatge amb protecció oficial.

#### Habitatge per reallotjar afectats urbanístics

Entre l'habitatge protegit de propietat, es troben els habitatges destinats a persones i famílies afectades per processos urbanístics. A Barcelona s'han edificat habitatges adreçats a dos tipus de persones:

- Persones amb dret a reallotjament urbanístic d'acord amb la normativa vigent.
- Persones sense dret a reallotjament que atesa la seva situació de risc d'exclusió s'ofereix un habitatge amb un lloguer adequat a les rendes acreditades, sempre que es disposi d'un informe familiar en relació a la persona o família afectada.

#### Habitatge protegit en dret de superfície

El model desenvolupat a Barcelona s'ha basat en el model de divisió horitzontal i consistia a comprar un habitatge per un període de 75 anys, mentre el sòl continuava sent propietat de l'Ajuntament. L'objectiu era facilitar l'accés als habitatges de protecció oficial, a través d'aquest règim a mig camí entre el lloguer i la compra. En el cas de Barcelona, per accedir a un habitatge en dret de superfície cal subrogar un préstec hipotecari. En el moment de la compra es paga l'entrada (que es pot finançar amb una segona hipoteca) i l'IVA, i posteriorment unes quotes mensuals, similars a les d'un lloguer protegit al llarg dels primers 30 anys, que dependran de la superfície de l'habitatge.

En les promocions del Patronat Municipal de l'Habitatge existeix el compromís de recompra de l'habitatge en cas que es retorni durant els primers 15 anys, recuperant així part de les quantitats pagades. En el cas que no es puguin pagar les quotes del préstec hipotecari per manca de feina o per altres motius, s'extingiria el contracte i el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona es quedaria amb el pis i retornaria part dels diners pagats.



<b>REQUISITS</b>	Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció (RSHPOB).
<b>D'ACCÉS:</b>	Segons promocions, ingressos entre 1,5 i 6,5 IPREM i pagament d'entrada. Estar empadronat a la ciutat. Es pot establir antiguitat en el padró, en funció de la convocatòria).
<b>CONTRACTE:</b>	Hipoteca 30 anys i dret de superfície per 75 anys.

A finals del 2015, la ciutat disposava de 923 habitatges amb protecció oficial en dret de superfície.

#### Habitatge protegit de lloguer

A finals del 2015 existien a la ciutat 10.522 habitatges de lloguer protegit. El lloguer protegit a la ciutat de Barcelona es qualifica de manera indefinida. Aquests habitatges es destinen a col·lectius amb necessitats diverses. En funció d'això es poden establir quatre grans blocs dins aquests habitatges:

- *Habitatges de lloguer protegit en règim general*, destinats a col·lectius amb capacitat per fer front a un lloguer protegit (7,5 euros/m<sup>2</sup>).
- *Habitatges dotacionals*, habitatges destinats a col·lectius específics, tradicionalment joves i gent gran. El lloguer d'aquests habitatges correspon al de l'habitatge protegit de règim especial, que se situa en 4,7 euros/m<sup>2</sup>. En el cas de la gent gran, moltes vegades aquests habitatges s'han de considerar habitatges de lloguer social, ja que reben ajuts per poder fer front al pagament del lloguer.
- *Habitatges del Fons de Lloguer Social*, destinats a col·lectius que no poden fer front al cost d'un lloguer protegit i reben ajudes per al pagament del lloguer. Dins d'aquest bloc s'inclouen els habitatges destinats a emergències socials i a contingents especials: víctimes de violència masclista, persones vulnerables, gent gran amb serveis i discapacitats (no s'inclouen els discapacitats amb capacitat per pagar un lloguer protegit).
- *Habitatges protegits administrats per la Xarxa d'Habitatge d'Inclusió de Barcelona (XaHIB)*, destinats a col·lectius que requereixen suport socioeducatiu. Formen part de la XaHIB tant habitatges protegits com habitatges lliures.

En el moment en què es construeix un habitatge de lloguer protegit és el Consorci de l'Habitatge de Barcelona qui defineix el tipus d'habitatge al qual es destina i a quin col·lectiu s'adreça. L'habitatge protegit de lloguer existent a la ciutat de Barcelona actualment es troba gestionat per diferents agents, tant públics com privats. Els dos principals gestors són el PMHB, amb 6.111 habitatges, i l'AHC, amb 1.996 habitatges.



### Gestors d'habitatge de lloguer protegit

	Nombre d'habitatges
PMHB	6.111
Drets socials (QVII E), Patrimoni	57
FOCIVESA	446
Agència de l'Habitatge de Catalunya	1.996
REGESA	384
Fundació família i Benestar	142
CARITAS, Fundació Foment Habitatge Social	44
Fundació Nou Lloc	53
Foment immobiliari Assequible (La Caixa)	262
LAZORA	381
Colón Viviendas	298
VISOREN	53
CX immobiliària	114
FIDERE Residencial S.L.	181
<b>Total habitatges protegits</b>	<b>10.522</b>

Font: Bagura, elaboració pròpia

Entre 2010 i 2015, l'augment del parc d'habitatge protegit destinat al lloguer a Barcelona, ha estat únicament de 418 unitats (35 de les quals provinents d'habitatges en dret de superfície que finalment s'han adjudicat en lloguer). Alhora s'ha produït un traspàs entre els habitatges de lloguer protegit de règim general i els habitatges de lloguer social, destinats a col·lectius més vulnerables, que han passat de 1.140 unitats a 2.636, el que ha significat un augment del 231%.

#### REQUISITS

Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció (RSHPOB).

#### D'ACCÉS:

Segons promocions, ingressos entre 1,5 i 4,5 IPREM aproximadament.

Dos anys d'antiguitat continuada en el padró de la ciutat.

#### CONTRACTE:

LAU

### Habitatge de lloguer protegit segons destinatari

	Nombre d'habitatges
Hab. per a contingents especials (fons social)	1.467
Hab. per a emergències socials (fons social)	1.029
Hab. per discapacitats sense subsidi lloguer	18
Hab. per a contingent general	8.008
<b>Total parc de lloguer protegit</b>	<b>10.522</b>

Font: Bagura, elaboració pròpia

- **EL FONS DE LLOGUER SOCIAL**

*El parc de lloguer social* l'integren els habitatges, els residents dels quals, reben una subvenció o ajut per part de l'Ajuntament per fer front al preu del lloguer. És un parc ampli que contempla habitatges de titularitat pública i privada. Aquestes ajudes al pagament fan que el lloguer no suposi més del 20% o el 30% dels seus ingressos segons el cas, valorats en funció de l'IPREM. Els principals col·lectius destinataris són:

- Contingents especials: dones víctimes de violència de gènere, gent gran, persones amb discapacitat, persones vulnerables en l'àmbit econòmic.
- Persones que, a causa d'una situació sobrevinguda, no poden afrontar el pagament de l'habitatge en el qual viuen i tenen una ordre de llançament (totes aquelles situacions previstes en el Reglament d'habitatges per emergències).

En aquest parc es donen una sèrie de conflictes veïnals i uns problemes de morositat. Per donar resposta a aquesta problemàtica, es va crear el *Contracte Social*. Aquest document s'articula com un contracte a banda del contracte d'arrendament, ja que no és possible incloure en un contracte LAU una causa de resolució de l'arrendament no prevista a la Llei i que pot comportar un escurçament dels terminis legals mínims de durada del contracte. Així doncs, la subvenció i les condicions pel seu manteniment es pacten a un contracte a part. Els objectius que persegueix aquest contracte són:

- Prevenir l'aparició de conflictivitat en escales normalitzades al realitzar l'adjudicació de col·lectius de risc.
- Mediar i actuar en les comunitats que ja presenten conflictivitat per solucionar els problemes de convivència.
- Detectar precoçment casos que acabaran sent derivats als serveis socials.
- Tenir informació concreta dels problemes detectats en cada comunitat.
- Estalvi econòmic per l'administració. L'àrea de Drets Socials ha destinat l'any 2013, gairebé 900.000 euros en ajuts per evitar desnonaments en el parc públic, i la projecció en els pròxims anys en vistes dels increments que es van succeint és de doblar el pressupost gastat enguany.

Per fer possible el compliment del *Contracte Social* es facilitarà l'acompanyament a les unitats de convivència a les quals s'assigna un habitatge del Fons de Lloguer Social; es desenvoluparan tasques educatives i mediació en casos de conflicte; i es crearà el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH).

#### Habitatges per a contingents especials

Habitatges provinents del fons d'habitatges socials on els residents paguen com a màxim un 30% dels seus ingressos. L'adjudicació dels habitatges es fa mitjançant sistema de barem, puntuant circumstàncies personals en funció de criteris establerts en cada convocatòria. Entre aquestes circumstàncies es poden prioritzar el fet que la unitat de convivència surti dels habitatges d'inclusió o d'altres recursos socials residencials.



**REQUISITS** Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de  
**D'ACCÉS:** Protecció.  
Acreditar uns ingressos mínims de 0,4 IPREM.  
Unitats de convivència amb ingressos inferiors a 1,5 IPREM (o 2,5 IPREM, en funció dels col·lectius: dones víctimes de violència masclista i persones amb discapacitat.  
Estar empadronats com a mínim amb un any d'antiguitat continuada.

**CONTRACTE:** LAU tres anys + *Contracte Social*.

**Habitatges per a contingents especials**

Contingents especials	Nombre d'habitatges
Víctimes de violència masclista	14
Vulnerables econòmics	215
Persones amb discapacitat	28
Persones amb discapacitat sense subsidi de lloguer (no s'inclouen al fons lloguer social)	18
<b>TOTAL</b>	<b>275</b>

Font: Bagura, elaboració pròpia

Habitatges d'emergència social

Habitatges provinents del fons d'habitatges socials la finalitat dels quals és atendre situacions temporals d'emergència social provocades per situacions sobrevingudes que comporten la pèrdua de l'habitatge per impagament del lloguer o la hipoteca. Es destinen a persones amb uns ingressos reduïts que no poden accedir al mercat lliure després de la pèrdua de l'habitatge.

**REQUISITS** Acreditar un mínim d'ingressos.

**D'ACCÉS:** Un any d'empadronament.

**CONTRACTE:** LAU + *Contracte Social* o cessió d'ús.

**Habitatges d'emergència social (parc públic)**

	Nombre d'habitatges
Habitatges destinats a emergències	1.029

Font: Bagura, elaboració pròpia

Els habitatges que actualment es destinen a atendre emergències socials provenen de:

- Parc públic de lloguer, ja sigui HPO o habitatges dotacionals.
- Habitatges privats cedits per al lloguer social dins del programa municipal d'habitatges de cessió.



- Habitatges d'entitats financeres cedits per al lloguer social.

**Habitatges d'emergència social segons origen**

	Nombre d'habitatges
Parc públic	1.029
Habitatges privats cedits (programa de cessió)	118
Habitatges cedits en ús de fruit per part d'EEFF	10
<b>Total</b>	<b>1.157</b>

Font: Bagura, elaboració pròpia

• **ELS HABITATGES DOTACIONALS**

Habitatges ubicats en sòl públic on el planejament fa una reserva específica. Per tant, estan fora del mercat, ja que es consideren d'interès públic. Es troben en règim de lloguer i se sotmeten al règim jurídic dels habitatges de protecció oficial (a Barcelona se sol·licita a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que qualifiqui d'habitatge de protecció oficial els habitatges dotacionals). D'acord amb la Llei pel Dret a l'Habitatge (article 3.j) han de satisfer els requeriments temporals de persones amb necessitats d'acolliment, assistència residencial o d'emancipació. A Barcelona, en el cas que les persones que hi accedeixen segueixin complint els requisits, podran mantenir-se als habitatges.

Els habitatges dotacionals, excepte aquells destinats a joves, s'inclouen en el *Fons Social de Lloguer*, ja que l'accés a l'habitatge s'acompanya d'un ajut econòmic al pagament de l'habitatge.

El Pla de l'habitatge 2008-2016 preveu que els habitatges dotacionals es puguin destinar a un ampli ventall de col·lectius:

- Joves, amb uns ingressos limitats.
- Gent gran, amb recursos econòmics limitats.
- Contingents especials, amb ingressos familiars inferiors.
- Altres col·lectius específics, com ara famílies monoparentals, persones amb discapacitat o altres que es trobin en situacions de dificultat d'accés a l'habitatge.
- Emergència social, per a unitats de convivència derivades de la Mesa de valoració corresponent.

<b>REQUISITS</b>	Estar inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció (RSHPOB).
<b>D'ACCÉS:</b>	Ingressos inferiors a 2,5 IPREM. Dos anys d'antiguitat al padró.
<b>CONTRACTE:</b>	Contracte d'ús i habitació.

Habitatges dotacionals per a joves

A la ciutat s'ha construït diverses promocions d'habitatges dotacionals per a joves, amb un total de 2.455 habitatges. L'adjudicació d'algunes d'aquestes promocions ha estat complicada per l'elevat nombre de

renúncies. D'altra banda, tot i que en un primer moment es va preveure destinar-los a persones joves, la situació d'emergència habitacional dels darrers anys ha fet que, en segones i posteriors adjudicacions, hagin estat assignats a persones d'altres col·lectius, especialment persones econòmicament vulnerables, a través de la Mesa d'Emergències Socials.

#### Habitatges amb serveis per a gent gran

Un subtipus específic dels habitatges dotacionals són els habitatges destinats a majors de 65 anys plenament autònoms, on la renda del lloguer s'estableix en funció dels ingressos dels residents. L'adjudicació dels habitatges es fa pel sistema de barem, puntuant les circumstàncies personals en funció de criteris establerts en la convocatòria.

Habitatges dotacionals amb serveis per a gent gran	
	Nombre d'habitatges
Dotacionals amb serveis per a gent gran	1.210

Font: Bagura, elaboració pròpia

- **HABITATGES D'INCLUSIÓ**

Habitatges públics i privats, gestionats per entitats del Tercer Sector, que tenen la finalitat d'atendre persones amb un alt grau de vulnerabilitat residencial i que necessiten un tipus de suport socioeducatiu. Concretament, estan pensats perquè les persones finalitzin el seu procés d'inclusió social amb el màxim d'autonomia personal i es conceben com un recurs pont abans de finalització aquest procés. Així doncs, la residència en habitatges d'inclusió es preveu com un fet temporal per després accedir a les promocions de contingents especials de la ciutat o a habitatges de protecció oficial.

Els col·lectius als quals s'adrecen presenten algunes diferències en funció de si formen part de la xarxa d'habitatges municipals o de la xarxa d'entitats (encara que el suport socioeducatiu sempre sigui prestat per les entitats). Aquestes entitats s'integren a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió, creada l'any 2010 amb l'objectiu d'esdevenir un espai de coordinació de polítiques socials i residencials que permetés tenir una visió global dels recursos residencials d'inclusió de la ciutat. Actualment l'integren una cinquantena d'entitats que gestionen els 488 habitatges d'inclusió existents a la ciutat.

D'altra banda, el 2012 es va establir el *Protocol d'accés d'entitats socials de la ciutat de Barcelona per sol·licitar habitatge protegit destinat a inclusió social*, on s'estableixen les bases i criteris perquè les entitats puguin accedir a habitatges de protecció oficial, ja que l'Ajuntament, d'acord amb els articles 68 i 70 de la Llei del Dret a l'Habitatge, pot destinar habitatge protegit públic a habitatge d'inclusió. A partir d'aquest protocol, s'ha constituït la **Mesa d'Accés a l'Habitatge Públic d'Inclusió**, creada a tal efecte i formada per les gerències de Drets Socials, Habitatge i el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

#### *Xarxa municipal:*

Habitatges protegits en sòl públic.



- PERFIL D'ACCÉS:** Unitats familiars sense domicili amb situació residencial precària, que tenen uns ingressos mínims i tenen capacitats laborals, però requereixen acompanyament socioeducatiu.
- TEMPS D'ESTADA:** Màxim un any.
- SELECCIÓ DE** Drets Socials.
- L'USUARI:**

**Habitatge d'Inclusió. Habitatge protegit en sòl públic. Xarxa municipal**

Gestor	Nombre habitatges	
	Protegits	Mercat privat
PMHB	63	
Drets socials, patrimoni	57	
FOCIVESA	13	
Agència de l'habitatge de Catalunya	95	
REGESA	23	
Fundació Família i Benestar Social	4	
CARITAS, Fundació Foment Hab. Social	44	
<b>Total habitatges en sòl públic</b>	<b>299</b>	

Font: Bagura, elaboració pròpia

*Xarxa d'entitats:*

Habitatges de propietat, lloguer i/o cessió privada.

- PERFIL D'ACCÉS:** Vulnerables (dones, gent gran, immigrants, discapacitats...).
- TEMPS D'ESTADA:** 6 mesos.
- SELECCIÓ DE** L'entitat gestora de l'habitatge.
- L'USUARI:**

**Habitatge d'Inclusió. Xarxa d'entitats**

Gestor	Nombre habitatges	
	Protegits	Mercat privat
<b>Total habitatges de propietat, lloguer i/o cessió privada</b>		<b>189</b>

Font: Bagura, elaboració pròpia

• **RECURSOS RESIDENCIALS DE SERVEIS SOCIALS**

L'Ajuntament disposa d'altres recursos residencials per a ciutadans que pateixen una situació d'exclusió residencial i de vulnerabilitat social. Es poden classificar segons el temps d'estada previst o segons allotgen a persones o a famílies amb menors. Una part important d'aquests recursos i serveis es gestiona des de Drets Socials (des que Dona està a una altra àrea). Aquests recursos es poden classificar segons persones:

- *Persones o parelles en situació d'exclusió residencial i amb vulnerabilitat social.*





- *Famílies amb fills a càrrec en situació d'exclusió residencial i amb vulnerabilitat social.*

Els recursos residencials existents actualment a la ciutat, segons els col·lectius als quals s'adrecen són els següents:

Persones o parelles en situació d'exclusió residencial i amb vulnerabilitat social

*Centres residencials de primera acollida*

Equipaments d'acolliment de primer contacte i de cobertura de les necessitats bàsiques, adreçats a persones sense sostre. L'estada és curta, fins a tres mesos, per a valorar i derivar a altres recursos. Són serveis adreçats a persones sense sostre en qualsevol grau de desarrelament, i les persones hi poden accedir directament.

- 3 centres:** *Zona Franca, Sarrià-Sant Gervasi i Nou Barris*  
**PERFIL D'ACCÉS:** Persones sense sostre, accés directe.  
**TEMPS D'ESTADA:** Fins a un màxim de tres mesos.

**Centres d'acolliments per a persones sense sostre**

	Nombre de places
Zona Franca	120
Nou Barris	75
Sarrià-Sant Gervasi	60
<b>Total</b>	<b>255</b>

*Font: Drets Socials, elaboració pròpia*

*Centre d'allotjament nocturn d'emergències en període hivernal*

Equipament adreçat a donar acolliment nocturn i cobertura de necessitats bàsiques a les persones sense sostre al llarg del període hivernal. És d'accés directe.

- 1 centre:** *CANE, que només funciona de desembre a març.*  
**PERFIL D'ACCÉS:** Persones soles sense sostre.  
**TEMPS D'ESTADA:** 30 dies.

**Centre d'Acolliment Nocturn d'Emergències (CANE)**

Centre d'acolliment	Nombre de places
Operació hivernal	75
<b>total</b>	<b>75</b>

*Font: Drets Socials, elaboració pròpia*

*Centres residencials temporals:*

D'atencions bàsiques

Equipaments adreçats a persones sense sostre en fases de desarrelament consolidades i avançades que no es poden comprometre al seu propi procés d'inserció social. L'accés a aquests serveis sempre és derivat per

part del professional de la xarxa pública o d'entitats socials. L'objectiu principal del servei és a més de la cobertura de les necessitats bàsiques, la recuperació d'hàbits personals i socials i la derivació posterior cap a recursos residencials de llarga estada (per aquelles persones que no recuperin la totalitat de la seva autonomia personal) o cap a pisos de protecció social o mercat ordinari.

- 2 centres:** *Meridiana i Poble Sec.*  
**PERFIL D'ACCÉS:** Persones soles o parelles sense sostre.  
**TEMPS D'ESTADA:** Entre sis mesos i un any.

**Centres residencials temporals d'atencions bàsiques**

Centres residencials temporals	Nombre de places
Meridiana	45
Horta	30
<b>Total</b>	<b>75</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

**D'inserció social**

Equipaments residencials temporals en els quals la persona sense sostre atesa es compromet a un pla d'inserció personalitzat. S'adrecen a persones sense sostre en qualsevol fase de desarrelament que s'hagin vinculat als serveis i manifestin la voluntat de comprometre's en el seu procés de recuperació. L'accés és a través de la derivació de professionals de la xarxa pública o entitats socials. S'inclouen dins d'aquesta tipologia de centres el programa d'hotels i pensions per a persones sense sostre.

- 6 centres:** *Can Planas, Sant Joan de Déu, Santa Lluïsa de Marillac, Llar Pere Barnés, Hort de la Vila, pensions i hotels.*  
**PERFIL D'ACCÉS:** Sense sostre (persona sola o parella) amb toxicomanies i altres malalties associades.  
**TEMPS D'ESTADA:** Depèn del centre, entre tres mesos i dos anys.

**Centres residencials temporals d'inserció social**

Centres residencials temporals	Nombre de places
Can Planas	50
Sant Joan de Déu	52
Sta Lluïsa de Marillac	34
Llar Pere Barnés	25
Hort de la Vila	90
Hotels i Pensions	100
Pensió social la llavor	6
<b>Total</b>	<b>311</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Servei Primer la Llar*



Habitatges amb suport socioeducatiu per a persones sense sostre amb un alt grau de desarrelament que no es vinculen a cap servei de la xarxa. Consisteix a oferir una habitatge estable a aquestes persones i, a partir d'aquesta, iniciar el procés de recuperació, autonomia i inserció social. Es tracta d'un servei d'accés immediat a l'habitatge i d'acompanyament socioeducatiu mentre la persona assoleix un grau d'autonomia que li permeti mantenir-se en la mateixa vivenda sense més suport que la xarxa normalitzada de serveis socials

#### Servei Primer la Llar

	Nombre de pisos
Primer la Llar	65
<b>total</b>	<b>65</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

#### Servei d'Allotjaments temporals Tànger

Equipament d'habitacions amb bany i petita cuina, per a persones soles o parelles sense menors en situació d'exclusió social molt desestructurades (pas previ a altres recursos) o en fase molt inicial que s'han quedat sense domicili i no tenen possibilitats d'accés a un habitatge de mercat ordinari o protecció social. L'equipament està en construcció i comptarà amb 22 habitacions individuals o dobles amb bany i espais comuns. Es preveu l'inici de funcionament el 2017.

- 1 centre:** Tànger.
- PERFIL D'ACCÉS:** Persones soles o parelles sense menors en situació d'exclusió social molt desestructurades (pas previ a altres recursos).
- TEMPS D'ESTADA:** Un any.

#### Famílies amb fills a càrrec en situació d'exclusió residencial i amb vulnerabilitat social

##### Centre materno-infantil

Equipaments residencials per a dones embarassades o famílies monoparentals amb situació d'exclusió residencial i sense ingressos econòmics o amb ingressos reduïts i amb necessitat de suport socioeducatiu.

- Places** Places concertades amb trescentres materno-infantils
- PERFIL D'ACCÉS:** Dones embarassades o famílies monoparentals (menors amb >tres anys), en tractament per alcoholisme o altres toxicomanies.
- TEMPS D'ESTADA:** Màxim sis mesos.



**Centres residencials temporals**

	Nombre de places
Materno-infantils	10
<b>total</b>	<b>10</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Servei d'habitatges d'inclusió amb suport socioeducatiu*

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

**Habitatges d'inclusió amb suport socioeducatiu**

	Nombre de pisos
50 pisos per a vulnerables	221
8 pisos per a immigrants	42
6 pisos per dones que han patit violència masclista o trata	24
<b>total</b>	<b>287</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Centre d'allotjament familiar temporal Sant Pere Més Baix*

Equipament adreçat a famílies amb menors a càrrec seu, especialment per aquelles amb greus dificultats d'inserció social, que dona la possibilitat que tinguin un habitatge de mitja estada i puguin modificar la seva situació social amb temps suficient, per poder accedir a un habitatge definitiu. Es posarà en funcionament l'1 d'octubre de 2016. Comptarà amb 12 pisos, quatre d'aquests de tres habitacions, quatre més de dues habitacions, i quatre d'una habitació.

- 1 centre:** *Sant Pere Més Baix.*  
**PERFIL D'ACCÉS:** Famílies.  
**TEMPS D'ESTADA:** Fins a tres anys d'estada.

**Centre d'allotjament familiar temporal Sant Pere Més Baix**

	Nombre de pisos
CAFT Sant Pere Més Baix	12
<b>total</b>	<b>12</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Centre d'allotjament familiar temporal Navas*

Equipament adreçat a famílies amb menors afectats per la pèrdua de l'habitatge o amb manca d'habitatge i/o en situació d'exclusió social que no requereixen seguiment socioeducatiu que ofereix un apartament.

- 1 centre:** *Navas.*  
**PERFIL D'ACCÉS:** Famílies.



**TEMPS D'ESTADA:** Màxim sis mesos, prorrogable sis més en cas de necessitat.

**Centre d'Allotjament Familiar Temporal (CAFT)**

	Nombre de places
CAFT NAVAS	100
<b>total</b>	<b>100</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Servei d'acolliment d'urgències per a dones víctimes de violència masclista*

Equipament residencial d'acollida d'urgències per adones que han de ser protegides de les situacions de violència masclista, i pels seus fills.

**1 centre:** *Municipal d'acollida d'urgència (CMAU)*

**PERFIL D'ACCÉS:** Dones amb o sense fills, víctimes de violència masclista.

**TEMPS D'ESTADA:** 15 dies.

**Centre Municipal d'Acollida d'Urgència (CMAU)**

	Nombre de places
CMAU	27
<b>Total</b>	<b>27</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Centres residencials temporals per a la inserció social de dones víctimes de violència masclista*

Equipaments residencials temporal per adones que viuen situacions de violència masclista, i pels seus fills.

**1 centre:** *Centre d'acollida de Dones de Barcelona*

**PERFIL D'ACCÉS:** Dones que han viscut violència masclista amb fills.

**TEMPS D'ESTADA:** Màxim 1 any.

**1 centre:** *Espai Ariadna*

**PERFIL D'ACCÉS:** Dones amb addiccions que han viscut violència masclista amb fills.

**TEMPS D'ESTADA:** Màxim 1 any.



**Centres residencials temporals**

	Nombre de places
Centre acollida de dones de Barcelona	27
Espai Ariadna	12
<b>total</b>	<b>39</b>

Font: Drets Socials, elaboració pròpia

*Servei d'Allotjaments temporals c/ Ali Bei*

Equipament d'habitacions amb bany i petita cuina, per a famílies amb menors a càrrec en situació d'exclusió social i residencial, s'han quedat sense domicili i requereixen seguiment socioeducatiu. Està en construcció i es preveu l'inici de funcionament al 2017. L'equipament comptarà amb 29 habitacions amb bany en una planta i 15 habitacions amb bany en uns espais comuns (cuina, sala)

- 1 centre:** *Ali Bei*
- PERFIL D'ACCÉS:** Famílies molt desestructurades (pas previ a altres recursos) com famílies en una fase inicial que s'han quedat sense domicili (com a pas previ a habitatge).
- TEMPS D'ESTADA:** Entre sis mesos i un any.

*Pagament d'habitacions en pensions /hotels*

Destinats a cobrir les necessitats bàsiques d'allotjament, alimentació i higiene i desenvolupar del pla de treball orientat a mantenir l'autonomia, però sense necessitat d'acompanyament social in situ. El nombre de places està inclòs en el bloc de residencials de persones vulnerables.

- PERFIL D'ACCÉS:** Famílies nuclears o monoparentals amb menors.
- TEMPS D'ESTADA:** Màxim sis mesos.

• **ALLOTJAMENTS PER A COL·LECTIUS ESPECÍFICS**

La ciutat també disposa de tot un seguit d'equipaments residencials i allotjaments temporals per a col·lectius específics:

- Residències per a gent gran.
- Residències per persones amb discapacitats físiques, psíquiques o sensorials.
- Llars-residència i llars amb suport per a persones amb discapacitat.
- Centres Residencials d'Acció Educativa (CRAE).
- Residències d'estudiants.
- Allotjament de curta estada per a familiars de pacients hospitalaris infantils.

**2.7.2. HABITATGES PRIVATS INCLOSOS EN PROGRAMES PÚBLICS**

Dins d'aquest bloc s'inclouen bàsicament els habitatges següents:

- *Habitatges de protecció oficial promoguts per agents privats*, ja se n'ha fet referència en analitzar el parc públic d'habitatge de protecció oficial. No s'ha pogut disposar de les dades dels habitatges



que han estat qualificats per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com a habitatges de protecció oficial a la ciutat de Barcelona.

- *Habitatges cedits a l'Administració pública.* L'Ajuntament disposa d'habitatges cedits, tant per petits tenidors com per entitats financeres. Es detallen a continuació.
- *Habitatges d'inclusió,* ja se n'ha fet referència en analitzar el parc públic d'habitatges d'inserció. Dels 488 habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió Social de Barcelona (XaHISB), 189 són de propietat, lloguer i/o cessió privada. Això representa un 39% del total d'habitatges d'inclusió de la ciutat.
- *Habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social.* S'inclouen dins d'aquest grup els habitatges que gestiona la Borsa d'Habitatges de Lloguer. Es detallen a continuació.

• **HABITATGES CEDITS A L'AJUNTAMENT**

Actualment l'Ajuntament de Barcelona disposa de dos instruments per captar habitatges privats, un d'ells destinat a petits tenidors i un destinat a entitats financeres.

- *Habitatge cedit per petits tenidors.* Fins a desembre del 2015, l'Ajuntament havia aconseguit captar 118 habitatges per destinar-los a lloguer social assequible adreçat a unitats de convivència procedents de la Mesa d'Emergències Socials.
- *Habitatge cedit per entitats financeres.* Fins a desembre del 2015 s'havien signat convenis amb quatre entitats financeres (Servihabitat "la Caixa", SAREB, Bankia i Catalunya Caixa) que havien permès aconseguir la cessió de 22 habitatges.

**Habitatges cedits a l'ajuntament segons origen**

Tipus de cessió	habitatges
Cessió de petits tenidors	118
Cessió d'entitats financeres	22
<b>Total</b>	<b>140</b>

Font: Bagursa, elaboració pròpia

• **HABITATGES DE LA BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER**

Habitatges privats, inclosos a la Borsa de Lloguer de la ciutat adreçats a col·lectius amb baixos ingressos i on el preu màxim del lloguer està regulat. A finals del 2015 la Borsa de Lloguer de Barcelona oferia contractes de lloguer a un preu assequible a 662 unitats de convivència.

**REQUISITS**

**D'ACCÉS:**

Estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció (RSHPOB).

Ingressos mínims fins a 0,93 vegades IRSC.

El preu del lloguer no pot ser superior a un 30% dels ingressos de la unitat familiar.

**CONTRACTE:**

LAU



**Habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer**

Tipus de borsa	habitatges
Borsa d'Habitatge de Lloguer social	411
Borsa Jove d'habitatge	251
<b>Total</b>	<b>662</b>

Font: Bagursa, elaboració pròpia

**2.7.3. HABITATGES PRIVATS NO INCLOSOS EN PROGRAMES PÚBLICS**

A banda dels habitatges assequibles vinculats a actuacions públiques, a la ciutat existeixen diferents habitatges de titularitat privada que, sense intervenció de l'administració, tenen un preu assequible. A continuació es recullen, entre d'altres els tipus establerts a la Llei 18/2007 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

- *Habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa*: es desconeix el seu abast. A l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la població de l'any 2006 es quantificaven en 65.434, però a la darrera enquesta de l'any 2011 aquesta dada no consta.
- *Habitatges cedits en règim de masoveria urbana*: la seva presència es considera pràcticament irrellevant a la ciutat, no obstant això, es desconeix el seu abast.
- *Habitatges de lloguer social gestionats per entitats financeres*. Inclou aquells habitatges de clients d'entitats financeres que no han pogut fer front als pagaments de la hipoteca i que el banc s'ha quedat a través de la dació en pagament i en fa un lloguer social als mateixos clients. A gener del 2015 es comptabilitzaven 807 habitatges.

**Habitatges de lloguer social gestionats per EEF**

Entitat financera	Habitatges en lloguer social
Bankia	24
Banc Popular	22
Grup Caixa Bank	476
Catalunya Caixa	238
Banc de Sabadell	47
<b>Total</b>	<b>807</b>

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

**SISTEMES D'ADJUDICACIÓ**

L'adjudicació d'aquests recursos residencials es realitza mitjançant diferents sistemes:

- **Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB).**
- **Mesa d'Emergències Socials.**
- **Mesa d'Accés a l'Habitatge d'Inclusió de la ciutat.** Destinat a entitats que necessiten habitatges d'inclusió social.
- **Reglament de la Llei d'Urbanisme.** Regula l'accés a habitatges de real·lotjament per a afectats urbanístics.
- **Àrea de drets socials.** Gestiona l'accés als allotjaments i altres recursos residencials.





**Els recursos residencials municipals, segons  
sistema d'adjudicació**

Recurs	Sistema d'adjudicació
HPO destinats al contingent general	RSHPOB - per sorteig
HPO per a afectats urbanístics	Reglament llei d'urbanisme
Habitatges de la Mesa d'Emergències Socials	Mesa d'Emergències Socials
HPO destinats a contingents especials: Vulnerables econòmics Dones víctimes Violència masclista Discapacitats Gent gran Joves	RSHPOB - per barem RSHOP - per sorteig
Xarxa d'habitatges d'inclusió de Barcelona	Mesa d'accés a l'habitatge públic de la
Recursos residencials especials: altres modalitats d'allotjament	Àrea de drets socials
Allotjament temporals per a persones que han perdut l'habitatge	
Equipaments per a col·lectius específics Residències (gent gran, persones amb discapacitat, estudiants), CRAE, etc.	

Font: elaboració pròpia

• **REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE BARCELONA (RSHPOB)**

El RSHPOB es va implementar l'any 2008 i el seu objectiu és adjudicar els habitatges de protecció oficial per al contingent general i els contingents especials. És un registre únic al qual s'han d'inscriure totes les persones que desitgin optar a un habitatge de protecció oficial a la ciutat de Barcelona i estiguin empadronats a la ciutat, no superin un límit d'ingressos i no siguin propietaris. La inscripció és gratuïta i es pot realitzar a una Oficina de l'Habitatge, per telèfon o via web. El Consorci de l'Habitatge de Barcelona n'és el responsable i la seva gestió l'ha assumida BAGURSA. El funcionament del RSHPOB presenta diferències en funció de si els habitatges són assignats al contingent general o als contingents especials.

- *Adjudicació al contingent general (entre 6,5 i 2,5 IPREM):* es realitza a través de sorteig. Pot demanar-se sol·licitud prèvia de participació en la convocatòria.
- *Adjudicació als contingents especials (<2,5 IPREM):* es realitza principalment a través de barem. El sistema consisteix a puntuar els participants segons uns criteris fixats en les bases de la convocatòria. La Mesa de Valoració i Adjudicació (constituïda per a cada convocatòria) és l'òrgan col·legiat que valida el resultat passat pel barem i fa la proposta d'adjudicació. Es pot demanar sol·licitud prèvia de participació en la convocatòria.



Aquest procediment es posa en funcionament quan existeix una nova promoció o un volum significatiu de readjudicacions a realitzar, entre un procediment i altre les adjudicacions puntuals es realitzen a la llista d'espera establerta en el procediment anteriorment desenvolupat.

**Procediments i terminis d'adjudicació dels habitatges**

Procediment	Terminis d'adjudicació		
<b>Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona</b>	Terminis calculats per primeres adjudicacions, des de la publicació de la convocatòria fins l'enviament de primeres adjudicacions al promotor.	2 Mesos i mig	Per sorteig amb sol·licitud
	No inclou la gestió del promotor fins el lliurament de les claus. L'alt % de renúncies (fins el 50%) fa dilatar molt el procés d'adjudicació.	1 mes i mig	Per sorteig sense sol·licitud
	La gestió del llistat d'espera comporta la disponibilitat d'habitatges de característiques adients a la convocatòria.	4 mesos i mig	Per barem amb sol·licitud
		3 mesos	Per barem sense sol·licitud

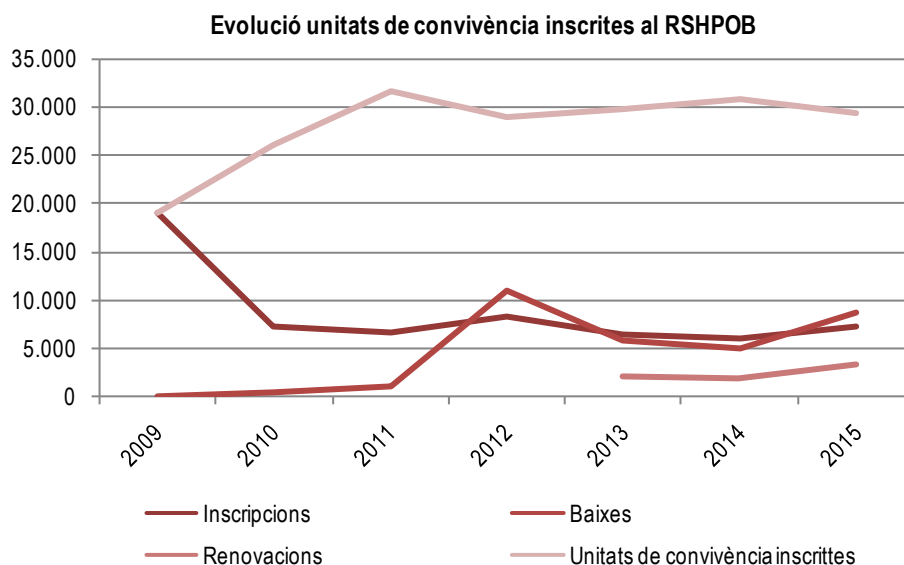
Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Des de la seva posada en funcionament, totes les adjudicacions d'habitatge protegit a contingents especials i al contingent general les ha realitzades el RSHPOB. A finals del 2015 hi havia 28.238 unitats de convivència inscrites, de les quals es disposa d'informació bàsica que ofereix la millor radiografia de la qual disposa la ciutat en relació al perfil dels demandants d'habitatge.

**Evolució unitats de convivència inscrites al RSHPOB**

Any	Inscripcions	Baixes	Renovacions	Unitats de convivència inscrites
2009	19.049	77		18.972
2010	7.416	420		25.968
2011	6.733	1.049		31.652
2012	8.329	11.016		28.965
2013	6.582	5.811	1.957	29.736
2014	6.122	4.986	1.816	30.872
2015	7.288	8.797	3.319	29.363
<b>Altres</b>		1.125		
<b>Total</b>	<b>61.519</b>	<b>33.281</b>	<b>7.092</b>	<b>28.238</b>

Font: Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia



Font: Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia

#### • MESA D'EMERGÈNCIES SOCIALS

La Mesa d'Emergències Socials va ser constituïda l'any 2008 i la seva funció és adjudicar els habitatges del Fons de Lloguer Social disponibles a persones en una situació d'emergència i risc d'exclusió residencial. La Mesa està integrada per una presidència i diferents vocalies:

- Gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona (presidència).
- Institut Municipal de Serveis Socials.
- Àrea de Drets Socials.
- Consorci de Serveis Socials de Barcelona.
- Departament competent d'habitatge de la Generalitat de Catalunya.
- Òrgan competent d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona.
- Cadascun dels organismes públics que gestionin els habitatges.

La Mesa valora els expedients que s'hagin instruït a les Oficines de l'Habitatge de Barcelona i adjudica tots els habitatges del Fons de Lloguer Social disponibles en la data de celebració de la Mesa. Donada la situació d'emergència habitacional actual, els expedients valorats positivament superen, en tots els casos, els habitatges disponibles al Fons de Lloguer Social. En aquests casos se'ls adjudiquen els habitatges del programa *Pisos Buïts* a mesura que aquests es van incorporant al Fons. Per agilitzar el funcionament de la Mesa, actualment està en revisió el reglament d'adjudicació. Aquesta revisió compta amb la participació d'entitats i agents, econòmics, socials i institucionals.



**Procediments i terminis d'adjudicació dels habitatges**

Procediment	Terminis d'adjudicació		
<b>Mesa d'Emergències Socials</b>	Adjudica els habitatges que queden buits fruit de la rotació del parc. Terminis calculats des de que presenta la sol·licitud fins a la signatura del contracte. Els nivells de renúncia són residuals.	1 mes i mig	Cas de disposar d'habitatge adequat i la sol·licitud està completa
		6 mesos	Quan l'expedient no està complet o la unitat de convivència té condicions específiques que redueixen els habitatges adequats disponibles (habitatge adaptat, habitatge de 4 dormitoris, ...)

Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Des de la seva creació, la Mesa ha valorat 1.814 expedients dels quals 1.260 han estat estimats, el que representa pràcticament un 70%.

**Mesa d'Emergències socials. Expedients d'emergència social**

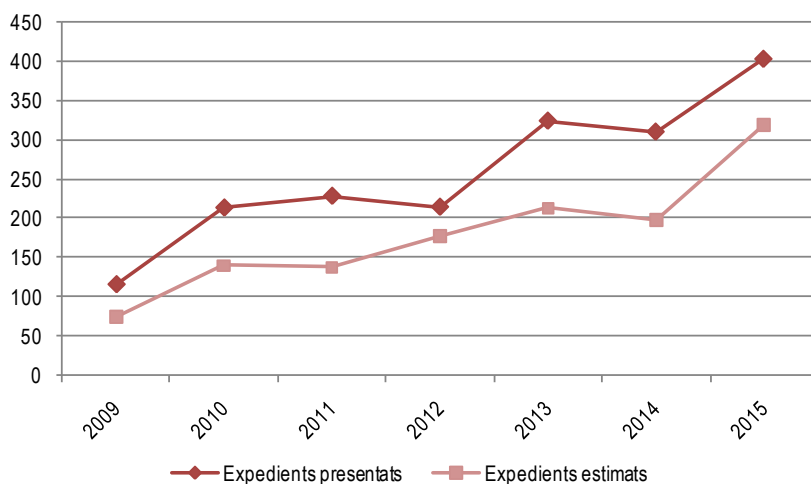
Expedients d'emergència social	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
<b>Expedients presentats</b>	116	214	229	215	325	311	404	<b>1.814</b>
<b>Expedients estimats</b>	75	140	138	177	213	198 <sup>(1)</sup>	319 <sup>(2)</sup>	<b>1.260</b>

<sup>(1)</sup> a 7 altres sol·licituds, s'ha trobat una solució alternativa

<sup>(2)</sup> a 9 altres sol·licituds, s'ha trobat una solució alternativa

Font: Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

**Expedients d'emergència social**

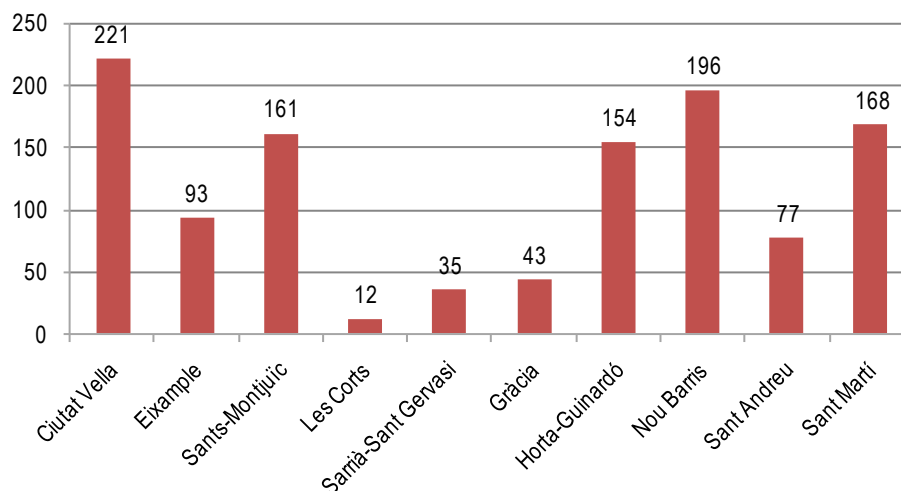


Font: Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.



Aquestes adjudicacions s'han produït de manera molt desequilibrada al territori, amb alguns districtes com Ciutat Vella i Sant Martí on s'ha superat els 200 habitatges adjudicats i d'altres, com Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi o Gràcia, on s'han situat per sota dels 45 habitatges adjudicats.

Adjudicacions d'habitatges per la Mesa d'Emergència Social



Font: Institut municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia

- **MESA D'ACCÉS A L'HABITATGE PÚBLIC D'INCLUSIÓ DE LA CIUTAT**

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

En aquest sentit, s'ha establert un *Protocol d'accés d'entitats socials de la ciutat de Barcelona per sol·licitar habitatge protegit destinat a la inclusió social*. Aquest procediment es gestiona a través de la Mesa d'Accés a l'Habitatge Públic d'Inclusió, que està formada pel gerent de Drets Socials, el gerent d'Habitatge i el gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona. El procediment emprat per fer la sol·licitud és l'enviament d'una fitxa qüestionari i una memòria descriptiva amb el següent contingut:

- Projecte del programa de suport al qual es destinaran els habitatges protegits.
- Pla de viabilitat: suficiència econòmica de l'entitat i finançament, recursos disponibles del programa, aportacions dels usuaris, aportacions de les administracions, fons propis (quotes dels socis, donacions...).
- Altres programes en els quals treballa l'entitat, nombre d'habitatges dels quals disposa, usuaris que atén actualment...



Els criteris per poder accedir a aquests habitatges són:

- Les entitats desenvolupen una part de la seva activitat a la ciutat de Barcelona.
- Els habitatges objecte de la cessió han de ser destinats a un mínim de dues persones.
- Com a criteris de solvència tècnica de les entitats, aquestes han de garantir una atenció professional continuada en la gestió dels habitatges, una ràtio mínima de presència de professionals i una expertesa mínima de l'entitat en la gestió d'aquest tipus de recurs de tres anys.
- L'entitat a la qual s'adjudiquen habitatges ha de poder garantir a partir dels seus fons propis, una solvència econòmica i financera per fer front a la despesa del projecte (per valorar les sol·licituds d'entitats que treballin amb discapacitats es tindrà en compte l'informe valoratiu que presenti l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat).

S'estableixen una sèrie de criteris complementaris:

- La Mesa prioritzarà la cessió d'habitatge a aquelles entitats que dels seus propis habitatges d'inclusió alliberin places i les posin a disposició dels serveis municipals.
- S'intentarà que el conjunt d'habitatges objecte de cessió es distribueixin proporcionalment en funció del volum dels diferents col·lectius atesos (persones sense sostre, amb discapacitat, persones en risc d'exclusió, joves extutelats, persones immigrants, dones víctimes de violència...).

D'altra banda, se signa un conveni de col·laboració entre el promotor i l'entitat per a la cessió temporal de l'habitatge, on s'estableix el marc contractual, el nombre d'usuaris, el termini i les condicions de col·laboració per a l'adjudicació de l'habitatge, així com els motius i les condicions de la resolució del contracte. Alhora s'estableix un acord de seguiment per part de l'àrea de Drets Socials del compliment dels objectius dels serveis de suport dels habitatges cedits, en virtut del qual les entitats hauran de presentar un informe anual del funcionament de cada habitatge en conveni.

#### Procediments i terminis d'adjudicació dels habitatges

Procediment	Terminis d'adjudicació		
Mesa d'accés a l'habitatge públic de la ciutat	Termini condicionat per la disponibilitat d'habitatges reservats per entitats	1 mes	Des de l'oferiment de l'habitatge a l'entitat fins a la signatura del conveni

Font: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

#### Adjudicació d'habitatges a persones afectades per processos urbanístics

El Reglament de la Llei d'Urbanisme i el Decret 80/2009 d'habitatges per a afectats urbanístics (HAUS) regulen l'accés a habitatges de reallotjament per a afectats urbanístics. La llei estableix que hi ha residents amb dret a reallotjament i altres residents sense dret a reallotjament. En el cas d'afectats amb dret a reallotjament s'aplica la normativa vigent. En el cas de persones sense dret a reallotjament, Serveis Socials pot emetre un informe de manera que, atesa la situació de risc d'exclusió de la persona o unitat de convivència, s'ofereix un habitatge amb un lloguer adequat a les rendes acreditades.



## 2.8. PLANS, PROGRAMES I SERVEIS MUNICIPALS DE SUPORT A L'HABITATGE

Actualment la ciutat de Barcelona disposa de diversitat de plans i programes de suport a l'habitatge. Els podem agrupar en tres grans grups:

- Creació d'habitatge assequible i mobilització de l'habitatge buit.
- Manteniment de l'habitatge.
- Rehabilitació i ús adequat dels habitatges.

### 2.8.1. CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

En aquest bloc s'inclouen tots aquells plans i programes que tenen per objectiu facilitar i promoure la construcció de nous habitatges assequibles, ja sigui a través de la generació de sòl o de la construcció d'habitatge, així com aquells destinats a l'activació d'habitatge buit. Inclou els següents plans i programes:

- Pla *Empenta* per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona.
- Pla *100 x 1000*.
- Programa de regeneració de sòl (pla *Empenta*).
- Programa de compra d'habitatges per destinar-los a lloguer social (pla *100 x 1.000*).
- Programa de cessió d'habitatge (pla *100 x 1.000*).
- Programa de mediació d'habitatges de lloguer social (Borsa d'Habitatges de Lloguer).
- Programa de detecció i mobilització d'habitatges buits d'entitats financeres.
- Convenis de col·laboració amb entitats financeres.
- Dret de tanteig i retracte.

Durant els darrers anys es van aprovar dos plans de caràcter transversal el pla *Empenta* i el pla *100 x 1.000*, que van agrupar actuacions amb finalitats diverses. Aquelles actuacions previstes que han estat desenvolupades es descriuen de manera específica.

- **PLA EMPENTA PER A LA REGENERACIÓ DE SÒL I D'HABITATGE A BARCELONA**

El pla *Empenta* està concebut per garantir la generació de sòl, impulsar la participació privada per ampliar l'oferta d'habitatge assequible i donar continuïtat a la construcció d'habitatge social per part del mateix Ajuntament. Dels habitatges que el desenvolupament del pla facilitarà que s'edifiquin un 50% seran protegits, al voltant dels 11.000 habitatges. El desenvolupament del pla ha de permetre disposar de fons per desenvolupar tant nous programes de creació d'habitatge, com programes ja existents de rehabilitació i millora energètica d'habitatges.

#### Objectius:

- Generació de sòl destinat a habitatges, d'espais lliures i d'equipaments.
- Construcció d'habitatges assequibles.
- Creació de llocs de treball i l'activitat industrial de la construcció.
- Col·laboració publico-privada.
- Millora dels habitatges existents.
- Millora de l'eficiència energètica dels barris i els edificis.



**Responsable:** Ajuntament de Barcelona.

**Data d'implantació:** 2011.

**Programes:** Constava de quatre programes amb finalitats molt diverses, algunes de les quals, com s'ha assenyalat no eren la promoció de nou habitatge assequible (la descripció de cadascun dels programes es fa en apartats específics).

- **Programa de regeneració de sòl.** Compra de sòl i sostre per part de l'Ajuntament a canvi de quotes i de crear una mesa de concertació per al seguiment del programa.
- **Programa de creació d'un parc públic de lloguer i en dret de superfície, de concessió.** Creació de noves fórmules, públiques i privades, d'aportació de capital per a la construcció d'habitatge.
- **Programa per a la construcció d'habitatge públic protegit.** Programa per garantir el finançament de la construcció d'habitatge públic protegit per part del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona destinat al règim de superfície.
- **Programa per a impulsar la rehabilitació i l'eficiència energètica.** Manteniment de les ajudes a la rehabilitació i implantació d'ajudes a la millora de l'eficiència energètica dels habitatges.

**Pressupost**

<b>Total</b>	<b>200 milions d'euros</b>
Programa 1 Regeneració de sòl	80 milions d'euros *
Programa 2 Parc públic de lloguer en dret de superfície de concessió	- (inversió privada)
Programa 3 Construcció d'habitatge públic protegit	60 milions d'euros
Programa 4 Impuls a la rehabilitació i a l'eficiència energètica	60 milions d'euros

\* Permetrà activar una inversió privada de 220.000 euros.

**Resultats:**

Es descriuen a cadascun dels programes.

- **PLA 100 x 1.000**

El pla 100 x 1.000 està concebut per permetre la creació de nou habitatge assequible fruit de l'entrada de fons provinents de la concentració de la gestió d'aparcaments públics a l'àrea central de la ciutat a través d'una concessió de 25 anys a la nova societat mixta, BAMSA.

**Objectiu:** Ampliar el parc de lloguer públic i assequible a la ciutat en 1.000 noves unitats.





**Responsable:** Ajuntament de Barcelona.

**Data d'implantació:** juny 2013

**Programes:** Constava de quatre programes amb finalitats molt diverses, algunes de les quals, com s'ha assenyalat, no eren la promoció de nou habitatge assequible (la descripció de cadascun dels programes es fa en apartats específics).

- **Programa de construcció d'habitatge assequible.** Programa per ampliar en 500 habitatges de nova construcció el parc públic de lloguer. L'Ajuntament destinarà 50 milions d'euros a aquesta finalitat i els habitatges seran executats pel patronat Municipal de l'Habitatge.
- **Programa de compra d'habitatges per destinar-los a lloguer social.** Programa per comprar 300 habitatges per rehabilitar, si s'escau, i destinar-los al lloguer social per a famílies vulnerables. Es prioritza la compra de blocs sencers amb un preu que no superi el de l'habitatge protegit.
- **Programa de Cessió d'habitatge.** Programa per aconseguir la cessió d'habitatges privats a l'Administració per destinar-los a lloguer assequible. Es realitza a través d'un conveni amb la Taula del Tercer Sector que en realitza la gestió a través d'Hàbitat 3.
- **Programa de suport als promotors socials.** Realització de convocatòries específiques per a l'assignació de solars a promotors socials (per exemple, es volia obrir convocatòria a tres solars: Casernes de Sant Andreu, Torrent de les Monges i 22@).

**Pressupost**

<b>Total</b>	<b>100      milions d'euros</b>
Programa 1 Patronat municipal de l'habitatge (500 habitatges)	50 milions d'euros
Programa 2 Ajudes als promotors d'habitatge assequible	10 milions d'euros
Programa 3 Compra habitatges per generar habitatge assequible (300)	28 milions d'euros
Programa 4 Cessió d'habitatges privats (200 habitatges)	6,3 milions d'euros
Programa 5 Ajuts a la rehabilitació	5 milions d'euros

**Programa de regeneració de sòl (Pla Empenta)**

Compra de sòl i sostre per part de l'Ajuntament a canvi de quotes i de crear una taula de concertació per al seguiment del programa.

**Objectius:**

- Generar sòl per a la construcció d'habitatge assequible (11.000 habitatges).
- Propiciar la recuperació del sector de la construcció donant-li confiança.
- Urbanitzar àrees de la ciutat que no compleixen la funció social i urbana que el planejament els té reservada.



- Assegurar la disponibilitat de sòls per a la construcció de nous espais lliures i equipaments.

**Responsable:** Ajuntament de Barcelona

**Data d'implantació:** 2011

**Àmbit d'actuació:** 11 àmbits de nova transformació, amb prioritat per a les zones de Can Batlló, la Marina del Prat Vermell i les Casernes de Sant Andreu i altres petites actuacions.

<b>Àmbit</b>	<b>Districte</b>	<b>Habitatges</b>
Can Batlló-Magòria	Sants - Montjuïc	1.600
Marina del Prat Vermell	Sants - Montjuïc	4.900
Casernes de Sant Andreu	Sant Andreu	2.000
Glòries-Meridiana Sud	Sant Martí	1.000
Plaça de les Glòries i entorns	L'eixample i Sant Martí	1.110
Guipúscoa / Ca n'Oliva / Binèfar	Sant Martí	1.300
Prim (Sant Andreu-Sagrera)	Sant Martí	3.500
Trinitat Vella	Sant Andreu	450
Vallbona	Nou Barris	2.200
Vores de la Via Augusta	Sarrià - Sant Gervasi	150
Vall d'Hebron La Clota	Horta - Guinardó	700
<b>Altres àmbits</b>		<b>1.300</b>
PEMU Arc del Teatre/ Lancaster	Ciutat Vella	110
MPGM Ordenació viària barri d'Hostafrancs	Sants - Montjuïc	70
MPGM Barri de les Roquetes	Nou Barris	170
MPGM Avinguda Hospital Militar	Gràcia	400
PERI Barri de Porta	Nou Barris	140
PERI Lanzarote/ Residència	Sant Andreu	150
MPERI Sector Trinitat Madriguera	Sant Andreu	90
MPGM Europa - Anglesola	Les Corts	170
<b>Total</b>		<b>20.210</b>

**Funcionament:** L'Ajuntament impulsa i lidera la transformació d'aquests àmbits i aporta recursos públics municipals per tal que, conjuntament amb els privats, es garanteixi el capital necessari per activar i desbloquejar els processos paralitzats.



**Pressupost:** 80 milions d'euros (permetrà activar una inversió privada de 220.000 euros).

**Resultats:**

Resultats previstos:

- Obtenció de 370.000 m<sup>2</sup> de sostre per habitatge.
- Obtenció de 50.000 m<sup>2</sup> de sostre per a usos de terciari i comercial.
- Obtenció de 500.000 m<sup>2</sup> de sòl per a espais urbanitzables i equipaments

Entre juliol de 2011 i desembre de 2014 per part de l'Ajuntament s'han invertit 59,5 milions d'euros que han facilitat la inversió de 36,6 milions d'euros per part d'agents externs. Les inversions principals s'han portat a terme al PAU 1 de l'àmbit de la MPGM Batlló-Magòria (35,82M€) i la UA1 de les Vores de la Via Augusta (14,84M€). També s'ha invertit a l'àmbit de Vall d'Hebron-La Clota (3,6M€), Casernes de Sant Andreu (0,63M€), el PAU 1 i 2 de Glòries-Meridiana Sud (0,27M€) així com en altres petites reparcel·lacions (Roquetes; Arc del Teatre;

Hostafrancs; Porta; Lanzarote-Residència; Trinitat-Madriguera; Europa-Anglesola; Hospital Militar) amb 4,38M€. A més de les inversions realitzades directament per l'Ajuntament en reparcel·lacions per cooperació, s'han impulsat amb la aportació dels agents privats el desenvolupament d'altres àmbits importants com és el cas de la Marina (sector 10).

- **PROGRAMA DE COMPRA D'HABITATGES PER DESTINAR-LOS A LLOGUER SOCIAL (PLA 100 X 1.000)**

**Objectius:** compra de 300 habitatges per rehabilitar, si s'escau, i destinar al lloguer social per a famílies vulnerables. Es prioritza la compra de blocs sencers amb un preu que no superi el de l'habitatge protegit.

**Responsable:** Ajuntament de Barcelona

**Data d'implantació:** juny 2013

**Àmbits:** es defineixen una sèrie d'àmbits prioritaris: Ciutat Vella, Sants-Montjuïc i Nou Barris, tot i que es poden desenvolupar operacions a tota la ciutat.

**Resultats:**

*Resum de dades. Programa de compra d'habitatges. Març del 2015.*

**Programa de compra d'habitatges fins març de 2015**

Pisos	Districtes	Sostre	Cost (sense rehabilitació)	Cost <sup>2</sup> /sostre
<b>Adquirits</b>				
117 pisos 9 locals	Ciutat Vella, St Andreu	9.533 m <sup>2</sup>	13,9 milions euros	1.450 €/m <sup>2</sup>
<b>Adquisició en estudi</b>				
36 pisos	Nou Barris, Eixample i Ciutat Vella			
1 finca			1,8 milions euros	
7 edificis	Ciutat Vella		7,8 milions euros	

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

Per adquirir aquests habitatges s'han utilitzat dos mecanismes diferenciats: compra directa i dret de tanteig i retracte. S'ha aplicat el dret de tanteig i retracte vinculat Al decret 24/2015 i a la Llei d'Urbanisme.

#### Tanteig i retracte a partir del decret 24/2015

A partir del decret Llei 24/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, la Generalitat de Catalunya pot accedir al tanteig i retracte en les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge.

L'objectiu era facilitar la compra per part de l'Ajuntament d'habitatges d'entitats financeres i la SAREB per facilitar la seva activació (en el cas en què es trobin buits) o el manteniment dels residents actuals en cas que es trobin ocupats i es consideri el més adequat.

D'acord amb el DL 24/2015, les entitats bancàries que disposin o adquireixin habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, han de notificar a la Generalitat de Catalunya aquest fet per tal que aquesta pugui exercir el dret de tanteig i retracte. Per la seva banda, la Generalitat ha de notificar a l'Ajuntament on se situa l'habitatge, en aquest cas el de Barcelona. A partir d'aquí el procés el desenvolupa l'Ajuntament:

- El Servei d'Habitatge l'inspecciona i elabora un informe de l'estat i les obres necessàries per a la seva actuació i el cost d'aquestes.
- En el cas que es consideri adequada la compra, es traspasa l'expedient a patrimoni per efectuar la compra. L'Ajuntament s'ha establert un topall en el cost dels habitatges a adquirir que se situa al voltant del cost d'un habitatge de lloguer protegit, incloent-hi la rehabilitació.



### Dret de tanteig i retracte vinculat al planejament urbanístic

A partir de la delimitació de l'Àrea de Conservació i Rehabilitació de Sant Ramon i Robadors, ha estat possible definir unes àrees de tanteig i retracte vinculades a la necessitat de millora urbana de l'entorn, amb l'objectiu d'adquirir edificis en mal estat que generen la degradació del seu entorn.

- **PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGE: PISOS BUITS**

Programa per aconseguir la cessió d'habitatge privat a l'administració pública per destinar-los a lloguer assequible. Es realitza a través d'un conveni amb la Taula del Tercer Sector, que en realitza la gestió a través d'Hàbitat 3.

#### **Objectius:**

- Captar 200 habitatges en el mercat privat per destinar a lloguer social.
- Donar als propietaris d'aquests habitatges el "*màxim de garanties*", ja que molts d'ells no els posen al mercat per la manca de garanties de cobrament o manca de finançament per a fer obres.
- Disposar d'un parc d'habitatges prou important per poder fer front a la situació de crisi.
- Garantir que aquest parc de vivendes compleixi unes condicions adequades per poder-hi viure.
- Oferir uns preus assequibles per a les unitats de convivència: 300 euros de preu mitjà de lloguer (mentre no superin el 30% dels seus ingressos).

Per poder acollir-se al programa de captació d'habitatges buits, el pis ha d'estar desocupat. Al primer conveni signat l'any 2014 s'establí un cànon màxim de cessió o contraprestació que rebia la propietat de 700 euros/mes. També disposarà d'altres avantatges:

- Tenir una garantia de cobrament per part de l'Administració.
- Disposar de cobertures de riscos: assegurança de rendes, defensa jurídica, etc.
- Seguiment social dels llogaters per part d'un equip especialitzat.

#### **Responsable:**

*Impulsor i finançador:* Ajuntament de Barcelona

*Gestor:* Hàbitat3.

**Àmbit d'actuació:** Barcelona

**Funcionament:** l'Ajuntament va signar un acord amb la Fundació Hàbitat3, emanada de la Taula d'Entitats del Tercer Sector, el 14 de novembre de 2014. Hàbitat3 serà l'encarregada de captar els habitatges (conjuntament amb les Oficines de l'Habitatge), formalitzar la cessió amb el propietari, rehabilitar els habitatges, si s'escau, i gestionar el manteniment, cobrament dels lloguers i fer el seguiment social.



**Pressupost:** El primer conveni signat entre l'Ajuntament de Barcelona i Hàbitat3, el 14 de novembre de 2014, va preveure captar 200 habitatges per un total de 6.382.800 euros. El 23 de desembre de 2015 es va signar un segon conveni que va preveure una aportació municipal de 7.631.205 euros per a la captació i gestió de 235 habitatges.

## Resultats

### Cessió d'habitatges fins desembre 2015

Acord de cessió signat	Adjudicats a famílies provinents Mesa emergències
118	113

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

A finals del 2015, la distribució per districtes dels habitatges cedits era molt desigual, amb un nombre d'habitatges cedits igual o superior a 10 únicament als districtes de Sants-Montjuïc, Horta-Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí.

### Cessió d'habitatges segons districtes

Districte	Número d'habitatges	Percentatge del total
Ciutat Vella	4	3,4%
L'Eix ample	7	5,9%
Sants - Montjuïc	21	17,8%
Les Corts	2	1,7%
Sarrià - Sant Gervasi	1	0,8%
Gràcia	5	4,2%
Horta - Guinardó	14	11,9%
Nou Barris	38	32,2%
Sant Andreu	10	8,5%
Sant Martí	16	13,6%
<b>Total ciutat</b>	<b>118</b>	<b>100,0%</b>

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

- **PROGRAMA DE MEDIACIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL (BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER)**

Es desenvolupa a través de la Borsa d'Habitatges de Lloguer. Vol captar habitatges privats per sota del preu de mercat a canvi d'oferir una sèrie d'avantatges als propietaris i propietàries. Aquests habitatges es destinen a unitats de convivència amb dificultats per accedir a un lloguer al preu de mercat. Actualment és competència del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

**Objectiu:** Incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preu assequible.

**Responsable:** Consorci de l'Habitatge de Barcelona (Oficines de l'Habitatge de Barcelona).



**Data d'implantació:** L'any 2009 s'aglutinen la Borsa Jove d'Habitatge i la Borsa de Lloguer Social.

**Àmbit d'actuació:** Tota la ciutat

**Funcionament:** Els propietaris dels habitatges convenien amb l'Ajuntament la publicació d'una oferta de lloguer de l'habitatge desocupat a un preu inferior al preu de mercat a la plataforma en línia de la Borsa. A canvi reben una sèrie d'avantatges i subvencions:

- *Avalloguer*, un sistema de cobertura del cobrament de les rendes de lloguer mitjançant el qual es garanteix al propietari la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de sis mesos de rendes de lloguer impagades un cop s'ha dictat sentència judicial.
- Assegurança multirisc durant tota la durada del contracte.
- Assegurança de cobertura de la defensa jurídica en cas d'impagaments.
- Tramitació de la Cèdula d'Habitabilitat i/o del Certificat d'Eficiència Energètica (taxes excloses, en ambdós casos), condicionat a la formalització del contracte de lloguer amb la mediació de la Borsa.
- Subvenció del Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a obres d'habitabilitat o de condicionament dels interiors dels habitatges, d'acord amb les seves bases i en cas que es publiqués la convocatòria que la reguli.
- Subvenció de l'Ajuntament de Barcelona equivalent al 50% de l'IBI.
- Assessorament jurídic i tècnic.
- Redacció del contracte i mediació en la contractació.
- Seguiment de les obligacions contractuals, principalment en cas d'impagaments.
- Redacció de l'acord de resolució del contracte en cas de sol·licitar-lo.

Els futurs llogaters accedeixen a aquest servei a través de les Oficines d'habitatge de Barcelona.

**Pressupost:** Les despeses de funcionament es poden internalitzar dins el funcionament de les Oficines de l'Habitatge de la ciutat.

**Resultats**

A finals del 2015 la Borsa gestionava 662 habitatges després d'haver-ne gestionat 1.150 l'any 2008.

**Borsa d'Habitatges. Total de contractes gestionats cada any**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Contractació vigent per any	1.150	958	1.103	1.081	1.064	764	751	662

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

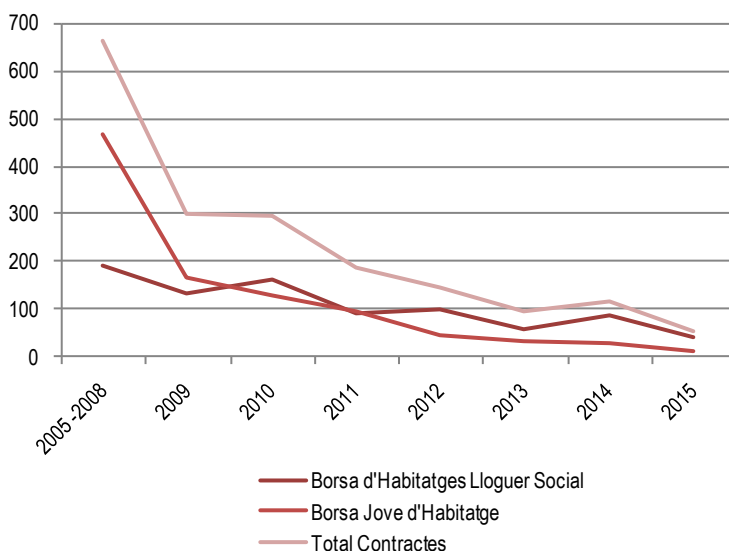
La davallada del 2015 és més acusada si es tenen en compte el nombre de contractes signats any a any, ja que durant el 2015 s'han signat un 55% menys de contractes que l'any 2014. La causa ha estat la precarietat laboral que dificulta l'estabilitat dels ingressos per poder assumir el

compromís d'un contracte de lloguer i la coexistència amb el Programa de Cessió, que ha absorbit una part de l'oferta d'habitatges privats.

**Borsa d'Habitatges. Contractes anuals**

	2005 - 2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	vigents 2015
Borsa d'Habitatges Lloguer Social	193	131	163	90	97	57	87	39	411
Borsa Jove d'Habitatge	468	166	129	96	47	35	28	13	251
<b>Total Contractes</b>	<b>661</b>	<b>297</b>	<b>292</b>	<b>186</b>	<b>144</b>	<b>92</b>	<b>115</b>	<b>52</b>	<b>662</b>

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

**Borsa d'Habitatges. Contractes anuals**


Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

Si s'analitza la renda del lloguer que ofereix el mercat i l'oferta per la Borsa es detecta una reducció del preu pràcticament del 30% en relació al mercat lliure, el que justifica l'esforç en el desenvolupament d'aquest programa.

**Renda de lloguer mitja dels habitatges de la Borsa en relació al mercat**

Any	2012	2013	2014	2015
Lloguer mitjà de la Borsa (€/m <sup>2</sup> )	8,42	8	7,69	8,59
Lloguer mitjà del mercat (€/m <sup>2</sup> )	11,7	10,7	11,35	11,89
<b>Variació lloguer Borsa / Lloguer mei</b>	<b>-28%</b>	<b>-25%</b>	<b>-32%</b>	<b>-28%</b>

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia



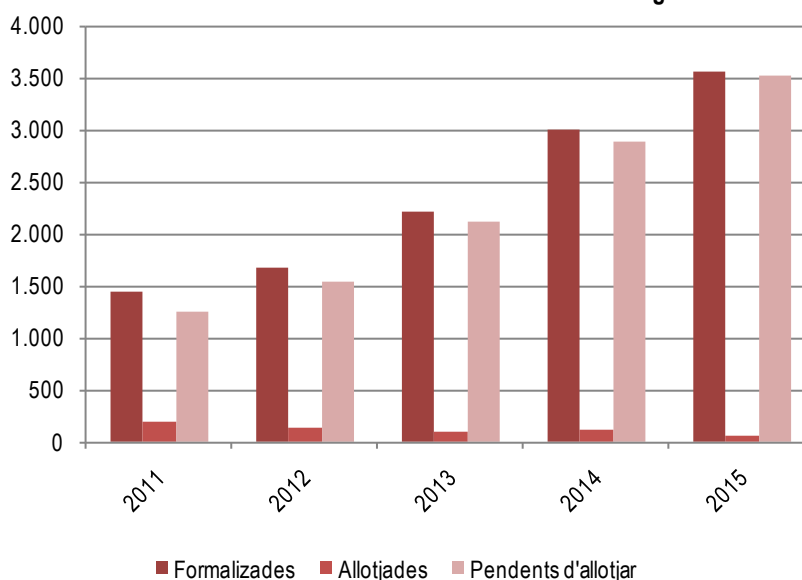
Finalment, si s'analitza la demanda i l'oferta que hi ha hagut d'habitatges de la Borsa es pot veure com s'han produït dos moviments de sentit contrari. Mentre la demanda ha anat augmentant a un ritme accelerant (el 2015 es van formalitzar un 248% de sol·licituds en relació al 2011), els habitatges captats s'han reduït a un ritme encara major, de manera que el 2015 es van captar únicament un 23% dels habitatges que s'havien captat el 2011.

#### Anàlisi de la demanda de la Borsa d'Habitatges

Solicituds	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Formalitzades</b>	1.434	1.675	2.212	3.000	3.566
<b>Allotjades</b>	186	144	92	115	52
<b>Pendents d'allotjar</b>	1.248	1.531	2.120	2.885	3.514

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

#### Evolució de la demanda de la Borsa d'Habitatges



Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia

#### Anàlisi de l'oferta de la Borsa d'Habitatges

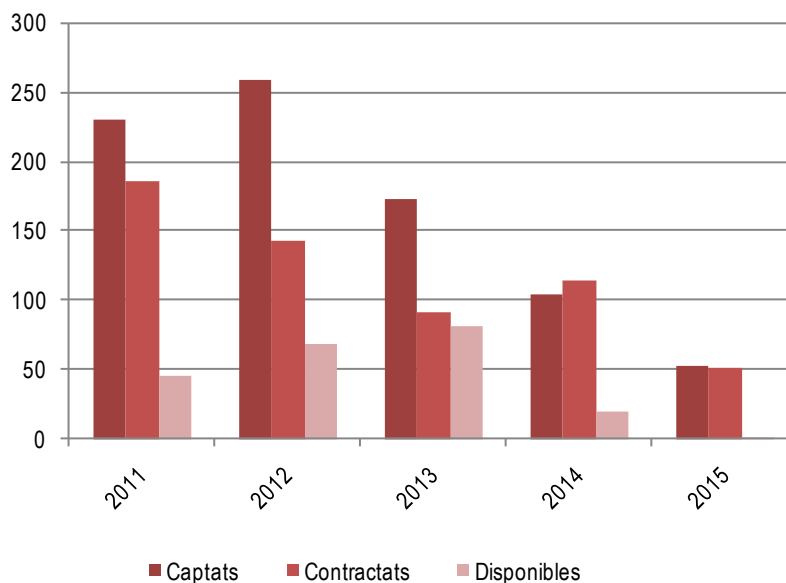
Habitatges	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Captats</b>	231	260	173	105	53
<b>Contractats</b>	186	144	92	115	52
<b>Disponibles</b>	45	68	81	19	1

2014: La contractació supera la captació perquè es van signar contractes d'habitatges disponibles al 2013

Font: Ajuntament de Barcelona



### Evolució de l'oferta de la Borsa d'Habitatges



Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

Existeixen diversos aspectes que poden justificar aquests canvis. Pel que fa a l'augment de demandants, la situació de crisi econòmica ha fet que molta gent que podia accedir a un habitatge al mercat lliure, aquests darrers anys no hagi pogut fer-ho i hagi hagut de recórrer al suport públic. Pel que fa al descens en l'oferta, cal destacar la forta davallada arrel de l'entrada en funcionament el programa de cessió d'habitatge buit a l'Ajuntament.

- **PROGRAMA DE DETECCIÓ I SANCIÓ D'HABITATGES BUITS D'ENTITATS FINANCERES**

**Objectiu:** Aconseguir la mobilització de l'habitatge buit d'entitats financeres.

**Responsable:** Consorci de l'Habitatge de Barcelona (Oficines de l'Habitatge de Barcelona).

**Data d'implantació:** 5 de novembre de 2014.

**Àmbit d'actuació:** Trinitat Vella, Ciutat Meridiana i Besòs i Maresme. Es preveu la seva ampliació programada a tota la ciutat.

**Funcionament:** S'estableix un doble mecanisme:

- *Habitatges desocupats menys de dos anys:* s'envia a les entitats financeres una carta assenyalant els programes de mobilització de l'habitatge buit als quals es poden acollir.
- *Habitatges desocupats més de dos anys:* s'envia a les entitats financeres una carta assenyalant els programes de mobilització de l'habitatge buit als quals es poden acollir. En cas de no rebre una resposta positiva, i no iniciar-se un procés per a l'activació de l'habitatge, s'inicia el procés d'expedient de declaració d'habitatge desocupat per incentivar-ne l'activació. Es desenvolupen tres fases:
  - Fase 1: enviament d'una carta indicant la situació i oferint mesures d'estímul.

- Fase 2: declaració de situació anòmala i multes coercitives (van dels 5.000 als 15.000 euros).
- Fase 3: Inici del procediment sancionador. Varia entre el 90% i el 100% del valor cadastral de la finca multiplicat per 1,95 segons el nombre d'habitatges buits dels quals disposa l'entitat financera.

**Pressupost:** No es preveu cost directe. Despeses que es poden internalitzar amb el personal municipal.

**Resultats:** *Resum de les inspeccions realitzades. Març del 2015.*

**Resum de les inspeccions realitzades a març de 2015.**

	Trinitat Vella	Besòs	Ciutat Meridiana	Total
Pisos inspeccionats	128	120	150	398
Ocupats amb títol	30	16	29	75
Ocupats sense títol	47	51	64	162
Desocupats	51	53	57	161

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

A març del 2015 s'havien inspeccionat 398 pisos dels quals el 41% estaven desocupats i s'havien obert 161 expedients. D'altra banda, amb l'ampliació de l'estudi als cinc districtes s'ha sol·licitat informació a la Companyia d'Aigües amb els resultats següents:

**Detecció d'habitatges buits d'entitats financeres**

Districtes	Sancionables			No localitzats per falta de dades							TOTAL amb consum	TOTAL Hab.
	No tenen contracte subm.	Sense contracte des de juliol 2013	TOTAL	Falta identificar l'escala	No consta la finca a la companyia	Falta identificar porta	No els consta el pis a la companyia	Consum general (dipòsit)	Donats d'alta durant 2015	TOTAL		
Ciutat Vella	6	41	47	7	4	2	55	14		82	109	238
Horta - Guinardó		12	12	8	2	1	14			25	32	69
Nou Barris		103	103	6	53	20	51	11		141	259	503
Sant Andreu	13	54	67	8	23	2	39	18	3	93	96	256
Sant Martí		39	39	11	35	3	56	11	2	118	150	307
<b>Totals</b>			<b>268</b>							<b>459</b>	<b>646</b>	<b>1373</b>

Font: Unitat contra l'exclusió residencial

- **CONVENIS DE COL·LABORACIÓ AMB ENTITATS FINANCERES**

**Objectiu:** Aconseguir la mobilització de l'habitatge buit d'entitats financeres per destinar-lo a habitatge assequible.

**Responsable:** L'impulsor és l'Ajuntament de Barcelona, amb convenis amb el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i alcalde.

**Data d'implantació:** 2013 (febrer i juny del 2013 signatura dels convenis).

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.



**Funcionament:** L'Ajuntament va emprendre accions per aconseguir la signatura de convenis amb entitats financeres per tal que aquestes posessin a disposició municipal habitatges per ser llogats a un preu assequible. Els convenis no preveuen aportacions econòmiques per part de cap de les dues parts. L'Ajuntament inspecciona els habitatges per garantir que reuneixen condicions d'habitabilitat. L'adjudicació la du a terme l'Ajuntament o una entitat social. S'han signat quatre convenis:

- Servihabitat ("la Caixa").
- SAREB.
- Bankia.
- Catalunya.

**Pressupost:** No es preveu cap aportació.

**Resultats:** A desembre del 2015 els habitatges cedits per entitats financeres eren els següents:

Habitatges cedits per EEFF	
Entitats financeres	Habitatges destinats a lloguer social
Servihabitat (La Caixa)	16
Sareb	3
Bankia	1
Catalunya Caixa	2
<b>Total</b>	<b>22</b>

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

### 2.8.2. MANTENIMENT DE L'HABITATGE

En aquest bloc s'inclouen tots aquells plans i programes que tenen per objectiu garantir el manteniment de l'habitatge actual als seus actuals residents, ja sigui en habitatges de propietat o lloguer i per problemes deguts a la situació dels llogaters o dels propietaris. Inclou els següents plans i programes:

- Servei d'assessorament tècnic i jurídic.
- Ajuts per a l'allotjament i el manteniment de l'habitatge (Drets Socials).
- Ajuts econòmics per pagar l'habitatge (Oficines de l'Habitatge).
- Servei d'intermediació per a casos d'impagament de lloguers.
- SIPHO.
- UCER.
- Ofideute.
- Protocol d'actuació en cas d'assetjament immobiliari.
- Punts d'atenció de pobresa energètica.

- **SERVEI D'ASSESSORAMENT TÈCNIC I JURÍDIC**

**Objectiu:** Atendre la ciutadania que tingui dubtes en qüestions legals referents a l'habitatge, sigui del mercat públic o privat, relatives a la compra o al lloguer.

**Responsable:** Consorci de l'Habitatge de Barcelona (Oficines de l'Habitatge de Barcelona).

**Data d'implantació:** 2009.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** Servei d'assessorament a les Oficines de l'Habitatge integrat per advocats i arquitectes especialitzats amb vocació d'ajudar a la ciutadania a diagnosticar els problemes que pugui tenir en relació amb l'habitatge i les vies de solució. En els casos necessaris es deriven a altres serveis especialitzats de les mateixes oficines. Les temàtiques d'assessorament més habituals són: lloguer, comunitat de propietaris, compra, expedients d'emergència social, assetjament immobiliari, Ofideute i mediació en el lloguer.

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge

**Resultats:** Els assessoraments comptabilitzats a les Oficines de l'Habitatge des de l'extensió de la xarxa a tota la ciutat l'any 2009 han estat:

Assessorament tècnic i jurídic de les Oficines d'Habitatge

Temàtica assessorament	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Lloguer	1.651	3.104	3.818	4.190	5.594	5.911	6.778	<b>31.046</b>
Comunitat de propietaris	242	432	504	911	1.047	1.057	1.152	<b>5.345</b>
Compra	46	176	117	208	154	113	159	<b>973</b>
Expedients emergència	116	214	229	215	325	311	404	<b>1.814</b>
Assetjament immobiliari	82	42	26	18	30	22	27	<b>247</b>
Ofideute				292	602	466	412	<b>1.772</b>
Mediació en el lloguer				37	169	180	485	<b>871</b>
<b>Total</b>	<b>2.137</b>	<b>3.968</b>	<b>4.694</b>	<b>5.871</b>	<b>7.921</b>	<b>8.060</b>	<b>9.417</b>	<b>42.068</b>

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

- **AJUTS A L'ALLOTJAMENT I AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE**

**Objectiu:** Facilitar l'accés i manteniment dels habitatges als seus residents.

**Responsable:** Drets Socials.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** Drets Socials ofereix ajuts específics per a l'allotjament i al manteniment de l'habitatge que atorga a unitats de convivència de qui fa un seguiment social en cas que sigui necessari. Ajuts de serveis socials per a l'allotjament. Existeixen dos grans blocs d'ajuts: a l'allotjament i al manteniment de l'habitatge. Els ajuts a l'allotjament inclouen ajuts a l'accés a un nou habitatge, ajuts econòmics per a la plusvàlua, allotjament en pensions, ajuts per a centres de gent gran, ajuts en cas de desnonament, mudances, pagament d'hipoteques, pagament al lloguer compartit i pagament al lloguer. Els ajuts al manteniment de l'habitatge inclouen ajuts al pagament de bugaderies, despeses de comunitat, electrodomèstics, mobles, neteges de xoc,

parament de la llar, reparacions i/o rehabilitacions, sanejament i subministraments (aigua, gas, electricitat).

**Pressupost:** Despesa efectuada l'any 2015, 4.124.245 euros.

**Resultats:**

**Ajuts a l'allotjament temporal i al manteniment de l'Habitatge 2012-2015**

	2012	2013	2014	2015
Ajuts al manteniment de l'habitatge	736.842,79 €	830.773,16 €	1.060.415,05 €	1.157.257,84 €
Ajuts a l'al·lotjament temporal	1.548.246 €	1.574.351 €	2.455.351 €	2.868.515 €

Font: Drets socials, elaboració pròpia

**Ajuts a l'allotjament 2015**

DISTRICTES	Accés nou habitatge		Ajut econòmic plusvàlua		Allotjament pensions		Centres gent gran		Desnonaments	
	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import
CIUTAT VELLA	79	53.040 €			155	119.854 €			5	5.573 €
EIXAMPLE	31	26.970 €			99	71.399 €	4	1.400 €	4	2.692 €
SANTS-MONTJUÏC	58	37.825 €	2	963 €	76	102.419 €			13	7.585 €
LES CORTS	13	9.490 €			8	1.913 €			1	740 €
SARRIÀ-SANT GERVASI	11	10.154 €			23	18.022 €			1	1.500 €
GRÀCIA	25	13.203 €			45	15.987 €	1	676 €	7	3.860 €
HORTA-GUINARDÓ	63	47.670 €	4	4.260 €	70	71.541 €			9	7.228 €
NOU BARRIS	80	54.749 €	10	8.260 €	131	214.421 €			9	4.805 €
SANT ANDREU	26	18.242 €	5	1.824 €	81	111.825 €			8	3.160 €
SANT MARTÍ	56	42.877 €	9	11.979 €	155	181.442 €			10	7.004 €
<b>TOTAL</b>	<b>442</b>	<b>314.219 €</b>	<b>30</b>	<b>27.287 €</b>	<b>843</b>	<b>908.822 €</b>	<b>5</b>	<b>2.076 €</b>	<b>67</b>	<b>44.145 €</b>

DISTRICTES	Mudances		Pagament hipoteques		Pagament lloguer compartit		Pagament lloguer		Total districte	
	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import
CIUTAT VELLA	2	255 €	4	1.219 €	248	60.333 €	392	138.435 €	<b>885</b>	<b>378.709 €</b>
EIXAMPLE	2	1.160 €			194	51.035 €	210	83.684 €	<b>544</b>	<b>238.339 €</b>
SANTS-MONTJUÏC	4	738 €	5	1.173 €	121	31.001 €	172	56.042 €	<b>451</b>	<b>237.746 €</b>
LES CORTS	3	784 €	2	710 €	33	9.479 €	105	38.106 €	<b>165</b>	<b>61.222 €</b>
SARRIÀ-SANT GERVASI	1	500 €	9	1.860 €	22	6.445 €	45	18.282 €	<b>112</b>	<b>56.763 €</b>
GRÀCIA	1	273 €	18	4.041 €	66	18.605 €	215	85.870 €	<b>378</b>	<b>142.515 €</b>
HORTA-GUINARDÓ			12	4.748 €	255	70.278 €	519	213.000 €	<b>932</b>	<b>418.724 €</b>
NOU BARRIS	1	150 €	31	11.623 €	275	71.949 €	380	152.110 €	<b>917</b>	<b>518.066 €</b>
SANT ANDREU	1	550 €	8	2.064 €	53	12.530 €	117	60.701 €	<b>299</b>	<b>210.897 €</b>
SANT MARTÍ	2	355 €	9	3.025 €	237	63.128 €	300	107.883 €	<b>778</b>	<b>417.693 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>4.764 €</b>	<b>98</b>	<b>30.463 €</b>	<b>1504</b>	<b>394.783 €</b>	<b>2455</b>	<b>954.113 €</b>	<b>5.461</b>	<b>2.680.673 €</b>

Font: Drets socials, elaboració pròpia

**Ajuts al manteniment de l'habitatge 2015**

DISTRICTES	Bugaderies		Despeses comunitat		Electrodomèstics		Mobles		Neteges de xoc	
	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import
CIUTAT VELLA	23	794 €	9	4.298 €	104	26.943 €	27	8.684 €	25	24.745 €
EIXAMPLE	4	1.040 €	3	817 €	28	8.442 €	10	3.235 €	15	16.388 €
SANTS-MONTJUÏC	10	641 €	7	4.510 €	42	10.010 €	7	1.679 €	10	9.259 €
LES CORTS	2	132 €			7	2.316 €	1	400 €		
SARRIÀ-SANT GERVAS	2	302 €	1	290 €	10	3.317 €	3	904 €	10	5.258 €
GRÀCIA			3	724 €	30	8.382 €	3	539 €	3	1.464 €
HORTA-GUINARDÓ	1	30 €	16	7.841 €	54	13.975 €	6	1.220 €	7	4.224 €
NOU BARRIS			5	825 €	104	24.188 €	6	1.153 €	11	11.809 €
SANT ANDREU					24	7.419 €	2	527 €	9	7.432 €
SANT MARTÍ	4	84 €	5	729 €	64	17.147 €	2	318 €	10	8.097 €
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>3.023 €</b>	<b>49</b>	<b>20.035 €</b>	<b>467</b>	<b>122.139 €</b>	<b>67</b>	<b>18.659 €</b>	<b>100</b>	<b>88.674 €</b>

DISTRICTES	Parament de la llar		Reparacions i/o rehabilitació (arranjaments)		Sanejament DDD		Subministrament s (aigua, gas, electricitat)		Total districte	
	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import	Ajuts	Import
CIUTAT VELLA	51	12.839 €	109	72.608 €	101	44.489 €	759	109.092 €	<b>1.208</b>	<b>304.491 €</b>
EIXAMPLE	6	1.413 €	37	25.490 €	18	9.439 €	437	64.809 €	<b>558</b>	<b>131.073 €</b>
SANTS-MONTJUÏC	7	2.540 €	22	13.051 €	22	10.754 €	313	49.545 €	<b>440</b>	<b>101.988 €</b>
LES CORTS	2	584 €	11	9.916 €	1	19 €	50	8.367 €	<b>74</b>	<b>21.734 €</b>
SARRIÀ-SANT GERVAS	6	1.759 €	15	11.954 €	1	692 €	121	17.244 €	<b>169</b>	<b>41.719 €</b>
GRÀCIA	9	2.281 €	30	18.805 €	8	3.221 €	255	40.222 €	<b>341</b>	<b>75.638 €</b>
HORTA-GUINARDÓ	16	3.167 €	44	26.959 €	20	10.249 €	889	136.438 €	<b>1.053</b>	<b>204.103 €</b>
NOU BARRIS	14	2.739 €	44	27.664 €	38	19.789 €	1.129	168.640 €	<b>1.351</b>	<b>256.808 €</b>
SANT ANDREU	7	1.761 €	22	26.336 €	8	2.918 €	469	78.270 €	<b>541</b>	<b>124.663 €</b>
SANT MARTÍ	26	4.697 €	34	27.520 €	34	17.701 €	631	105.063 €	<b>810</b>	<b>181.356 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>144</b>	<b>33.780 €</b>	<b>368</b>	<b>260.303 €</b>	<b>251</b>	<b>119.271 €</b>	<b>5.053</b>	<b>777.689 €</b>	<b>6.545</b>	<b>1.443.572 €</b>

Font: Drets socials, elaboració pròpia

- **AJUTS ECONÒMICS PER PAGAR L'HABITATGE**

**Objectiu:** Facilitar l'accés i manteniment dels habitatges als seus residents.

**Responsable:** Diversos (es detallen a cada ajut). En qualsevol cas tots ells es tramiten a les Oficines de l'Habitatge de la ciutat que després envia, en cas necessari, els expedients a l'administració responsable de cadascun dels ajuts.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** Existeixen diferents ajudes a l'abast dels residents de la ciutat ofertes pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la Generalitat de Catalunya i el Ministerio de Fomento. A continuació es llisten totes les ajudes existents classificades en quatre grans blocs en funció del tipus d'ajut i l'organisme que l'atorga:

- Prestacions d'especial urgència (PEUE) - Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- Prestacions per al pagament del lloguer (lloguer just) - Agència de l'Habitatge de Catalunya.



- Subvencions per al pagament del lloguer - Ministerio de Fomento.
- Prestacions econòmiques d'urgència social - Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

#### Prestacions d'especial urgència (PEUE) Agència de l'Habitatge de Catalunya

Prestacions per afrontar situacions d'emergència en l'àmbit de l'habitatge. La finalitat de les prestacions és possibilitar la permanència en l'habitatge de persones i famílies, per prevenir l'exclusió social que pot suposar la pèrdua de l'habitatge que constitueix la residència habitual i permanent.

- *PEUE per al pagament dels deutes de lloguer*  
Per a persones amb ingressos inferiors a tres vegades l'IRSC, amb un contracte de lloguer vigent per un període superior a 12 mesos, i un lloguer inferior a 750 euros/mes. L'ajut s'atorga per un màxim de 12 mesos i 3.000 euros i va destinat a liquidar el deute contret. Els habitatges no poden ser gestionats o administrats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- *PEUE per al pagament de quotes d'amortització hipotecària*  
Per a persones amb ingressos inferiors a tres vegades l'IRSC, que fan front a una quota mensual no superior a 900 euros. L'ajut s'atorga per un màxim de 12 mesos i 3.000 euros. i va destinat a liquidar el deute contret. Els habitatges no poden ser gestionats o administrats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- *PEUE per pèrdua de l'habitatge per desnonament o execució hipotecària*  
Persones amb ingressos inferior a tres vegades l'IRSC, que han perdut l'habitatge com a conseqüència d'un procés de desnonament, d'execució hipotecària o dació en pagament, que siguin titulars d'un contracte de lloguer o similar, o estiguin en procés de cerca d'habitatge.

#### Prestacions per al pagament del lloguer (lloguer just) - Agència de l'Habitatge de Catalunya

Per a persones de 65 anys o més, amb ingressos inferiors a 2,35 vegades l'IRSC, o per a persones amb ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IRSC titulars d'un contracte de lloguer, que estan al corrent del pagament de les corresponents rendes. Existeixen diverses subtipologies per aquesta prestació. L'import màxim de la prestació és de 240 euros/mes o 200 euros/mes segons el tipus, i l'import mínim és de 20 euros/mes. En la majoria de tipologies l'import mensual del lloguer no pot superar els 750 euros, i no es pot atorgar a habitatges gestionats o administrats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

#### Subvencions per al pagament del lloguer - Ministerio de Fomento

- *Ajuts al lloguer.* Per a unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,80 vegades l'IRSC, que fan front a un lloguer inferior a 600 euros i estan al corrent dels pagaments en el moment de la sol·licitud. Per a habitatges que no són gestionats ni administrats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. S'atorguen per convocatòria anual, amb concurrència competitiva, i cobreixen un màxim del 40% del lloguer.





- *Renda bàsica d'emancipació.* Ministerio de Fomento. Parc privat de lloguer. Aquest programa de quatre anys es va pensar per a ajudar als joves a emancipar-se; atorga un ajut a la part arrendatària a partir d'uns intervals de preu del lloguer. Actualment, està en vies d'extinció i a Barcelona queden poques persones que disposin de l'ajut.

#### Prestacions econòmiques d'urgència social - Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Per a unitats de convivència amb ingressos inferiors a 1,5 vegades l'IRSC, que destinen més del 30% dels ingressos al pagament de l'habitatge, que han incorregut en impagament del lloguer o estan en situació de dificultat per fer front al pagament del lloguer. Els habitatges no poden ser gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o el Patronat Municipal de l'Habitatge. Es distingeixen dues subtipologies en funció de les característiques de les unitats de convivència: Els ajuts s'atorguen per 12 mesos a comptar des de la data de presentació.

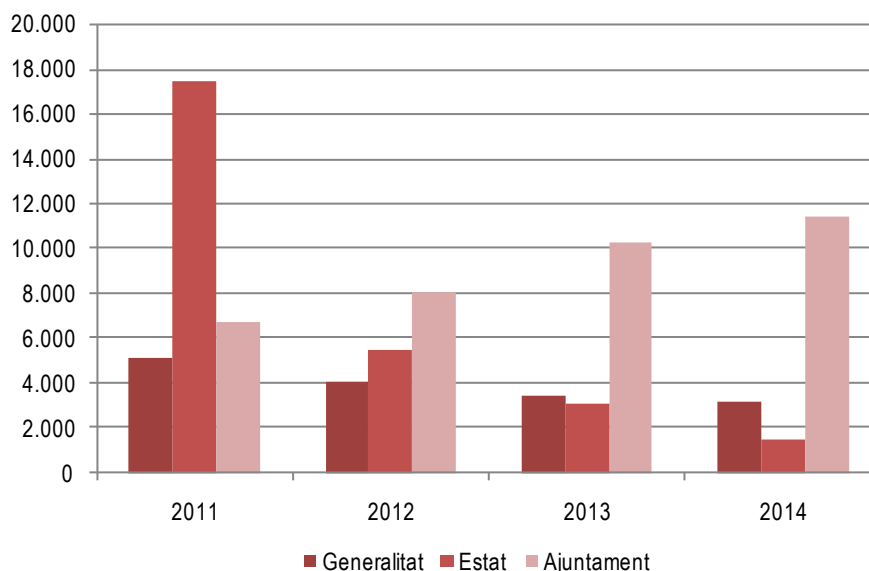
- *Ajuts per al manteniment de l'habitatge de lloguer.* Per a unitats de convivència monoparentals, o majors de 55 anys, o de dues o més membres no monoparentals.
- *Ajuts per a les unitats de convivència derivades de la mediació.* Per a unitats de convivència derivades de la mediació de les Oficines de l'Habitatge o amb demanda judicial, o que provinguin de la Xarxa d'Inclusió d'Habitatges de Barcelona, d'un recurs residencial per a dones víctimes de violència masclista o d'una petició de la Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social.

#### Ajuts per fomentar el lloguer

- *Ajuts puntuals per a persones perceptores d'una PNC gent gran.* Atorgats pel departament de Benestar i Família de la Generalitat de Catalunya. Ajut a la part arrendatària de caràcter puntual i només per a persones que estan en règim de lloguer.
- *Ajuts de pagament de fiança i primer mes de lloguer.* Atorgats pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Només habitatges de la Borsa de Lloguer de Barcelona. L'ajut s'atorga directament al propietari de l'immoble i inclou les despeses inicials de contractació (finca, primer mes i honoraris de l'administrador) i ajuts urgents al pagament del lloguer quan es detecta una situació d'impagament, que poden ser per un termini màxim de tres mesos.

#### **Pressupost:**

Els pressupostos destinats entre 2011 i 2014, desglossat per l'aportació de cada administració són els següents:

**Pressupostos destinats entre 2011 i 2014 segons administracions**


Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa.

**Resultats:**
**Ajuts per pagar l'habitatge 2015**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Lloguer Just + MIFO	4.199	5.232	5.645	4.315	3.670	2.993	2535	4722	33.311
Renda Bàsica Emancipació	9.551	12.017	15.424	17.506	5.579	3.148	1.491	854	65.570
PEUE	341	343	610	951	485	488	868	626	4.712
Prestacions municipals								2902	2.902
Pagament fiança i 1r mes	124	70	79	20	4	5	19	4	325
Ajuts lloguer gent gran	609	905	923	925	1.200	1.210	1.210	1210	8.192
<b>Total</b>	<b>14.824</b>	<b>18.567</b>	<b>22.681</b>	<b>23.717</b>	<b>10.938</b>	<b>7.844</b>	<b>6.123</b>	<b>10.318</b>	<b>115.012</b>

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

- **SERVEI D'INTERMEDIACIÓ PER A CASOS D'IMPAGAMENT DE LLOGUERS**

**Objectiu:** Aconseguir un acord entre el propietari i el llogater per establir una rebaixa del preu del lloguer que eviti el desnonament i la pèrdua de l'habitatge.

**Responsable:** Ajuntament de Barcelona. Oficines d'habitatge.

**Data d'implantació:** Octubre 2012.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat. S'adreça a llogaters del parc privat que tinguin un contracte de lloguer per a la seva residència habitual.

**Funcionament:** El servei es porta a terme des de les Oficines de l'Habitatge que, a banda de la intermediació, ofereixen un ajut econòmic al llogater per tal que hagi de destinar al seu



habitatge entre un 30% i un 50% dels seus ingressos a pagar la part restant de la quota de lloguer. La durada màxima de l'ajuda és d'un any.

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge.

**Resultats:**

Mediacions per casos d'impagament de lloguer					
	2012	2013	2014	2015	Total
Mediació en el Lloguer <sup>(1)</sup>	37	169	180	485	871

(1) En marxa des de l'octubre de 2012

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

- **OFIDEUTE**

**Objectiu:** Arbitrar solucions proporcionades i adaptades a la capacitat de pagament de les persones amb dificultats per atendre els pagaments de préstecs o crèdits hipotecaris i que es troben en risc de perdre el seu habitatge, per tal que puguin retornar el crèdit i evitar la pèrdua de l'habitatge; o arribar a una resolució que no encareixi el préstec.

**Responsable:** Agència de l'Habitatge de Catalunya.

**Data d'implantació:** S'ofereix a les Oficines de l'Habitatge des del 2012.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** Es tracta d'un servei d'assessorament ofert per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Des de les Oficines de l'Habitatge s'ofereix assessorament gratuït i, si s'escau, es deriva a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que s'encarrega d'intercedir amb l'entitat financera que correspongui en cada cas.

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge.

**Resultats:** 1.774 consultes entre juliol 2012 i desembre del 2015.

- **UNITAT CONTRA L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL (UCER)**

**Objectius:** Centralitzar la informació sobre llançaments i coordinar les actuacions dels diferents òrgans municipals: Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB), Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials).

L'UCER dirigeix les actuacions del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), que es posa en funcionament al gener del 2015 i és finançat per BAGURSA. Els objectius d'aquest servei són:

- Obtenir i centralitzar la informació relativa a desnonaments tenint una actuació proactiva.
- Coordinar l'actuació d'altres serveis municipals i les entitats socials.
- Valorar les mesures i serveis aplicables a cada situació.
- Actuar com a interlocutor i negociador amb els propietaris per prorrogar o aturar els llançaments.
- Acompanyar als afectats en processos de desnonament.

**Responsable:** REGESA, a partir d'una encomana de gestió per part del Consorci de l'Habitatge.

**Data d'implantació:** Gener 2015.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** L'equip està integrat per nou persones: dos advocats, una persona amb coneixements jurídics, tres tècnics aparelladors i tres administratius.

**Pressupost:** 774.000 €/any (IVA inclòs). Als quals cal afegir 60.000 €/any per al funcionament del SIPHO.

**Resultats:** Recentment constituïda.

- **PROTOCOL D'ACTUACIÓ EN CAS D'ASSETJAMENT IMMOBILIARI**

**Objectiu:** Assessorament pel que fa als seus drets i deures a les persones que consideren que són objecte d'assetjament immobiliari i donar resposta a la situació mitjançant la mediació o la via civil.

**Responsable:** Ajuntament de Barcelona. Oficines de l'Habitatge.

**Data d'implantació:** 2011.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** S'ha establert un protocol que consta de diferents fases:

1. Fase de detecció: Entrada d'una sol·licitud de mediació a les Oficines de l'Habitatge (no es dona un procés actiu de recerca de casos d'assetjament).
2. Fase instructora: Inspecció de l'immoble i obtenció d'antecedents vinculats tant en els districtes, com en els registres públics als quals tenen accés les Oficines (determinació de titularitats reals, cadència de transmissions de l'immoble, determinació d'existència o no d'ordres d'execució o d'altres processos administratius connexes, etc).
3. Fase d'execució. El Director i l'advocat de l'Oficina de l'Habitatge valoren la documentació aportada i assessoraran la persona arrendatària dels seus drets i deures i sobre si cal iniciar el procés de mediació entre les parts o es deriva el cas a la via civil. En cas que es detecten elements objectius de possible assetjament es posa el cas en coneixement del Ministeri Fiscal perquè obri diligències d'investigació. En aquest cas les actuacions seguides es traslladaran al gerent del Consorci de l'Habitatge de Barcelona perquè elabori la denúncia. La denúncia l'eleva a la Fiscalia del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, prèvia la seva proposta al Fiscal encarregat de conèixer els casos d'assetjament immobiliari en el marc de la Comissió de Seguiment del *Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i la Fiscalia Provincial de Barcelona en matèria d'assetjament immobiliari*

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge.

**Resultats:**

Actuacions en casos de possible assetjament immobiliari								
Any	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Assessorament en assetjament immobiliari	82	42	26	18	30	22	27	<b>247</b>
Casos analitzats i enviats a Fiscalia	7	5	-	-	-	1	13	<b>26</b>

Font: Ajuntament de Barcelona, elaboració pròpia

- **PUNTS D'ATENCIÓ DE POBRESA ENERGÈTICA**

**Objectius:**



- Informar i assessorar els consumidors de quines mesures han d'emprendre per tal que les companyies no els tallin el subministrament d'electricitat, aigua i gas quan es trobin en situacions de vulnerabilitat o dificultats econòmiques i no puguin sufragar-ne el cost.
- Informa de com aconseguir unes condicions adequades de temperatura i consums energètics a un preu just.

**Responsable:** Ajuntament de Barcelona. Oficines de l'Habitatge, es va desenvolupar des de Drets Socials.

**Data d'implantació:** Novembre 2015.

**Àmbit d'actuació:** Districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí.

**Funcionament:** Prova pilot per al servei d'assessorament a persones residents als districtes implicats. S'ofereix assessorament personalitzat des de les Oficines de l'Habitatge dels districtes.

**Pressupost:**

**Resultats:** El mes de març acaba de la prova pilot i caldrà avaluar els resultats obtinguts i la possibilitat de replantejar el servei.

### 2.8.3. REHABILITACIÓ I ÚS ADEQUAT DELS HABITATGES

En aquest bloc s'inclouen tots aquells plans i programes que tenen per objectiu la millora del parc residencial de la ciutat. Inclou els següents plans i programes:

- Ajuts a la rehabilitació.
- Ajuts a la instal·lació d'ascensors.
- Pla *Dintres*.
- Programa *Canvia't d'Habitatge*.
- Protocol d'actuació en cas d'infrahabitatge.
- Protocol d'actuació en cas de sobreocupació.
- Ajut de cohesió social.
- Cèdula d'habitabilitat.

- **AJUTS A LA REHABILITACIÓ**

**Objectius:** Millora del parc residencial de la ciutat, pel que fa al seu estat de conservació, l'eficiència energètica de les edificacions i la seva accessibilitat.

**Responsable:** Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

**Data d'implantació:** Convocatòria única, el 17 de desembre de 2009.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** Tots els ajuts a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona es fan sota el criteri de "convocatòria única", ja que el Consorci de l'Habitatge de Barcelona és qui té la competència per atorgar ajuts a la rehabilitació d'edificis. Entre aquests ajuts s'inclou el programa d'ajuts a la instal·lació d'ascensors. Aquesta convocatòria es finança amb les aportacions de:

- L'administració de l'Estat per a les àrees de rehabilitació integral (ARI).
- La Generalitat de Catalunya, sigui per a barris específics o per a tota la ciutat.
- L'Ajuntament de Barcelona.

La unificació de les convocatòries ha permès oferir un servei més ampli vinculat a elles a les Oficines de l'Habitatge que permet compaginar. Informació, assessorament i sol·licitud d'ajuts.

**Pressupost:** Els pressupostos destinats, desglossat per l'aportació de cada administració són els següents:

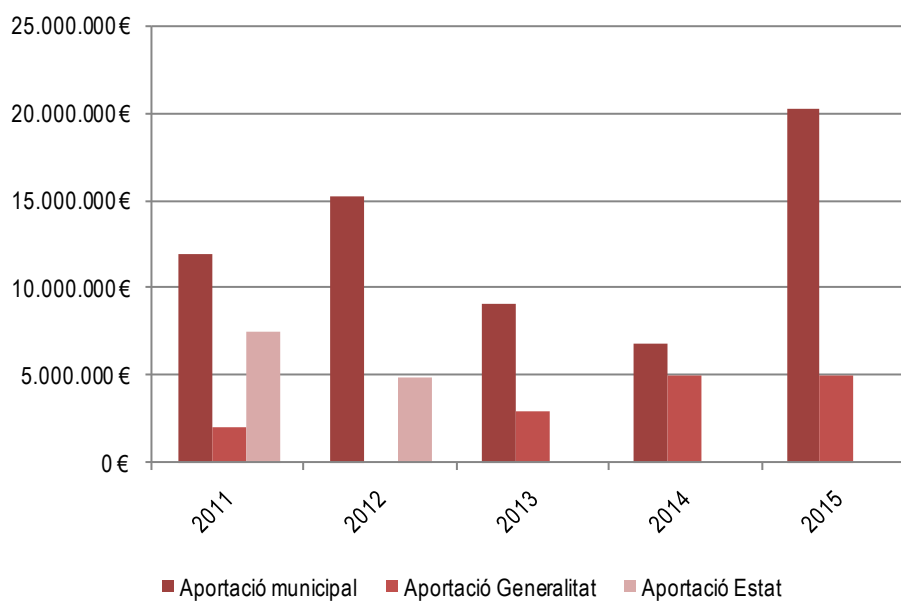
**Pressupost destina a ajuts a la rehabilitació segons administració**

Ajuts rehabilitació	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2011-2014
<b>Aportació municipal</b>	12.000.000 €	15.300.000 €	9.134.855 €	6.814.669 €		43.249.524 €
<b>Aportació Generalitat</b>	2.000.000 €	- €	3.000.000 €	5.000.000 €		10.000.000 €
<b>Aportació Estat</b>	7.569.640 €	4.950.000 €	- €	- €		12.519.640 €
<b>Aportació total</b>	<b>21.569.640 €</b>	<b>20.250.000 €</b>	<b>12.134.855 €</b>	<b>11.814.669 €</b>	<b>27.487.739€*</b>	<b>93.256.903€*</b>

\*no es disposa informació en relació a la font de finançament de l'any 2015

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

**Evolució aportacions ajuts a la rehabilitació**



Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.



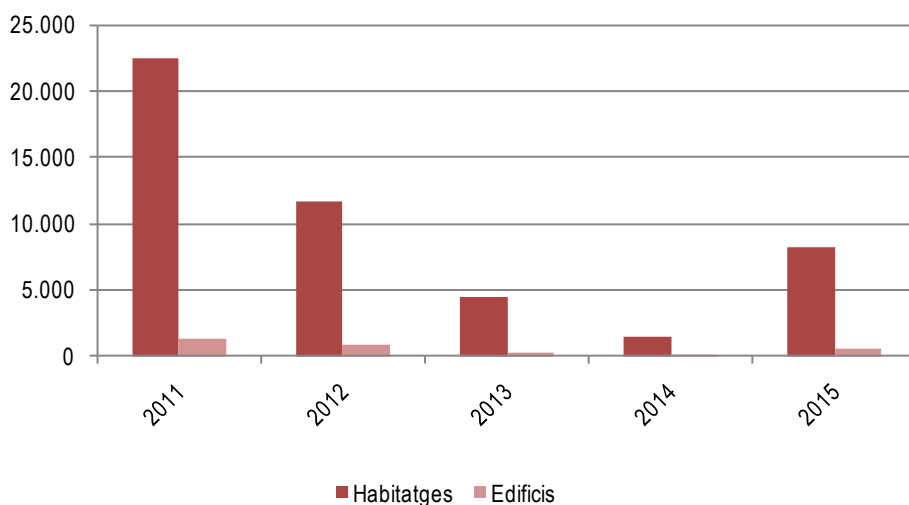
**Resultats:** Entre 2010 i 2015 els resultats han estat els següents:

**Ajuts a la rehabilitació en habitatges i edificis**

Ajuts a la rehabilitació	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2011-2015
Habitatges	22.576	11.731	4.501	1.483	8.208	<b>48.499</b>
Edificis	1.244	850	306	83	488	<b>2.971</b>

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

**Evolució ajuts a la rehabilitació**



Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

• **AJUTS A LA INSTAL·LACIÓ D'ASCENSORS**

**Objectius:** Millora de l'accessibilitat als habitatges de la ciutat.

**Responsable:** Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

**Data d'implantació:** Convocatòria única, el 17 de desembre de 2009.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** Els ajuts per a la instal·lació d'ascensors s'inclouen dins la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació.

**Pressupost ajuts a la col·locació d'ascensors**

Ajuts instal·lació ascensors	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2011-2014
TOTAL obres ascenso	24.611.229 €	28.867.132 €	11.442.867 €	1.352.263 €	12.731.873 €	<b>79.005.364 €</b>
TOTAL subvenció	10.794.182 €	11.438.120 €	2.618.718 €	371.348 €	5.812.517 €	<b>31.034.885 €</b>

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

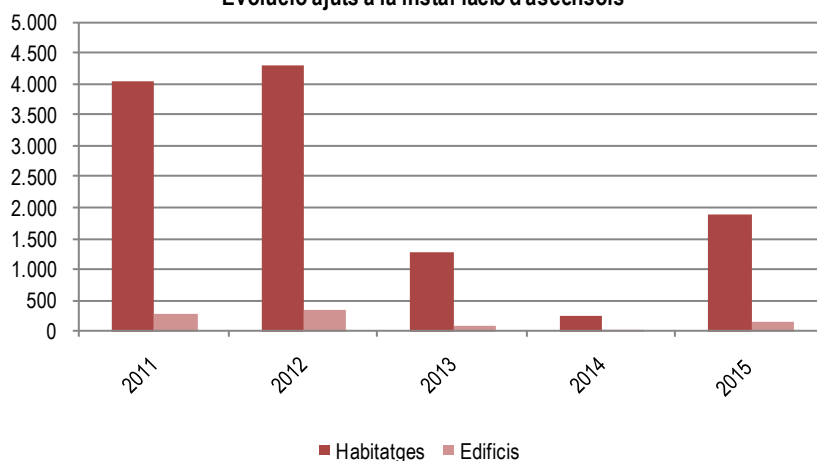


**Ajuts a la instal·lació d'ascensors segons habitatges i edificis**

Ajuts instal·lació ascensors	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL 2011-2014
Habitatges	4.070	4.319	1.306	268	1.892	11.855 €
Edificis	286	335	98	19	142	880 €

Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

**Evolució ajuts a la instal·lació d'ascensors**



Font: Institut - Municipal d'Urbanisme - Bagursa. Elaboració pròpia.

• **AJUT DE COHESIÓ SOCIAL**

**Objectius:** Permetre la millora dels edificis i la instal·lació d'ascensors per part d'aquelles unitats de convivència sense els recursos econòmics suficients per fer front a part dels costos de l'actuació. Alhora facilita el desenvolupament de l'actuació, ja que la incapacitat de fer front a la intervenció per part d'un o alguns immobles en molts casos portava al bloqueig de la intervenció.

**Responsable:** Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

**Data d'implantació:** 2011.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** S'aplica a tots els programes d'actuació en edificis. Els propietaris poden sol·licitar un ajut complementari de fins al 100% de l'aportació individual que els correspongui, sempre que compleixin els següents requisits:

- Ser propietari de l'habitatge afectat i que aquest constitueixi la seva residència habitual i permanent.





- La unitat familiar haurà d'acreditar tenir ingressos inferiors a 2,50 vegades l'IRSC segons la taula d'ingressos familiars establerta al Pla de l'Habitatge vigent.
- No disposar de cap altre habitatge a la ciutat de Barcelona.  
Aquest ajut es tramita en paral·lel a la resta de l'ajut, de manera que només es rebrà l'ajut en cas que s'aprovi l'ajut a la comunitat de propietaris.  
Aquest ajut complementari merita l'interès legal dels diners des de la data de pagament, d'acord amb el que anualment es fixi en els Pressupostos Generals de l'Estat. S'haurà de retornar quan es produeixi la primera transmissió posterior a la concessió de l'ajut i per qualsevol títol (*mortis causa o intervivos*).

La condició anterior no es complirà en el cas de transmissió *mortis-causa* entre cònjuges o unitats de convivència sempre que el *supèrstitute*, els fills menors d'edat o els majors incapacitats, el legitimari, l'usufructuari o l'hereu en primer grau acreditin mantenir uns ingressos familiars iguals o inferiors als que donarien dret a accedir a l'ajut, i compleixin la resta de requisits a dalt esmentats per a la concessió d'aquest. L'obligació de retornar l'ajut s'ajornarà fins a la següent transmissió de l'habitatge.

**Pressupost:** L'any 2015 es van destinar a aquest concepte 117.874, 15 euros.

**Resultats:** L'any 2015 es van atorgar 25 ajuts a la cohesió social que van beneficiar a 21 habitatges, cadascun d'ells en un edifici. Es van repartir a diferents districtes de la ciutat:

Sants-Montjuïc	1 ajut
Gràcia	1 ajut
Horta-Guinardó	6 ajuts
Nou Barris	11 ajuts
Sant Andreu	2 ajuts

A la resta de districtes no se'n va atorgar cap.

- **PLA DINTRES**

La finalitat del Pla és que les persones propietàries de finques amb un estat de conservació molt deficient (patologies estructurals importants, de façanes i d'instal·lacions, a més de problemàtiques derivades d'un mal manteniment de l'immoble), que són els màxims responsables del manteniment de les seves propietats, facin les obres necessàries per restablir-ne les condicions d'habitabilitat i seguretat.

**Objectius:**

- Millorar les condicions de vida de les persones que resideixen al districte, especialment aquelles que tenen menys recursos.
- Millorar l'impacte que ocasionen en l'espai públic els habitatges que tenen un mal ús i es troben en mal estat (*meublés*, magatzems de llaunes, sobreocupació).
- Millorar la qualitat del parc d'habitatges del districte.

**Data d'implantació:** Maig 2012.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat Vella.



**Funcionament:** S'ha establert un protocol que consta de diferents fases:

1. *Inspecció tècnica de la finca:* S'ha partit de la reinspecció de finques amb expedients d'inspecció en tràmit per manca de conservació. La reinspecció verificava el compliment de l'ordre i l'estat de conservació de la finca. Un cop detectades les patologies (humitats, dipòsits d'aigua, esquerdes estructurals, instal·lacions fora de normativa, bigues en mal estat, despreniments en façanes o patis interiors, etc.) la finca es classifica en deficient o molt deficient. Al pla *Dintres* únicament s'inclouen les classificades com a molt deficientes.
2. *Comunicació a la propietat:* Es comunica el resultat de la inspecció i la valoració de les actuacions mínimes a realitzar i es dóna el pertinent tràmit d'audiència. Es comuniquen les intervencions a fer, els terminis i s'ofereix la possibilitat de signar un conveni per fer el procés més àgil.
3. *Actuació.* A partir d'aquest moment la propietat pot decidir signar el conveni i intervenir o no intervenir. Això dóna lloc a dos procediments diferents:
  - Signatura del conveni: (1) Es pacten uns terminis ajustats a les possibilitats d'execució, però conscients que s'està immers en un procés coercitiu i els processos han de ser ràpids; (2) S'analitza la situació de la propietat i s'informa dels ajuts existents, especialment l'ajut de cohesió social destinat a propietaris que visquin al pis afectat i tinguin pocs recursos; (3) S'ofereix assessorament per redactar el projecte i es tramita la llicència.
  - El propietari no actua: S'inicia la via coercitiva, és a dir, es dicta l'ordre d'execució d'acord amb l'informe tècnic i es requereix la presentació del projecte tècnic en un mes i l'execució de les obres en sis mesos. Conjuntament s'adverteix de les mesures d'execució forçosa i sancionadores. En cas d'incompliment de l'ordre s'imposen multes que poden arribar a un 90% del cost de les obres o a l'execució per via subsidiària per part de l'Ajuntament.
  - Declaració d'inhabitabilitat: El pla *Dintres* ha habilitat un procediment per evitar que hi hagi gent vivint en habitatges que suposen un perill per als ocupants per manca de condicions d'habitabilitat, seguretat i/o salubritat. Es declara l'habitatge/local com inhabitable i es fa el desallotjament immediat dels residents. En el cas de llogaters, el propietari té l'obligació de garantir-ne el real·lotjament. Paral·lelament al desnonament s'activen els dispositius municipals d'emergències socials.

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge.

**Resultats:** Entre maig del 2012 i gener del 2014 s'havien inspeccionat 109 finques amb 1.127 habitatges i 2.844 veïns i veïnes. S'havien signat 29 convenis entre la propietat el districte i Foment de Ciutat Vella, SA.



**Resum de les actuacions del Pla Dintres. Desembre de 2015**

Finques Pla Dintres	Propietat horizontal	Propietat vertical	Total
En tràmit	44	42	73
En obres subsidiàries	10	3	13
Amb tràmit finalitzat	19	27	46
Inspeccionades i excloses			18
Pendents inspecció			3
<b>Total</b>			<b>153</b>

Font: Foment de Ciutat, SA

• **PROTOCOL D'ACTUACIÓ EN CAS D'INFRAHABITATGE**

**Objectiu:** Evitar que hi hagi persones residint en infrahabitatges

**Data d'implantació:** Gener 2011.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** S'ha establert un protocol que consta de diferents fases:

1. Fase de detecció i anàlisi: Ha de permetre l'arribada de la informació a l'Oficina de l'Habitatge i comprovar l'estat de l'habitatge per garantir que es tracta d'un infrahabitatge.
2. Fase d'execució: En aquesta fase s'executa l'ordre d'infrahabitatge el que implica:
  - Emetre una ordre d'execució que expulsi a la persona resident de l'immoble (l'ordre va acompanyada d'una declaració on es reconeix la situació d'infrahabitatge).
  - Si l'arrendatari no cessa l'ús de l'habitatge de forma voluntària, l'administració recorre a la via d'execució forçosa mitjançant la imposició de multes coercitives

i, si cal, amb l'execució forçosa de l'ordre. També es pot recórrer a l'expedient sancionador.

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge.



- **PROTOCOL D'ACTUACIÓ EN CAS DE SOBRECUPACIÓ**

**Objectiu:** Evitar que hi hagi habitatges sobreocupats.

**Data d'implantació:** Gener 2011.

**Àmbit d'actuació:** Ciutat.

**Funcionament:** S'ha establert un protocol que consta de diferents fases:

1. Fase de detecció i anàlisi: A partir dels informes trimestrals que l'Ajuntament elabora en relació a les dades de sobreempadronaments es realitza una visita in situ per comprovar la situació i el cas de sobreocupació detectat arriba a l'Oficina de l'Habitatge.
2. Fase d'execució: En el cas que l'origen sigui social s'inicia un procés de mediació amb els responsables de la situació. En cas que no es pugui dur a terme, es comunica a la direcció de Llicències i espai públic del districte corresponent.

**Pressupost:** Es pot internalitzar en el funcionament de les Oficines de l'Habitatge.



### 3. DIAGNOSI

#### 3.1. DINÀMICA RESIDENCIAL DE BARCELONA EN EL CONTEXT METROPOLITÀ

- **Després de gairebé quatre dècades on el procés dominant ha estat de desconcentració de la població en el territori metropolità, es podria assistir a un fenomen de recentralització.**

Les necessitats residencials de la població de Barcelona se satisfan en un territori que va molt més enllà dels límits del terme municipal. Els municipis del Pla de Barcelona juguen un paper important en les dinàmiques residencials de la ciutat. A partir dels anys 80 es va consolidar la dinàmica de canviar d'habitatge, no per motius econòmics sinó a causa de qüestions relacionades amb l'habitatge principal. Aquesta dinàmica va fomentar un procés de desconcentració i dispersió de població en el territori metropolità, compensat a la ciutat de Barcelona per l'arribada de població immigrant per motius econòmics.

A partir del 2007, el canvi de cicle econòmic ha suposat un retrocés significatiu de la immigració internacional, fins a arribar a saldos propers a zero o, fins i tot, negatius. D'altra banda, les migracions metropolitanes per motius residencials també s'han alentit. Cal destacar que mentre cada cop surt menys població de Barcelona, en canvi n'arriba més de l'entorn metropolità. Això comporta que el saldo per migracions metropolitanes, negatiu durant els darrers anys, també s'apropi a zero i, en cas de seguir amb aquesta tendència, podria ser positiu en els pròxims anys. Tot i això, l'augment dels preus de l'habitatge a partir del 2013 i la relació entre la demanda i l'oferta disponible, podria desincentivar aquesta tendència o fins i tot actuar en sentit contrari.

- **La major part de la població que resideix a Barcelona s'hi queda a viure quan canvia d'habitatge. Des del 2007 han augmentat un 30% els canvis de domicili dins la mateixa ciutat mentre que es redueix la marxa de població a altres municipis de l'entorn metropolità.**

Les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2011 mostren com, durant els darrers 25 anys, pràcticament tres quartes parts de la població resident a Barcelona que es canvia de domicili es queda a viure a la ciutat. Barcelona presenta una autocontenció residencial del 73,2% en el darrer període 2007-2011. L'explotació del padró de població permet veure que, entre 2007 i 2010, augmenta el nombre de persones que van canviar de domicili dins la mateixa ciutat. A partir del 2010 la situació s'estabilitza i el 2014 es comptabilitzen 104.950 canvis de domicili.

- **Les principals dinàmiques que ajuden a explicar els fluxos residencials metropolitans són les limitacions físiques de la ciutat; les diferents característiques de l'oferta en el territori metropolità; i les diferents possibilitats d'accés a l'oferta en funció de la renda.**



- ***Impossibilitat física del terme municipal de Barcelona de donar satisfacció a les necessitats residencials de tota la població durant les darreres dècades.***

En els darrers anys 35 anys, el nombre de llars noves ha anat augmentant en relació al nombre de llars que desapareixien, presentant balanços cada vegada més positius.

Aquests increments de llars s'han satisfet, tant a la mateixa ciutat (obra nova, canvi d'ús d'immobles cap a l'habitatge i la primarització d'habitatges), com en altres municipis, fet que ha conduït a un saldo migratori negatiu de Barcelona en relació amb l'Àrea Metropolitana.

- ***Diversitat de preus i tipologies entre municipis de l'àmbit metropolità.***

Tot i trobar una diversitat de preus remarcables entre municipis, en termes generals, pel mateix preu els habitatges de l'entorn metropolità de Barcelona són, de mitjana, més nous i més grans, excepte en el cas dels del continu urbà que presenten dimensions lleugerament més reduïdes.

- ***Augment de la població que canvia d'habitatge per motius familiars o per altres motius entre els quals accedir a un habitatge més barat.***

L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2011 assenyala que, durant el període del boom immobiliari, el principal motiu pel qual va canviar d'habitatge la població de Barcelona (prop del 45% dels casos) va ser per millorar, sigui l'habitatge, l'entorn o per canviar de règim de tinença. En els primers anys de la crisi, corresponents al període 2007-2011, els motius relacionats amb la millora d'habitatge, malgrat ser els més importants, han disminuït significativament (passen a ser el 37% dels casos). En Aquesta reducció no s'ha absorbit per un increment dels moviments deguts a l'emancipació o la formació de noves llars, que es mantenen estables (30,7%) sinó per altres motivacions, que fins llavors havien tingut menys presència, com per exemple els motius familiars (per proximitat volguda o obligada) i altres motius entres els quals l'accés a un habitatge més barat.



### 3.2. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

#### 3.2.1. PREVISIONS I CANVIS DE TENDÈNCIA EN L'ESCENARI DEL PLA

- **Previsions de reducció o augment lleu del nombre de llars fins al 2019 i augment del nombre de llars entre 2019-2024. Aquestes es generarien principalment per l'emancipació de població jove, menor de 35 anys, i l'arribada de població immigrant.**

Les projeccions pel proper període 2014-2019 preveuen que el flux de creació i desaparició de llars oscil·laria entre -15.767 i 15.926 llars. En el període 2019-2024, el flux de creació i desaparició de llars seria, en tots els escenaris, positiu i oscil·laria entre 5.820 i 27.774 o 37.137 noves llars. En aquests dos darrers casos, l'augment de noves llars quedaria lluny de les possibilitats físiques de la ciutat, fet que comportaria necessàriament una correcció de les previsions, ja que una part d'aquestes llars haurien de satisfer les seves necessitats residencials en un altre municipi. La creació de noves llars es generaria principalment per l'emancipació de població jove i l'arribada de població immigrant en les franges més joves, vinculada a un escenari de progressiva recuperació econòmica i reducció de l'atur actual. La reducció del nombre de persones per llar, així com l'augment de l'esperança de vida, també són factors clau en les previsions de les necessitats residencials dels pròxims anys.

- **Procés d'envelliment de la població**

Les projeccions demogràfiques apunten una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població que serà encara més important si no es produeix una recuperació significativa de les migracions. Així, el 2014 el 40% de la població tenia més de 50 anys i es preveu que el 2032 aquest percentatge suposarà el 50% i el 46,4% segons diferents escenaris de població. Aquesta situació es deu a una previsió de descens de la població de les franges d'edat de 0 a 15 anys, 16 a 34 anys i 35 a 49 anys, i un augment de les de 50 a 64 anys i de 65 anys o més degut a l'arribada de població nombrosa a aquestes franges d'edat i l'augment de l'esperança de vida. Aquest fet requerirà, per tant, destinar major atenció a aquest col·lectiu en els pròxims anys.

- **Augment de les llars unipersonals de població jove i adulta avançada i llars monoparentals amb una dona al capdavant, així com de parelles sense fills. Reducció de parelles amb fills.**

Els canvis a l'estructura de les llars tenen la seva explicació en un conjunt de dinàmiques sociodemogràfiques que es poden agrupar en dos grans blocs. D'una banda, el descens de la fecunditat, el retard de l'edat de matrimoni (o de la formació de llars on conviuen parelles) i la tendència a l'augment de la cohabitació, de la fecunditat extramarital i de la dissolució d'unions. D'altra banda, en l'augment de l'esperança de vida i de l'autonomia residencial.



Així doncs i d'acord al Cens de Població i Habitatge del 2011, les llars unipersonals són, per primer cop, les més nombroses a Barcelona (29%) a causa de l'augment de llars de població jove adulta d'aquest tipus (de 25 a 45 anys) i l'envelliment de la població.

Les llars de parelles amb fills (27,9%) passen de ser les majoritàries a les segones més nombroses i han disminuït en termes absoluts. Creixen també les llars monoparentals a causa de l'augment de ruptures familiars, molts cops amb una dona al capdavant. Les dades del Padró mostren diferències destacables en termes de gènere. Pel que fa a les llars unipersonals, pràcticament dues tercers parts estan formades per dones. Aquesta diferència s'incrementa en el cas de les llars unipersonals de persones de 65 anys o més on el pes de les dones és cinc vegades superior al dels homes. Pel que fa a les llars monoparentals, de nou el nombre de llars amb una dona el cap davant és cinc vegades superior al de les que hi tenen un home.

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

- **Des del 2007, l'augment de l'atur, la precarietat del mercat laboral i la caiguda dels ingressos de les llars suposen l'augment de les situacions d'exclusió residencial o de risc d'exclusió residencial.**
  - ***Augment de l'atur i descens de la renda de les llars.***

Els darrers anys Barcelona viu un augment de l'atur amb màxims històrics a finals del 2012 i un descens de la renda mitjana de les llars que suposa un augment del pes de les rendes baixes i molt baixes, que ja representen més del 35% de la població. Això suposa un augment de les dificultats a l'hora de fer front a les despeses quotidianes més bàsiques, com els subministraments de serveis, o el pagament del lloguer o les quotes de l'habitatge. Augmenta, per tant, el risc d'exclusió residencial, així com el nombre de situacions d'exclusió residencial a ciutat. Des de la perspectiva de gènere, la desocupació afecta de manera més severa les dones que presenten un període d'atur majors que els homes.
  - ***Dificultat de les llars per fer front a les despeses de l'habitatge, especialment la població que viu en un habitatge de lloguer o de propietat pendent de pagar.***

A Barcelona el 52% dels habitatges principals es troben en règim de lloguer (30%) o en règim de propietat pendent de pagament (22%). Aquestes són, lògicament, les llars amb majors dificultats per fer front al cost de l'habitatge. D'acord a l'Enquesta de Condicions de la Població i Hàbits de Vida del 2011, en ambdós casos, una tercera part de les llars dedica més del 40% dels ingressos de la llar.





- **El major esforç en el pagament de l'habitatge es dona als barris amb menor renda, encara que siguin els barris amb els preus més baixos.**

La important diferència de rendes entre els barris de la ciutat fa que diferències del preu de l'habitatge (especialment el lloguer) no siguin el fet més determinant en l'esforç de les unitats de convivència per accedir a l'habitatge. Així l'esforç teòric mig que realitzen les unitats de convivència, per accedir a un habitatge a un preu mitjà és molt superior als districtes de menor renda.

- **Les situacions de pobresa energètica afecten principalment a llars amb dificultats econòmiques, habitatges en males condicions, situacions de dependència o alguna dificultat sociosanitària.**

L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2011 mostrava que el 15% de les llars de Barcelona no podien mantenir l'habitatge a una temperatura suficientment càlida en els mesos freds. Alguns dels factors que incideixen en la pobresa energètica són l'existència d'un par construït prèviament a l'existència de regulacions que garanteixin el correcte aïllament tèrmic dels habitatges, el descens de la renda mensual de les llars, el cost elevat de l'habitatge, el sobreendeutament i l'existència d'uns preus bàsics dels subministraments massa elevats per a moltes llars treballadores. La població més vulnerable en aquest sentit és aquella amb dificultats econòmiques i laborals, aquella que viu en habitatges amb males condicions, i persones en situació de dependència o que pateixen algun tipus de dificultat sociosanitària.

- **La majoria de sol·licitants d'habitatge assequible del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial a la ciutat presenta rendes inferiors a 1,4 IRSC (menys de 14.910 euros a l'any).**

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona comptabilitza, a desembre del 2015, un total de 53.889 persones inscrites, que conformen un total de 28.238 unitats de convivència. D'aquestes, el 89,3% presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC (menys de 24.850,48 euros anuals), i un 66,7% declaren ingressos inferiors a 1,4 IRSC (menys de 14.910,28€ anuals).

El 34% de les persones principals de la unitat de convivència tenen entre 18 i 35 anys i, per tant, presumiblement necessiten un habitatge per a l'emancipació. Per la seva banda, el 13% són persones de més de 65 anys i necessiten un habitatge amb millors característiques. El 44% de les persones principals són homes i el 56% són dones que, en un 90% dels casos, presenten ingressos inferiors a 2,33IRSC. El 53% de les unitats de les unitats de convivència sol·licitants estan formades per una sola persona i el 23% per dues persones.

La majoria d'unitats de convivència sol·licitants viuen actualment en un habitatge de lloguer del mercat lliure (54%). Una quarta parta (26%) viu en el domicili familiar i destaca el 9% de població que viu en una habitació rellogada.



El règim de tinença més sol·licitat és el règim de lloguer, que des del 2009 ha anat guanyant pes enfront del règim de propietat. Pel lloguer s'inclinen un 43% de les sol·licituds, mentre opten pel lloguer amb opció a compra un 22%. Únicament un 12% sol·licita compra.

- ***La majoria d'ordres de llançament es produeixen per impagament del lloguer i una quarta part en habitatges ocupats de manera precària.***

El 2015, les Oficines de l'Habitatge de Barcelona, amb la informació recollida per les mateixes oficines, serveis socials i entitats, va comptabilitzar 1.093 ordres de llançament a la ciutat. Segons les dades recollides el darrer quadrimestre de l'any, la majoria d'ordres de llançament es produeixen per impagament del lloguer (70%),

mentre que una quarta part es produeixen en habitatges ocupats de manera precària (23%). Això significa que, en la majoria de casos, es tracta de procediments regulats per una legislació estatal caracteritzada per la seva celeritat: els *desnonaments exprés*. Els districtes de Nou Barris i Sants-Montjuïc han concentrat el percentatge més gran d'ordres de llançament el 2015 (21% i 19%, respectivament), sumant prop de la meitat de les ordres de llançament que s'ha produït a la ciutat. Els districtes amb un percentatge més alt de llançament per llar són Nou Barris (0,34%), Ciutat Vella (0,34%) i Sants-Montjuïc (0,29%).

- ***El sensellarisme és un problema d'accés a l'habitatge i no una patologia social.***

D'acord amb el darrer estudi publicat per la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar, l'any 2015 es comptabilitzen 2.799 persones sense llar a la ciutat. Aquest número es manté estable després dels màxims comptabilitzats els anys 2012 i 2013. La creació de noves places residencials ha tingut un efecte positiu i ha frenat l'increment del nombre de persones dormint al carrer. L'estudi destaca que la principal causa del *sensellarisme* és la dificultat d'accedir a un habitatge i s'apunta com a primera sortida de l'exclusió residencial la possibilitat de disposar d'un habitatge amb garanties de mantenir-lo. El 68% de la població en aquesta situació és de nacionalitat estrangera, dels quals la meitat es troben en situació d'irregularitat administrativa (47%). El 89,3% és població masculina i la mitja d'edat se situa en 45 anys.

- ***Existència de població vivint en assentaments en alguns punts de la ciutat.***

A finals del 2015 es comptabilitzaven 463 persones, fonamentalment de nacionalitat estrangera, que vivien en 56 assentaments. Es localitzaven principalment en territoris en transformació on hi ha solars vacants o edificis desocupats, així com en àrees més apartades del teixit residencial. Al districte de Sant Martí es comptabilitzen prop de la meitat dels assentaments de la ciutat. La resta se situen principalment a Sant Andreu, Gràcia i Sants-Montjuïc. Durant els darrers anys s'ha donat un canvi en les característiques de la població que viu als assentaments, amb un increment de població itinerant amb menor disposició de cara a establir-se en un habitatge fix.

- ***Les ocupacions d'habitatge buit.***

L'ocupació d'habitatges buits és un mecanisme d'accés a l'habitatge que estan utilitzant unitats de convivència en situació de vulnerabilitat que han perdut l'habitatge. Les dades recollides per les oficines d'habitatge d'aquest darrer trimestre del 2015 indiquen que la quarta part de les ordres de llançament a la ciutat s'efectuen en habitatges ocupats. Associats a aquesta situació, en alguns casos apareixen problemàtiques específiques, com possibles conflictes amb la comunitat de veïns o la presència de màfies que negocien amb l'ocupació d'habitatge buit i s'aprofiten de la situació de vulnerabilitat de les unitats de convivència afectades.

- ***Altres situacions d'habitatge inadequat.***

Les dificultats per disposar d'habitatge ha portat a població en situació de vulnerabilitat a optar per solucions que comporten situacions d'habitatge inadequat,

ja sigui per les condicions materials en què es troba l'habitatge o per la informalitat del règim de tinença. Des de Serveis Socials es destaca el relloguer d'habitacions com una opció cada vegada més freqüent en població en situació de vulnerabilitat econòmica que, per motius de renda o inestabilitat laboral, no pot accedir a l'oferta del mercat i sovint té dificultats per accedir als ajuts que l'Ajuntament ofereix per accedir a l'habitatge.

- ***Les situacions de sobreocupació.***

D'acord amb la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, la sobreocupació es produeix quan s'allotgen un nombre excessiu de persones segons els serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. A Barcelona afecta especialment a població immigrant, en situació de precarietat legal i laboral i amb dificultats per accedir a un habitatge digne. L'Ajuntament disposa d'un protocol d'actuació en casos de sobreocupació, vinculat al sobreempadronament. A través de les dades del Padró, l'any 2015 es comptabilitzaven 751 adreces amb més de 10 persones empadronades. Tot i això, per part de responsables municipals s'estima que només un 10% dels casos de sobreempadronament corresponen a situacions de sobreocupació. Així doncs, la detecció d'aquesta problemàtica es produeix, especialment, a través de la informació d'altres ciutadans o com a derivada de l'atenció de serveis socials a la població afectada.

- ***Habitatges en males condicions d'habitabilitat***

Les situacions d'habitatge amb dèficits pel que fa a les condicions d'habitabilitat poden estar vinculades a diferents circumstàncies: la manca de recursos econòmics per part de les llars per poder assumir les intervencions de manteniment i rehabilitació necessàries; la falta d'inversió per part del propietari en habitatges de lloguer

(especialment de renda antiga), sigui per falta de recursos o per desinterès; la situació d'afectacions urbanístiques durant un període prolongat de temps que desincentiven el manteniment dels edificis davant l'expectativa d'enderroc o reallotjament. Les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011 situava en un 0,1% del parc els habitatges en estat ruïnós, en el 0,9% els habitatges en mal estat i en un 6,7% els habitatges en un estat deficient. A Ciutat Vella es produeix una major concentració d'aquesta problemàtica. L'atenció domiciliar dels serveis socials permet detectar situacions puntuals de persones que viuen en aquestes circumstàncies, als diferents districtes de la ciutat.

### 3.2.3. ELS COL·LECTIUS AMB NECESSITATS ESPECÍFIQUES

Les situacions assenyalades al punt anterior es concentren en moltes ocasions en uns col·lectius específics. Entre aquests col·lectius destaquen les llars monoparentals, la població nouvinguda, les persones amb discapacitat, la gent gran, els joves i les dones víctimes de violència masclista. Aquest pla conté un apartat específic on es descriu amb més detall la situació de cadascun d'aquests col·lectius. Tot i això, les qüestions clau a abordar en relació a cada cas són:

Les *llars monoparentals*, encapçalades per dones en un 82% dels casos, presenten, de manera general, una major vulnerabilitat en recaure en una sola persona les tasques productives i reproductives de la llar. La prevenció i suport a les persones en situació de vulnerabilitat serà clau per evitar casos d'exclusió residencial.

La *població nouvinguda* pateix, en termes generals, una major dificultat per accedir a un habitatge digne i estable fruit de diferents factors: una major precarietat econòmica, inestabilitat laboral, la situació jurídica-legal entre altres. Les mesures de suport d'accés a l'habitatge seran fonamentals per facilitar la integració socioresidencial d'aquesta població.

Les *persones amb discapacitat* han de fer front a uns costos d'adaptació en funció del tipus de discapacitat que suposen un sobreesforç econòmic. El suport a l'accés a un habitatge adequat i assequible així com a l'adequació del parc existent serà clau per a garantir el dret a l'habitatge a aquest col·lectiu.

La *població jove* és un dels col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge al patir una major precarietat laboral, que suposa menors ingressos i major inestabilitat. El suport als processos d'emancipació i d'accés a un habitatge digne i estable serà clau per impulsar l'estabilització i la generació de noves llars d'aquest col·lectiu.

La *gent gran* és un col·lectiu cada vegada més nombrós a la nostra ciutat i en perspectives de creixement els pròxims 10 anys. La possibilitat de mantenir una vida autònoma, en un habitatge



accessible i adaptat a les necessitats que vagin sorgint en el procés d'envelliment, és un dels reptes principals que caldrà abordar els pròxims anys.

L'accés a l'habitatge per part d'aquelles dones que han estat *víctimes de violència masclista*, després d'haver rebut suport a través dels recursos d'atenció i allotjament especialitzats, és un pas clau de cara a normalitzar la seva situació, recuperar l'autonomia i evitar possibles situacions d'exclusió socioresidencial.

#### 3.2.4. EL MERCAT IMMOBILIARI I ELS SEUS EFECTES

- **Després d'una forta caiguda dels preus entre 2007 i 2013, s'observa un canvi de tendència del mercat immobiliari i l'augment dels preus de lloguer a la ciutat.**

Les dades que ofereix la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana mostren com, entre 2006 i 2013, els contractes de lloguer anuals han augmentat un 87%, passant de 23.975 a 44.819 contractes anuals, esdevenint la via principal d'accés a l'habitatge en un context de major inestabilitat laboral i disminució dels ingressos de les llars. En paral·lel, el preu del lloguer mitjà ha disminuït al voltant del 16% entre 2008 i 2013, i els preus de venda al voltant del 35%. D'altra banda, el nombre de compravendes entre 2005 i 2011 s'ha reduït a més de la meitat i aquestes s'han produït principalment en el mercat de segona mà.

A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència en el mercat immobiliari amb un augment del nombre de compravendes i hipoteques constituïdes, la disminució del nombre de contractes de lloguer, i l'augment de preus de l'habitatge de venda i de lloguer. Aquest canvi de situació ve determinat per una oferta d'habitatge de lloguer limitada, i la empena més gran de l'activitat econòmica, de la inversió i de la confiança de la demanda, recolzada en una major accessibilitat al crèdit. Tot això en un context de creixement de la demanda turística i de la inversió internacional. Així, entre 2014 i 2015 el preu de lloguer mitjà ha augmentat un 6,8% assolint els 735 euros/mes, mentre que el preu mitjà per unitat de superfície ha augmentat un 9,1% situant-se en 11,1 euros/mes. Excepte en cinc barris, aquest augment s'ha produït de manera generalitzada en tots els altres barris de la ciutat, i 52 dels 73 barris presenten variacions a l'alça inferiors al 10%. Barcelona presenta l'augment de preus més alt respecte les 10 ciutats espanyoles més poblades i presenta el preu de lloguer mitjà més alt. És també la ciutat on els residents han de destinar una proporció més alta dels seus ingressos al pagament del lloguer. A la vegada, Barcelona és una de les ciutats espanyoles amb una major proporció d'habitatges de lloguer lliure (30% dels habitatges principals a la ciutat). Tot i això, des del sector immobiliari s'apunta que a 2015 aquest estoc de lloguer no és suficient per atendre la demanda existent de la població. La difícil situació econòmica de moltes llars fa que, avui dia, el lloguer sigui la via més assequible per accedir a un habitatge. Amb tot, la disponibilitat d'oferta i la dinàmica dels preus de lloguer té una incidència molt important per un gran nombre de llars a la ciutat.



- **La diferència de preus de lloguer ha augmentat dins de la ciutat, i els barris amb menor renda han de fer un major esforç econòmic per fer front a les despeses del lloguer.**

El preu de lloguer mitjà mensual presenta diferències notòries entre districtes. Així el preu mitjà de Sarrià-Sant Gervasi s'ha situat el 2015 al voltant de 1.050€/mes, el doble del lloguer mitjà mensual de Nou Barris, el districte amb el preu més baix, situat al voltant de 520€/mes. Entre 2013 i 2015 el preu màxim i mínim de lloguer mensual dels barris ha augmentat lleugerament. El 2015 la majoria de barris a les zones nord i sud del municipi (districtes de Horta-Guinardó, Nou Barris, Sant Andreu, Sant Martí i Sants-Montjuïc) presentaven preus mitjans de lloguer entre 400 i 700 euros mensuals (43 dels 73 barris).

En una franja central que comprèn part dels districtes de Sant Martí i Ciutat Vella, l'Eixample, Gràcia, Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts el preu de lloguer mitjà se situa entre 700 i 1.000 euros mensuals (17 de 73 barris). És també en aquesta franja central on trobem els barris amb els preus de lloguer més alts de més de 1.000 euros mensuals (9 de 73 barris).

D'altra banda, l'esforç teòric que han de fer les llars amb la renda mitjana dels diferents barris per fer front al preu mitjà de l'oferta de lloguer corresponent, mostra que els barris amb rendes més altes, i on també els preus de lloguer són més alts, han de fer un menor esforç econòmic per accedir a un habitatge de lloguer, mentre que el barris amb rendes més baixes han de realitzar un major esforç econòmic per pagar el lloguer.

- **La diferència de preus així com la manca d'oferta assequible en tots els territoris contribueix a la segregació socioresidencial de la població.**

Barcelona comptabilitza 10.522 de lloguer protegit. Aquests, però, es concentren especialment als districtes de Ciutat Vella (23%), Nou Barris (21%), Sant Martí (18%), Sant Andreu (16%) i Sants-Montjuïc (12%). Per contra, els districtes de L'Eixample (1%), Sarrià-Sant Gervasi (1%), Gràcia (2%) i Les Corts (2%), amb un preu mitjà de lloguer més alt i, per tant, amb una oferta menys assequible per llars amb rendes mitjanes i baixes, presenten un parc d'habitatge assequible molt menor. La diferència de preus, així com la manca d'oferta assequible en tots els territoris, és un element que contribueix a la segregació socioresidencial de la població a la ciutat.

- **Els districtes de Ciutat Vella, Gràcia i l'Eixample presenten un saldo de població entre districtes negatiu pel període 2007-2014. És a dir, hi ha més població que marxa a viure a un altre districte de la ciutat que n'arriba o canvia de domicili però segueix vivint al districte.**

Les dades del Padró permeten conèixer els canvis de domicili de la població dins la ciutat. Els districtes de Ciutat Vella, Gràcia i l'Eixample, amb una major concentració d'allotjaments turístics (tal com indica el PEUAT), presenten saldos negatius de població pel període 2007-2014. Aquests districtes presenten un major volum de contractes de lloguer i, per tant, una major mobilitat residencial, especialment els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample i la Vila de Gràcia. Els districtes de Sant Martí, Nou Barris, Sant Andreu, Horta-Guinardó, Sarrià-Sant Gervasi i Sants-Montjuïc, presenten saldos de població positius. Incideixen en aquest fet la disponibilitat d'oferta o el preu de l'habitatge. En aquest sentit, els districtes de Nou



Barris, Horta-Guinardó, Sant Andreu i Sants-Montjuïc són els quatre on més s'ha reduït el preu de lloguer mitjà, per sobre de la mitjana de la ciutat i on el preu de lloguer mitjà mensual és més baix.

- **La pressió del mercat immobiliari sobre el teixit residencial i els residents per a la incorporació d'altres usos més lucratiu o la substitució de residents per a població amb rendes més altes, es fa palesa en diferents àrees de la ciutat.**

El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics delimita les àrees de major concentració d'allotjaments turístics a la ciutat i el percentatge de població flotant respecte la població resident. Els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample i Gràcia, però també alguns barris de Sant Martí, Sants-Montjuïc, Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi són els que pateixen una major

concentració d'aquesta activitat. D'acord al context de lliure mercat actual, la possibilitat d'incrementar beneficis a través d'activitats diferents de l'ús d'habitatge, sumat als processos tradicionals de revaloració de certs teixits urbans i a l'augment de preus, suposen, especialment per la població amb tinences més inestables com el lloguer, el desplaçament cap a àrees amb menor pressió i preus més assequibles. En aquest context es poden donar situacions d'assetjament sobre aquella població més vulnerable.

- **A partir del 2010 l'entrada de capital d'inversió directa estrangera en el sector immobiliari espanyol s'ha incrementat notablement.**

Segons la informació de les balances de pagaments de l'economia espanyola, l'estudi IERMB 2015 assenyalava que, a partir del 2010, l'entrada de capital d'inversió directa estrangera en el sector immobiliari espanyol s'ha incrementat de manera notable. Aquestes operacions tindrien un caràcter especulatiu a l'espera de revaloracions en el mitjà i llarg termini. Les inversions provindrien principalment d'institucions d'inversió col·lectiva i, en menor mesura, de ciutadans que viuen a altres països.



### 3.3. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC RESIDENCIAL

- **Barcelona presenta un parc edificat envellit, amb importants diferències entre districtes.**  
Les dades cadastrals indiquen que l'antiguitat mitjana del parc residencial de la ciutat és de 65 anys. D'acord al Cens de Població i Habitatge del 2011, més de la meitat del parc residencial de Barcelona (56,4%) va ser construït entre 1951 i 1980, mentre que només un 15% del total ha estat edificat després de 1980. El parc construït entre 1960 i 1980 és predominant en tots els districtes excepte a Ciutat Vella i l'Eixample, que presenten un percentatge majoritari d'edificis construïts abans de 1940. Especialment Ciutat Vella on significa el 77,5% del parc. L'antiguitat del parc és un factor determinant pel que fa a l'estat de conservació, condicions d'accessibilitat i eficiència energètica.
- **L'habitatge a Ciutat Vella presenta una superfície mitjana per sota la del conjunt ciutat, mentre que a Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi la superfície mitjana és superior.**  
Les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011 mostren que els habitatges amb una superfície entre 60 i 90m<sup>2</sup> són predominants a tots els districtes de la ciutat excepte a Ciutat Vella, on predominen els habitatges amb una superfície inferior a 60m<sup>2</sup> (més de la meitat del parc) i Sarrià-Sant Gervasi on predominen els habitatges de més de 120m<sup>2</sup> i juntament amb els de més de 90m<sup>2</sup> signifiquen més de la meitat del parc d'habitatge al districte. Els serveis tècnics del districte de Sarrià-Sant Gervasi assenyalen un procés de densificació per subdivisió d'habitatges existents.
- **El 90% del parc d'habitatges presenta un bon estat de conservació. Aquest percentatge ha augmentat des de 1991 quan significava el 78,1%**  
Les dades del Cens de Població i Habitatge 2011 indiquen que la major part del parc residencial presenta un bon estat de conservació, amb una important millora els darrers 20 anys. L'Ajuntament disposa de diversitat de dades que facilitarien la detecció de problemàtiques (ajuts a la rehabilitació, Informes tècnics dels edificis, expedients per manca de manteniment, expedients de ruïna, denegacions de cèdules d'habitabilitat, estudis específics d'entorns de planejaments...). La possibilitat d'augmentar el coneixement a través de l'encreuament de dades disponibles per part de l'Ajuntament, així com a través de treball i coneixement del mateix veïnat i agents dels diferents territoris, és un factor clau de cara a millorar les polítiques públiques en aquest camp.  
Les situacions de mal estat del parc residencial s'expliquen a partir de diferents factors entre els quals: l'antiguitat del parc, la qualitat constructiva, el règim de tinença, la situació socioeconòmica de la població resident o les afectacions urbanístiques.
  - Els problemes derivats de l'antiguitat es concentren especialment a Ciutat Vella, amb un 30,2% del parc en estat deficient o dolent, d'acord amb el cens del 2011. L'antiguitat porta implícites altres situacions com la presència d'un parcel·lari antic (que requereix intervencions puntuals), una major presència de propietat vertical i de lloguer, en alguns casos de renda antiga. Això fa que la persona afectada no sigui la propietària i,





ahora, que hi hagi poc interès en la millora de l'habitatge. D'altra banda, a l'Eixample, es destaquen situacions d'infrahabitatge viscudes per persones grans, especialment en casos d'habitatges de lloguer de renda antiga.

- Pel que fa a les deficiències constructives, aquestes es concentren als polígons residencials, en la construcció dels quals l'Administració va tenir un paper clau. Les principals patologies detectades han estat l'aluminosi i la carbonatosi, que han requerit i segueixen requerint actuacions de manteniment i millora amb el suport de l'Administració. Els principals barris on cal intervenir es situen a l'eix Besòs i són Ciutat Meridiana, Trinitat Vella, Bon Pastor, Canyelles i Sud-oest del Besòs.
  - Pel que fa a les afectacions urbanístiques es detecten afectacions que han derivat en la manca de manteniment del parc i a la seva degradació. En alguns casos la propietat ha abandonat els habitatges i els lloga a col·lectius amb menys recursos que accepten aquests habitatges per la impossibilitat d'accedir a d'altres millors. Els casos d'afectacions més destacats pels serveis municipals són al Carmel, Trinitat Vella, Vallcarca, Can Peguera i l'entorn de la Colònia Castells. a les Corts.
  - Pel que fa a les condicions econòmiques de la població resident es detecten bosses d'infrahabitatge amb necessitats d'intervenció immediata en diferents indrets degudes a la qualitat constructiva, la manca de manteniment i els baixos recursos dels propietaris (Carmel, Trinitat Vella, Ciutat Vella).
- **La meitat del parc d'habitatge no compleix condicions d'accessibilitat i una quarta part no disposa d'ascensor.**

Les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011 mostren que el 48,5% dels habitatges de la ciutat són accessibles i que aquesta situació ha millorat substancialment des del 2001, en què el percentatge se situava en el 30,4%. Les dades mostren diferències substancials entre districtes. Els de Ciutat Vella i Gràcia, amb un pes important d'estructura de nucli antic amb parcel·les més petites, presenten les situacions més desfavorables, amb un parc accessible del 21,9% i 33,2%, respectivament.

El nombre d'habitatges que disposen d'ascensor és més alt i se situa en el 72,9% del parc. S'observa, també, un augment significatiu des del 2001, quan significava el 63,9% del parc. Algunes de les causes que dificulten la instal·lació d'ascensors són la impossibilitat tècnica, la manca de recursos econòmics i les dificultats de gestió en la mateixa comunitat.

- Pel que fa a la impossibilitat tècnica, aquesta pot ser deguda a les dimensions reduïdes de la parcel·la i a la morfologia dels edificis. Per donar resposta a aquesta darrera situació es va crear la comissió interdepartamental d'ascensors que permet l'ajust de les dimensions dels ascensors i les seves característiques per fer possible la seva instal·lació en el major nombre possible d'edificis. Es valora que a un 90% dels casos plantejats se'ls troba una solució.
- Pel que fa a la manca de recursos econòmics, la problemàtica pel que fa a la inversió no es deu tant a l'elevat cost de les actuacions com a la necessitat de trobar finançament per fer-les viables. El pagament íntegre de la instal·lació per part de l'Ajuntament (ajuts a la cohesió) vinculat a una nota registral de l'ajut, dona resposta



a la problemàtica de la gent amb menys recursos. Alhora, la recerca d'acords amb empreses instal·ladores per tal que les persones receptors d'ajut no hagin de pagar la part de la subvenció, també redueix la necessitat de finançament.

- Pel que fa a les dificultats de gestió en la mateixa comunitat, les diferències de necessitats, interessos i recursos entre la població propietària dels habitatges, pot dificultar l'arribada d'acords per tal d'iniciar intervencions d'aquest tipus.
- **El 95% del parc d'habitatge ha estat construït amb anterioritat a l'entrada en vigor del codi tècnic de l'edificació i, per tant, sense necessitat de garantir unes condicions energètiques mínimes.**

D'acord a la informació aportada pel Pla d'Energia, Canvi Climàtic i Qualitat de l'Aire 2011-2020, el sector domèstic i residencial consumeix pràcticament una tercera part de l'energia anual de la ciutat. Les dades del cadastre mostren que el parc d'habitatge presenta una antiguitat mitjana força alta, per sobre dels 65 anys. El 95% del parc d'habitatge va ser construït amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació, pel qual no estarien garantides unes condicions energètiques mínimes dels habitatges. D'aquesta manera, el parc d'habitatge residencial de la ciutat presenta un important potencial de millora en termes energètics, que pot permetre una reducció de la despesa energètica de les llars i un menor impacte ambiental en el consum energètic de la ciutat.

- **El parc d'habitatge buit a la ciutat se situaria entre l'11 i el 4% d'acord a les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011 i l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, desenvolupat per l'Ajuntament de Barcelona a 2015.**

Les dades que, avui dia, aporten informació sobre aquesta realitat corresponen al Cens de Població i Habitatge del 2011, que estimava en 88.259 els habitatges desocupats (10,9%), i a l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona de l'any del 2015 que, a partir d'una mostra de 4.017 adreces postals, reduïa aquesta xifra a 31.202 habitatges (3,8%). Per millorar el coneixement sobre aquesta situació anòmala del parc d'habitatge i poder plantejar intervencions per revertir-la és oportú dur a terme un registre més exhaustiu d'aquesta realitat a la ciutat.

- **El parc residencial de la ciutat es veu minvat per la introducció d'usos diferents de l'habitatge, especialment els usos vinculats a l'activitat turística.**

Barcelona compta amb 9.606 habitatges d'ús turístic legals i s'estima que amb 6.275 més d'il·legals (un 40%). Aquests habitatges ofereixen una rendibilitat d'entre 2,35 i 4,07 vegades superior al lloguer i per tant estableixen una forta competència amb efectes sobre la disponibilitat d'habitatge de primera residència a la ciutat. El Pla d'Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) ha delimitat els àmbits amb una major concentració de places d'allotjament turístic i, per tant, amb un desplaçament més gran de l'ús d'habitatge principal davant l'ús d'allotjament turístic. Aquests àmbits se situen a l'àrea central de la ciutat, al districte de Ciutat Vella, els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample, part



del barri de Sant Antoni i el barri del Poble Sec i la Vila de Gràcia. Al voltant d'aquesta àrea, considerada d'extrema saturació, es delimita una segona corona amb una important concentració d'allotjaments turístics. En aquest sentit, el PEUAT ha de permetre regular la possibilitat d'implantar nous allotjaments a la ciutat i fer compatible aquesta activitat amb el manteniment dels teixits residencials i les xarxes veïnals als barris.

- **S'està produint un augment de l'habitatge de lloguer en detriment de la propietat.**

Després de molts anys d'augment de la propietat a la ciutat en detriment del lloguer, entre 2001 i 2011 es detecta un canvi de tendència. El percentatge de llars vivint en un habitatge de propietat passa del 68,1% l'any 2001 al 64% el 2011. Si es té en compte que, durant aquests darrers anys, el lloguer ha estat el règim de tinença preferit, la situació actual segur que segueix mostrant una reducció en el nivell de propietat. Cal destacar que l'any 2011 la propietat era més important als barris est de la ciutat: Nou Barris (74,9%), Sant Martí (72,6%), Horta-Guinardó (71,7%) i Sant Andreu (71,5%).

### 3.4.CONDICIONANTS I PERSPECTIVES DEL PLANEJAMENT I DEL SÒL RESIDENCIAL

- **El desenvolupament de tot el potencial d'habitatge previst en el planejament permetria augmentar fins a prop d'un 5% el pes del parc d'habitatge assequible respecte el total del parc d'habitatge principal.**

A desembre del 2015, Barcelona comptava amb un parc destinat a polítiques socials de 12.735 habitatges que, d'acord a les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011, significaria un 1,9% respecte al parc d'habitatge principal de la ciutat. El desenvolupament del potencial d'habitatge protegit i dotacional previst en el planejament vigent, conformat per prop de 20.000 habitatges, permetria augmentar considerablement el parc d'habitatge assequible actual i augmentar el percentatge respecte al parc d'habitatge principal en prop del 5%. Tot i aquest augment, Barcelona encara se situaria lluny del 15% que proposa l'objectiu de solidaritat urbana establert en l'article 73 de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, així com del percentatge d'habitatge de lloguer social del qual disposen grans ciutats europees com Amsterdam (48%), Berlín (30%), Londres (23%) o París (17%).

- **El 65% del potencial d'habitatge assequible previst en el planejament es troba en àmbits pendents de desenvolupament.**

A desembre del 2015, Barcelona presentava un potencial de 20.049 habitatges protegits i dotacionals previstos en els diferents àmbits de planejaments amb, com a mínim, aprovació inicial. D'aquest només 6.919 habitatges (35%) estarien situats en àmbits amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, presentarien una major disponibilitat de cara a ser edificats. El 65% restant se situa en àmbits pendents de desenvolupament. En concret 4.218 habitatges (21%) se situen en àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de desenvolupar la gestió urbanística i 8.912 habitatges (44%) se



situen en àmbits on cal desenvolupar planejament derivat o estan en fase de revisió del planejament.

- **El 79% del potencial d'habitatge assequible i protegit es concentra als districtes de Sants-Montjuïc, Sant Andreu i Sant Martí, districtes amb un major volum d'habitatge assequible avui dia.**

El districte de Sants-Montjuïc concentra el 36,5% del potencial total d'habitatge protegit i dotacional de la ciutat, Sant Andreu concentra el 21,6% i Sant Martí el 20,6%. Concretament el major potencial d'habitatge es concentra en els àmbits de la MPMG Marina Zona Franca (Sants-Montjuïc) amb 6.451 habitatges (32%), MPMG al sector Sant Andreu Sagrera (Sant Andreu) amb 2.268 habitatges (11%), i el PMU de Prim (Sant Martí) amb 1.690 habitatges (8%). En total aquests tres àmbits concentren el 51% del total del potencial d'habitatge protegit i dotacional previst. D'aquesta manera, aquest potencial es concentra en aquells districtes amb un major nombre d'habitatge assequible avui dia, tret de Ciutat Vella. Per contra, districtes com Gràcia, Les Corts, L'Eixample o Sarrià-Sant Gervasi, amb un volum d'habitatge assequible més baix, presenten un potencial d'habitatge protegit i dotacional molt baix.

- **Possibilitat d'optimització, adequació i renovació dels teixits urbans per a la generació de nou habitatge assequible.**

L'estudi del teixit urbà en sòl urbà consolidat pot permetre plantejar estratègies dirigides a augmentar el parc d'habitatge assequible a la ciutat. Entre aquestes estratègies es pot plantejar l'esgotament de l'edificabilitat i de la densitat d'habitatge permesa i l'edificació de solars vacants. Alhora es pot incrementar l'edificabilitat i la densitat per generar de nou habitatge assequible. D'altra banda, es poden plantejar noves actuacions de renovació dels teixits existents (a través de noves modificacions de planejament) o l'adequació dels usos possibles a desenvolupar (desenvolupament d'habitatge dotacional en sòl d'equipament) que permetin generar sòl per a la promoció de nou habitatge assequible a la ciutat.

### 3.5. CAPACITAT D'INTERVENCIÓ MUNICIPAL

#### 3.5.1. L'ORGANITZACIÓ ADMINISTRATIVA

- **El desplegament de les polítiques d'habitatge a la ciutat de Barcelona necessita la concurrència i coordinació entre els serveis d'Habitatge, Urbanisme i Drets Socials.**

Les polítiques d'habitatge a la ciutat de Barcelona es desenvolupen a través d'una estructura complexa que requereix la concurrència i coordinació de diferents agents vinculats als serveis d'Habitatge, Urbanisme i Drets Socials municipals, així com agents supramunicipals. Serà clau, doncs, potenciar els mecanismes per compartir informació i treballar de manera transversal. Alhora serà recomanable facilitar la identificació dels agents que desenvolupen les polítiques d'habitatge de cara a la ciutadania.

Actualment hi ha una gran diversitat d'organismes amb competències en habitatge que intervenen a la ciutat, entre ells cal destacar el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, el Patronat Municipal de l'Habitatge, Barcelona Gestió Urbanística (BAGURSA), l'Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida (IMPUiQV) i les Oficines de l'Habitatge i els serveis socials territorials, com els espais de relació amb la ciutadania. A banda, d'aquests organismes cal destacar el paper dels districtes i els organismes supramunicipals com l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Aquesta diversitat facilita el desenvolupament d'algunes tasques, ja que multiplica el nombre d'agents que poden intervenir-hi, però exigeix un important esforç de coordinació per evitar que s'alenteixin els processos. La situació fa adequat plantejar la possibilitat de creació d'un organisme que n'aglutini alguns d'ells per simplificar els processos.

- **L'atenció a les persones es presta des de les Oficines de l'Habitatge i els serveis socials Territorials**

Durant els darrers anys s'han establert mecanismes de coordinació que faciliten una relació fluida i l'establiment de programes conjunts. La integració d'habitatge a la tinença de Drets Socials pot impulsar la feina conjunta d'aquestes àrees. D'altra banda, la ciutadania, en molts casos, recorre als districtes, ja que és l'administració de proximitat, tot i que no té competències directes en habitatge.

La ciutat de Barcelona compta amb 10 Oficines de l'Habitatge, una a cada districte, que són els espais de contacte entre la ciutadania i les polítiques d'habitatge de la ciutat. L'enquesta desenvolupada des de Drets Socials a finals del 2015 sobre una mostra de 1.000 persones indica que al voltant d'una quarta part de la població (27,2%) coneix l'existència de les Oficines d'habitatge i, d'aquests aproximadament la meitat, hi havia anat en alguna ocasió. L'enquesta apunta també que la població entre 25 i 64 anys té un major coneixement dels ajuts que s'hi ofereixen davant la població menor de 25 anys i de 65 anys o més.



### 3.5.2. ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

- **Barcelona compta amb un ampli ventall de recursos residencials, tant públics com privats. Tot i això, aquests recursos signifiquen un nombre d'habitatges destinats a polítiques socials per sota el 15% dels habitatges principals, percentatge establert per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge.**

Els recursos actualment existents que generen habitatges exclosos d'una o altra forma, del mercat lliure es poden classificar en tres grans blocs: els recursos públics, els recursos privats inclosos en polítiques públiques i els recursos privats no inclosos a programes públics.

- Existeix una gran diversitat de recursos residencials públics, en funció del tipus residencial, el col·lectiu al qual s'adrecen, el règim de tinença o el sistema d'adjudicació. Aquests diferents recursos s'han anat incrementant al llarg dels anys en funció de les necessitats i generen una estructura complexa que respon a les diferents necessitats detectades. Barcelona comptava, a finals del 2015, amb 10.522 habitatges protegits de lloguer, dels quals 2.496 es destinaven a lloguer social. L'habitatge protegit de lloguer permet disposar de manera estable en el temps habitatge assequible per a polítiques públiques. Per contra, tot i l'àmplia producció d'habitatge protegit de venda (només el Patronat Municipal d'Habitatge de Barcelona n'ha promogut al voltant de 23.000 des de 1946), una vegada venut es perd el control d'aquest parc i deixa d'estar disponible per a la realització de polítiques públiques. És important, doncs, aconseguir informació en relació als habitatges de protecció de venda que encara mantenen la qualificació i promoure models que facilitin la creació d'un parc estable d'habitatge assequible. El parc actualment disponible és insuficient per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible de la ciutat, ja que a la mateixa data hi havia 28.238 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de la Barcelona (RSHPOB).
- Per ampliar el parc d'habitatge assequible disponible a la ciutat, s'han establert polítiques de captació d'habitatge privat per destinar-lo a habitatge assequible. A finals del 2015, a través de diferents programes com la Borsa de Lloguer Assequible, el programa de cessió, les cessions d'entitats financeres i els habitatges privats destinats a la inclusió, la ciutat comptava amb 991 habitatges. Per donar resposta a les necessitats, serà necessari ampliar aquests habitatges.
- Finalment, existeixen a la ciutat un seguit d'habitatges que els podem considerar inclosos dins les polítiques socials, tal com són definits a la Llei 18/2007, però que no s'inclouen dins de cap programa públic. Aquests habitatges són, principalment, els habitatges de lloguer de pròrroga forçosa (renda antiga), els habitatges en règim de masoveria i els habitatges de lloguer social gestionats per entitats financeres.



Actualment es desconeix el volum d'habitatges de renda antiga existents a la ciutat (l'any 2006 eren 65.434) i els habitatges en règim de masoveria, però sí que sabem que a gener del 2015 les entitats financeres comptabilitzaven 807 habitatges de lloguer social. Sembla especialment necessari conèixer els habitatges de pròrroga forçosa encara existents a la ciutat, ja que permeten garantir un habitatge assequible a les persones residents, però encerts casos poden portar aparellades situacions de manca d'un manteniment adequat de l'habitatge. Cal fer esment també al parc d'habitatge amb protecció oficial promogut per agents privats, que també conforma parc d'habitatge assequible.

- **Actualment hi ha un ampli coneixement i seguiment del parc de lloguer protegit de la ciutat, però no es coneixen amb la mateixa precisió la resta de recursos disponibles.**

Serà necessari ampliar el coneixement en relació als recursos existents i sistematitzar la informació de recursos com els habitatges de protecció oficial de venda encara qualificats, els habitatges d'inclusió existents o a qui estan assignats els habitatges dotacionals existents, entre d'altres.

- **Cal garantir l'ús social del parc públic de lloguer i el seu bon estat de manteniment.**

El darrer procés d'inspecció parcial del parc públic d'habitatge es va portar a terme l'any 2005. El sistema actual de gestió permet disposar d'un coneixement puntual de l'estat de l'habitatge en el moment en què aquest queda buit o si es detecten problemàtiques específiques, però no s'estableixen sistemes periòdics de control. L'Ajuntament ha de ser un exemple pel que fa a l'estat del seu parc residencial i a la seva adequació pel que fa a qüestions com l'accessibilitat i la sostenibilitat. Aquest fet fa especialment important potenciar els mecanismes de seguiment disponibles, així com establir nous procediments amb aquesta finalitat.

- **Hi ha diferents sistemes d'adjudicació dels recursos residencials en funció del col·lectiu al qual s'adrecen i del tipus de recurs.**

El Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial de Barcelona, a més de permetre assignar els habitatges de protecció oficial, també permet conèixer les característiques de les unitats de convivència demandants d'habitatge i les seves preferències. Així doncs, caldrà aprofitar aquesta potencialitat.

La Mesa d'Emergències Socials permet assignar els habitatges a les persones en una situació d'emergència i risc d'exclusió residencial. Actualment està en revisió el seu reglament per poder donar resposta a col·lectius que no poden accedir als recursos públics tot i trobar-se en situació d'emergència. Aquest és el cas, per exemple, de les persones desallotjades d'habitatges del qual no disposen de títol.





### 3.5.3. ELS PLANS I PROGRAMES MUNICIPALS DE SUPORT A L'HABITATGE

Barcelona disposa de nombrosos programes de suport a l'habitatge que es poden classificar en tres grans blocs: programes per a la creació i la captació d'habitatge assequible, programes per evitar la pèrdua de l'habitatge i programes per a la rehabilitació i l'ús adequat de l'habitatge.

- **Programes per a la creació i la captació d'habitatge assequible:**

- ***Cinc districtes de la ciutat (Ciutat Vella, Nou Barris, Sant Martí, Sant Andreu i Sants-Montjuïc) concentren el 89% del parc de lloguer protegit disponible. Aquest fet afavoreix la concentració de població amb majors dificultats en determinades zones de la ciutat.***

Aquest fet ha contribuït a una major concentració de la població vulnerable en determinades zones de la ciutat i implica un sobreesforç als equips de serveis socials en augmentar el nombre de població en situació de dificultats que cal atendre. La situació pot veure's intensificada amb la construcció dels habitatges de protecció oficial previstos al planejament. Per tant, serà necessari potenciar altres mecanismes per a la generació d'habitatge assequible, com la compra d'habitatges o la mobilització d'habitatge buit, que permetin generar habitatge assequible a tots els districtes de la ciutat.

- ***L'adjudicació dels darrers anys s'ha centrat en els col·lectius d'emergència i ha pogut atendre en menor mesura als contingents especials.***

Durant els darrers anys l'emergència habitacional ha portat a destinar bona part dels habitatges de protecció oficial de lloguer existent i els habitatges dotacionals previstos per a joves, a habitatges per a emergències adjudicats a través de la Mesa d'Emergències. Alhora s'han captat nous habitatges al mercat privat també adreçats a aquest col·lectiu. La situació ha permès disposar d'habitatges per fer front a les emergències de manera ràpida a la vegada que ha limitat l'accés a un habitatge de protecció oficial de lloguer a altres col·lectius en situació de risc d'exclusió residencial, com aquells inclosos entre els contingents especials. Al mateix temps, s'ha afavorit la concentració de persones provinents de la Mesa d'Emergències en els barris on existia HPO de lloguer i dotacional on, en alguns casos, aquests habitatges eren promocions pensades per apropar col·lectius que aportessin diversitat social, en els barris amb menor renda de la ciutat. Aquesta situació ha dificultat que la població inclosa als contingents especials accedís a habitatge públic, per la qual cosa caldrà facilitar l'accés a aquests col·lectius.





- ***La crisi ha fet que alguns promotors d'habitatge social que tradicionalment han operat a Barcelona hagin deixat d'operar.***

En planejament desenvolupat i en desenvolupament permetrà disposar de sòl per a la promoció d'habitatges. Per tant, serà necessari cercar nous promotors, buscar fórmules que possibilitin que antics promotors segueixin actuant a la ciutat i potenciar la creació de cooperatives amb capacitat de promoció.

- ***Els programes de cessió d'habitatge privat han permès augmentar el parc d'habitatge assequible en diferents barris de la ciutat.***

Els programa de captació d'habitatges privats per destinar-los a habitatge assequible, ja sigui a través de la cessió d'habitatge o a través de la Borsa, han permès augmentar el parc de lloguer assequible a la ciutat. El fet de reforçar i millorar aquests programes

pot permetre augmentar el parc de lloguer assequible als diferents districtes de la ciutat, especialment si es capten habitatge en aquelles zones amb menor disponibilitat i potencial d'habitatge de lloguer protegit. Per fer-ho possible caldrà buscar mecanismes que permetin captar habitatge en entorns amb preus de lloguer elevats i un mercat dinàmic. D'altra banda, caldrà desenvolupar una estratègia de captació d'habitatge privat destinat a diferents col·lectius que no poden accedir a un habitatge del mercat lliure, ja siguin provinents de la Mesa d'Emergències o població amb més ingressos que, tot i així, no poden accedir al lloguer. Cal destacar que la irrupció del programa de cessió d'habitatges el 2014 ha anat associat a una reducció en la captació d'habitatges de la Borsa, passant de 173 el 2013 a 53 habitatges el 2015.

- ***S'han desenvolupat programes de mobilització i sanció d'habitatges buits de grans tenidors que poden facilitar la creació d'habitatge assequible.***

S'han establert convenis amb diferents entitats financeres per tal que aquestes posin a disposició municipal habitatges per ser llogats a un preu assequible. A desembre del 2015 s'havia establert convenis amb quatre entitats financeres que havien possibilitat la cessió de 22 habitatges. D'altra banda s'ha iniciat processos de detecció i sanció d'habitatges buits d'entitats financeres a àrees concretes de la ciutat, amb previsió d'ampliar aquesta detecció a l'àmbit de ciutat.

- **Programes per evitar la pèrdua de l'habitatge**

- ***Els mecanismes de prevenció de l'exclusió residencial i d'atenció a les persones en risc de pèrdua del seu habitatge són fonamentals en el context d'emergència habitacional.***

Per evitar les situacions d'exclusió residencial és fonamental poder actuar amb la màxima antelació possible. En aquest sentit, són claus tant la difusió dels serveis i ajuts municipals a disposició de la població com l'actuació proactiva per tal d'identificar aquelles situacions de vulnerabilitat econòmica a la nostra ciutat.



A finals de l'any 2015 s'ha establert un sistema de comptatge dels casos de desnonament que ha de permetre conèixer la realitat de la ciutat i els mecanismes de resposta que es poden activar en cada cas, ja que permet conèixer el tipus de desnonament (lloguer, propietat, precari) i la resposta habitacional oferta (ajornament, habitatge d'emergència, mediació...).

La Mesa d'Emergències s'encarrega de valorar els expedients d'emergència i assignar els habitatges. Actualment hi ha casos als quals la Mesa no pot donar resposta, per aquest motiu està en procés de revisió el seu reglament.

D'altra banda, per millorar l'atenció a les persones en risc de pèrdua del seu habitatge s'ha creat la Unitat d'Atenció a l'Exclusió Residencial (UCER), que permet centralitzar la informació sobre llançaments i coordinar les actuacions dels diferents organismes. Aquesta unitat inclou el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), que acompanya a les unitats de convivència afectades per processos de desnonament. Per permetre que l'UCER arribi a acords amb la propietat dels habitatges és essencial disposar d'uns bons mecanismes de mediació i ajuts.

- ***Els ajuts al lloguer han esdevingut una eina essencial per possibilitar el manteniment dels residents.***

Barcelona disposa de diferents línies d'ajuts al pagament del lloguer, tant d'emergència com permanents, finançades per diferents administracions (Ajuntament, Generalitat i Estat) i gestionades des de les Oficines de l'Habitatge. Es tracta d'un recurs especialment ben valorat pels serveis municipals, però es detecten possibles aspectes de millora: la diversitat d'ajuts pot dificultar la comprensió de les persones sol·licitants a la vegada que en dificulta la gestió; els ajuts no municipals, en alguns casos, no s'adeqüen als preus del mercat de lloguer de Barcelona; caldria facilitar la continuïtat entre els ajuts d'urgència i els ajuts permanents; caldria flexibilitzar part dels ajuts per facilitar l'adequació a situacions particulars; agilitzar els pagaments; i avançar cap a convocatòries obertes o més freqüents.

D'altra banda, Drets Socials ofereix ajuts per a l'allotjament i el manteniment de l'habitatge, que permeten donar resposta a les necessitats de les unitats de convivència a les quals s'acompanya des de serveis socials.

- ***Els serveis d'assessorament tècnic i jurídic de les Oficines de l'Habitatge han multiplicat per 4,4 els assessoraments realitzats des de la seva creació l'any 2009. L'any 2015 se'n van realitzar 9.417.***

L'augment en els assessoraments s'ha donat en pràcticament tots els camps, però ha tingut una especial incidència en els assessoraments relatius al lloguer i a comunitats de propietaris. D'altra banda, s'han inclòs nous assessoraments: aquells vinculats a la intermediació per al manteniment de l'habitatge, tant de lloguer com de propietat.

Cal destacar la reducció en els últims dos o tres anys dels assessoraments vinculats a la propietat com són l'assessorament per la compra de l'habitatge o l'Ofideute. També destaca l'estabilització dels assessoraments vinculats a l'assetjament immobiliari, que



han passat dels 82, rebuts l'any d'inici del servei als 27 de l'any 2015 (en la línia dels darrers cinc anys). Les persones que realitzen aquests assessoraments no s'han incrementat al ritme les sol·licituds d'assessorament. Per tant, caldrà valorar els equips necessaris i la possibilitat d'incloure noves temàtiques d'assessorament.

- ***L'atenció a la pobresa energètica ha d'esdevenir un element clau de la política d'atenció a les llars.***

L'any 2015 es van implantar els punts d'atenció a la pobresa energètica. Caldrà avaluar l'experiència del servei i oferir una bona vinculació als ajuts al lloguer oferts des de les Oficines de l'Habitatge i des de Serveis Socials.

- **Programes per a la rehabilitació i l'ús adequat de l'habitatge**

- ***Disposar d'un major coneixement de l'estat de tot el parc residencial és fonamental per al desenvolupament de les polítiques de rehabilitació i adequació del parc residencial.***

Per poder implementar mesures actives de foment de la rehabilitació i millora del parc residencial és necessari un major coneixement d'aquest que permeti delimitar

les àrees o edificis d'actuació prioritària. En aquest sentit, existeixen diferents mecanismes dels quals pot disposar l'Ajuntament per millorar i aprofundir el coneixement del teixit residencial: registres de dades com el Cens de Població i Habitatge o la informació del padró, cadastre, els expedients d'obra, cèdules d'habitabilitat, Informes Tècnics de l'Edificació, coneixement de serveis socials fruit de l'atenció domiciliària i informació dels veïns i veïnes de la ciutat entre d'altres.

- ***La unificació dels ajuts a la rehabilitació ha estat clau per facilitar-ne la gestió i l'avaluació de resultats.***

El programa d'ajuts a la rehabilitació existeix a Barcelona des de l'any 1985 i ha tingut una contribució decisiva en la millora del parc residencial. Aquests ajuts s'han entès com a part d'una política de millora de l'espai públic. Aquest criteri comporta la universalització dels ajuts, ja que tots impliquen una millora per a la ciutat. D'altra banda, no s'ha establert una atenció específica als efectes vinculats a la rehabilitació, com l'assetjament immobiliari o l'expulsió de la població per la pujada de les rendes de lloguer. Actualment l'estat global del parc i la imatge de la ciutat poden permetre reenfocar la política de rehabilitació per atendre els entorns més degradats i els propietaris amb menys recursos, així com l'atenció d'aspectes vinculats a la rehabilitació com la *gentrificació* i la possibilitat de generar habitatge assequible.



#### **4. MARC LEGISLATIU, EL DRET A L'HABITATGE**

##### ***Competències de l'Ajuntament de Barcelona***

El present Pla té el caràcter de pla local d'habitatge, terminologia emprada per l'article 12 de la vigent Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, per establir que els ajuntaments tenen competència per aprovar aquests instruments com a via per determinar propostes i compromisos en política d'habitatge i, alhora, concertar polítiques amb la Generalitat. L'àmbit de competència local sectorial en matèria d'habitatge es troba també explícitament previst en els articles 8, 130.1 i 131 de la mateixa Llei del Dret a l'habitatge, sense oblidar que el Pla del Dret a l'Habitatge aprovat per Decret 75/2014 incorpora diverses previsions que suposen la implicació municipal en l'oferiment de gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania.

Més enllà de la previsió legal esmentada, val a dir que amb l'elaboració i aprovació del Pla l'Ajuntament de Barcelona exerceix les competències pròpies reconegudes per l'article 84 de l'Estatut d'Autonomia; l'article 25.2.a) Llei 7/1985, de Bases de règim local en la redacció aprovada per la reforma que ha suposat la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local; i l'article 66.3.d) del Text Refós de la Llei Municipal i de règim local (LMRLC) aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

I, en tractar-se de la ciutat de Barcelona, és transcendental tenir en consideració el contingut de la seva Carta Municipal, que en els articles 85 i 86 es refereix a l'habitatge i estableix essencialment que:

- La planificació, programació i gestió de l'habitatge públic a Barcelona, en règim de propietat i lloguer, corresponen al Consorci de l'Habitatge.
- El planejament urbanístic ha de reservar espais per a l'habitatge de qualsevol règim de protecció pública.
- Cal vetllar pel respecte al medi ambient en les promocions d'habitatge, i propiciar la implantació de sistemes i materials no lesius mediambientalment.

És rellevant tenir en compte, també, que la matèria de l'habitatge té en l'actualitat una dimensió de protecció social i de prevenció de l'exclusió molt notable, ja que l'esclat de la bombolla immobiliària ha significat un agreujant a les dificultats d'accés de les persones i famílies a un bé de primera necessitat com és l'habitatge. En conseqüència, quan l'Ajuntament de Barcelona posa en marxa les eines per atendre les necessitats de la ciutadania en matèria d'habitatge, està també exercint les seves competències en matèria de protecció social.



***Estudi del marc legislatiu i diagnosi dels aspectes jurídics claus relacionats amb el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 de la ciutat de Barcelona.***

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

El desplegament de les polítiques d'habitatge es porta a terme des de diferents organismes públics d'acord a les competències assignades i el marc legal vigent. Aquest apartat conté una síntesi de la naturalesa jurídica, procediment d'aprovació i vinculació del Pla d'Habitatge; de la projecció del bon govern i la bona administració en l'àmbit de l'habitatge i una diagnosi sobre les possibilitats d'actuació de l'Ajuntament pel desenvolupament de determinades polítiques d'habitatge, d'acord amb les competències municipals i el marc legal vigent. S'apunten també certes polítiques que estan fora de la capacitat d'actuació directa de l'Ajuntament, pel qual, per impulsar-les, caldria incidir en el marc de l'àrea metropolitana o els parlaments estatal o català.

#### **4.1. POSSIBILITATS D'ACTUACIÓ DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA**

##### **4.1.1. CONSIDERACIONS PRÈVIES GENERALS**

- No es poden desenvolupar polítiques públiques urbanístiques ni d'habitatge sense considerar les regles del joc establertes pel Dret, donat que fer-ho portaria a declaracions de nul·litat de decisions adoptades i a responsabilitats patrimonials i d'altre tipus.
- No es poden separar el Dret urbanístic i el Dret de l'habitatge, ni el Dret a la Ciutat del Dret a l'Habitatge, ni les polítiques públiques en tots aquests àmbits. Cal una actuació coordinada i tècnicament integrada.
- Cal mantenir una necessària flexibilitat en les previsions del Pla d'Habitatge, davant de fenòmens d'evolució futura, com ara l'impacte del turisme, l'envelliment de la població o el desenvolupament del *Big Data*.

##### **4.1.2. ACTUACIONS MITJANÇANT APROVACIÓ DE REGULACIONS**

- **PER ORDENANÇA**

- Cal avançar cap a un dret a l'habitatge exigible jurídicament (també en via judicial) a la ciutat de Barcelona. Estan pendents de desenvolupar encara tècnicament uns pressupostos municipals amb visió des dels drets humans, inclòs el d'habitatge, així com ordenances que facin exigible tècnicament el dret a l'habitatge dels ciutadans, en la línia d'altres experiències internacionals. Hi ha competència municipal en aquest àmbit per avançar en el futur immediat en aquesta àrea.



- La consideració de les polítiques d'habitatge assequible com a servei d'interès general sotmès a obligacions jurídiques de bona administració ha de fer canviar immediatament l'organització interna (amb, per exemple, l'aprovació obligatòria de cartes de serveis establint estàndards concrets de prestació dels serveis d'habitatge, per imposició de la llei 19/2014, de transparència, accés a informació i bon govern, que seran exigibles jurídicament). Alhora, s'obre, de cara al futur, la lògica d'establiment d'obligacions de servei públic a operadors privats en el mercat immobiliari.
- Pel que fa a la durada de la qualificació dels habitatges protegits públics (dotacionals o d'iniciativa pública), en el primer cas, la seva consideració com domini públic fa que siguin inalienables indefinidament. En el segon cas, béns que tinguin la consideració de patrimonials o que formin part del patrimoni públic de sòl i habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, caldria promoure una interpretació que es podria plasmar en ordenança i que apliqués la jurisprudència constitucional sobre els béns de titularitat pública no demaniais vinculats a un servei públic, en aquest cas d'habitatge, per a considerar-los inalienables. I, alternativament, es podria utilitzar la inscripció en el Registre de la Propietat de la condició de destí del bé que es vengui com a habitatge assequible amb règim jurídic similar al dels protegits.
- **MITJANÇANT D'INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC**
  - Els habitatges d'ús turístic han estat regulats en diverses parts del món i, fins i tot, prohibits en diverses ciutats europees i nord-americanes. En el cas espanyol, l'Ajuntament de Barcelona ha de respectar la normativa estatal i autonòmica sobre aquests habitatges, però té un marge de maniobra substancial en la seva regulació, encara que la versió de l'art. 9.8 de la Llei d'Urbanisme vigent, modificat el 2015, obliga a fonamentar i justificar la regulació que es faci de conformitat amb les exigències de la directiva de serveis, d'acord amb les obligacions de bona administració, els principis jurídics de bona regulació i, sobretot, els límits del principi de proporcionalitat.
  - Per reequilibrar la força del mercat en el sòl urbà consolidat (gentrificació i intensificació dels usos terciaris i turístics) i garantir un desenvolupament urbanístic sostenible, és molt important inserir en el teixit urbà consolidat ús residencial assequible i utilitzar totes les possibilitats que la modificació del planejament ofereixi per fer-ho possible.
  - Es pot afirmar que és possible en execució del Pla d'Habitatge, promoure modificacions puntuals del planejament general o habilitar a instruments de planejament derivat per tal que concretin determinacions per a unitats d'actuació determinades (concepte



extraordinàriament obert a la LS 2015 quan es projecta sobre actuacions edificatòries i en general actuacions de rehabilitació i millora urbana), per establir, entre d'altres, l'ús com a habitatge dels locals; l'ocupació del domini públic per instal·lar ascensors o activitats que impulsin l'activitat econòmica, el tancament de terrasses per millorar l'eficiència energètica, permetre la divisió d'habitatges, incrementar l'edificabilitat i establir qualificacions d'habitatge protegit. Totes aquestes noves determinacions

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

- L'ordenament urbanístic vigent des de 1998 permet patrimonialitzar en el sòl urbà consolidat l'aprofitament establert pel planejament sense haver d'assumir cap altra càrrega que completar la urbanització. L'ordenament en el sòl urbà consolidat no preveu expressament i de manera general reserves de sòl per a habitatge protegit (tot i que són possibles a Catalunya) i prohibeix les cessions de sòl per a sistemes i dotacions i les cessions d'aprofitament.
- Les reserves obligatòries de sòl per habitatge protegit, la cessió d'aprofitament i la cessió de sòl per a sistemes i dotacions només estan previstes expressament i de manera general en l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, en el marc de les actuacions de transformació urbanística en el sòl urbà no consolidat i en el sòl no urbanitzable. L'establiment de reserves per habitatge protegit en el sòl urbà consolidat no està exclosa per l'ordenament jurídic vigent (el que no hi ha és una habilitació legal expressa i general que obligui que el planejament general prevegi reserves de sòl per a habitatge protegit en el sòl urbà consolidat). L'article 17.4 LDHC permet en qualsevol classe de sòl la possibilitat d'establir la qualificació urbanística d'ús residencial que es destini totalment o parcialment a habitatge amb protecció oficial, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents urbà consolidat que s'hagin concretat prèviament a l'aprovació del Pla.

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



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

- La cessió d'aprofitament urbanístic i de sòl per a sistemes i dotacions i les reserves d'habitatge protegit en el sòl urbà només estan expressament previstes en l'ordenament vigent en el marc d'actuacions de transformació urbanística i, en aquest punt, les regles legals aplicables no poden ser substituïdes ni pel planejament ni per les ordenances municipals. En aquest àmbit, en el pla d'habitatge municipal, s'hauria de valorar com aconseguir millor els seus objectius en les operacions previstes en les modificacions del planejament general i en els plans de millora urbana, que estableixen actuacions de transformació urbanística de dotació o de reforma i renovació urbana.

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

#### 4.1.3. ACTUACIONS SENSE CONTINGUT REGULADOR

*(BASES EN LA LIMITACIÓ DELS DRETS DELS CIUTADANS (ACTIVITAT ANOMENADA DE POLICIA), EN EL FOMENT DE DETERMINADES ACTUACIONS PRIVADES O EN LA UTILITZACIÓ DE LA TÈCNICA CONVENCIONAL (CONTRACTES I CONVENIS AMB PRIVATS O ALTRES AAPP ) PER A L'IMPULS DE NOVES POLÍTIQUES PÚBLIQUES)*

- La sentència del Tribunal Constitucional del 2015 sobre la llei andalusa d'expropiació d'habitatges buits no afecta la legislació catalana vigent, que obliga a sancionar als propietaris en els casos previstos i que fa compatible aquestes sancions amb l'impost sobre habitatges buits existent ara.
- És en mans de la competència organitzativa de l'Ajuntament de Barcelona establir unitats internes que impulsin *Predictive Data Analytics* gràcies al *Big Data* existent. Hi





ha experiències d'altres ciutats en aquesta línia i en l'àmbit de l'habitatge que caldria considerar com a referents.

- En l'actualitat existeixen tres regulacions de drets de tanteig i retracte a Catalunya: urbanística, d'habitatge general i d'habitatge buit amb unes especials característiques. A la complexitat reguladora se li uneix el principal problema d'aquesta tècnica: la manca d'inversió pública.
- La vinculació de les tècniques de tanteig i retracte amb els convenis de rehabilitació per considerar les inversions públiques com a pagament a compte del futur exercici d'aquest dret seria una fórmula d'actuació eficient en els àmbits de renovació i rehabilitació urbana.
- En matèria de rehabilitació l'Ajuntament té la possibilitat d'obtenir una molt més alta rendibilitat social als recursos que destina a fomentar la rehabilitació. En aquesta línia:
  - a. Pot projectar les actuacions per àmbits o àrees que conformaran unitats d'actuació contínues o discontinues amb característiques homogènies, sense excloure que un únic immoble pugui constituir una unitat d'actuació.
  - b. Els recursos públics que es destinin a fomentar la rehabilitació no necessàriament han de ser lliurats a fons perdut, sinó que poden servir també per obtenir drets de propietat o d'ús sobre habitatges que s'incloguin en la unitat d'actuació (per exemple que resultin de l'increment de densitat o d'edificabilitat).
  - c. En cada unitat caldrà ponderar la possibilitat de modificar el planejament des d'una doble perspectiva: fer possible i el més ambiciosa possible la rehabilitació i, en el seu cas, incrementar l'edificabilitat o la densitat amb l'objectiu de generar habitatge assequible, principalment de propietat pública, que permeti finançar l'operació, podent-se establir reserves de sòl per a habitatge protegit.
  - d. Amb independència de modificar-se o no el planejament cal aplicar simultàniament tècniques i habilitacions legals diverses: l'aprovació d'unitats d'actuació contínues o discontinues de rehabilitació; delimitació d'àrees de conservació i rehabilitació, i/o d'àrees de tanteig i retracte, convenis de rehabilitació que incloguin els acords calgui i emprar les habilitacions legals específics per actuar en els pisos desocupats de manera permanent i no justificada. La potencialitat d'aquestes tècniques i habilitacions permet afirmar que a banda de garantir els objectius propis de la rehabilitació, permeten generar habitatge assequible.



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

## **4.2. ACTUACIONS FORA DE LA CAPACITAT D'ACTUACIÓ DE L'AJUNTAMENT**

*(CALDRÀ LA CONCURRÈNCIA DE L'AMB O DELS PARLAMENTS ESTATAL O CATALÀ)*

### **4.2.1. REFERIDES A L'ESTABILITZACIÓ I CONTROL DELS PREUS DEL LLOGUER PRIVAT**

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

L'Ajuntament de Barcelona no pot establir-los mitjançant ordenança, a causa de la reserva de llei existent a la Constitució.

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

### **4.2.2. REFERIDES A LA DURADA DE LA QUALIFICACIÓ D'HABITATGE PROTEGIT I LÍMITS A LA VENDA**

Pel que fa a la durada de les qualificacions dels habitatges protegits, es vol impulsar l'establiment legal de límits la seva desqualificació. Pel que fa als habitatges als d'iniciativa privada, la via segura seria la modificació de la Llei del Dret a l'Habitatge vigent i/o del Pla vigent del Dret a l'Habitatge, per allargar els terminis de qualificació.

### **4.2.3. PEL QUE FA AL DRET DE TANTEIG I RETRACTE**

Un dels problemes per l'exercici d'aquest dret és la necessitat legal que les administracions paguin el preu de mercat, a diferència del que succeeix a França, amb una regulació



completament diferent. És fora de l'abast d'una ordenança municipal modificar aquest aspecte, que ha de ser fet per llei, que caldria estudiar de manera més aprofundida si pot ser catalana.

#### 4.2.4. PEL QUE FA A LES POLÍTIQUES D'HABITATGE, HABITATGE ASSEQUIBLE I ÀMBIT METROPOLITÀ.

En el marc de la tramitació actual del Pla Director Urbanístic Metropolità i del seu futur desenvolupament pel Pla d'Ordenació Urbanística Metropolità, s'obre una finestra d'oportunitat que l'Ajuntament no pot desapropitar per incloure en aquests instruments d'ordenació consideracions sobre habitatge assequible. Caldrà reflexionar sobre l'eficàcia de la gestió a escala metropolitana en matèria d'habitatge i sobre la necessitat de canvis legals per impulsar un Pla d'Habitatge a escala metropolitana.

Se suggereix explorar la possibilitat d'impulsar en el futur actuacions urbanístiques coordinades entre l'Ajuntament de Barcelona i altres ajuntaments fronterers en matèria d'habitatge assequible i renovació urbana, utilitzant mecanismes flexibles de cooperació interadministrativa que existeixen ja en el nostre ordenament jurídic (com ara convenis de col·laboració).