




BALANÇ 2021
PLA PEL DRET
A L'HABITATGE
DE BARCELONA
2016-2025



Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació
Ajuntament de Barcelona

Juliol del 2022

ÍNDEX

1. Presentació	04
2. Dret a la informació i accés a les dades	07
Dret a la informació i accés a les dades	09
Transparència i accessibilitat	13
3. Atenció i prevenció de la pèrdua de l'habitatge	17
Ajuts al pagament del lloguer	20
Prevenció i atenció a l'emergència i als col·lectius vulnerables	23
4. Rehabilitació	31
Ajuts a la rehabilitació i a la regeneració urbana	33
5. Bon ús de l'habitatge	42
Disciplina d'habitatge i antiassetjament	44
6. Ampliació del parc assequible	50
Política de sòl	53
Promoció d'habitatge assequible	56
Adquisició d'habitatge	62
Captació d'habitatge amb destí a lloguer assequible	65
Gestió del parc públic	68
7. Població atesa per les polítiques d'accés i manteniment de l'habitatge	73



La garantia del dret a l'habitatge requereix polítiques públiques ambicioses i constants en el temps. La construcció i gestió a llarg termini d'un parc públic i social d'habitatge assequible transcendeix els mandats polítics i només és sostenible si esdevé una política de ciutat amb la participació de la resta d'administracions públiques competents i la col·laboració amb el tercer sector i el sector privat.

- » **El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025** estableix les bases per al desenvolupament d'una estratègia d'habitatge integral amb l'objectiu de construir un nou pacte social entorn a l'habitatge, que en garanteixi el valor com a bé d'ús per sobre del seu valor econòmic i d'inversió. El Pla suposa, doncs, un canvi de paradigma respecte a les polítiques d'habitatge anteriors, garantint la propietat pública del sòl i el patrimoni municipals alhora que promou l'assequibilitat permanent dels habitatges.
- » **L'atenció a l'emergència habitacional i la prevenció de la pèrdua de l'habitatge** representen la primera peça d'un engranatge dissenyat per facilitar el manteniment i l'accés a l'habitatge a tota la ciutadania. En un context de recursos residencials públics escassos, fruit de dècades de polítiques d'habitatge especulatives i de privatització dels recursos públics destinats a l'habitatge protegit, el manteniment de l'habitatge esdevé clau per assegurar l'estabilitat econòmica, social i emocional de les persones que es troben en situació de vulnerabilitat.
- » **La rehabilitació del parc existent i el bon ús de l'habitatge** són també iniciatives dirigides a la garantia dels drets de les persones residents i de les comunitats de veïns i veïnes envers processos de manca de manteniment i conservació dels edificis, assetjament i vulneració de drets per part de la propietat, o ús fraudulent de l'habitatge.

- » **L'ampliació del parc assequible i social** representa una aposta de futur per fer créixer el parc d'habitatge assequible i social de la ciutat, per donar resposta a les necessitats actuals d'habitatge d'una part important de la ciutadania. Amb l'objectiu de maximitzar les capacitats de generació de nou habitatge per part de l'ecosistema d'administracions públiques i entitats socials i privades que actuen en l'àmbit de l'habitatge assequible a Barcelona, el PDHB implementa diferents programes de promoció pública d'habitatge, col·laboració publicoprivada i publicocomunitària, i adquisició i mobilització d'habitatge privat. Barcelona està camí de doblar el parc d'habitatge assequible en el període de vigència del PDHB, i entre el 2016 i el 2021 ja ha ampliat el parc públic en 4.150 habitatges, 3.561 per part de l'Ajuntament de Barcelona.
- » El present **Balanç 2021** ofereix una visió panoràmica dels objectius assolits i les actuacions realitzades al llarg d'aquest any, ja superat l'equador de la implementació del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.



DRET A LA INFORMACIÓ I ACCÉS A LES DADES

El coneixement és clau per a la implantació de polítiques. **Cal disposar de dades objectives i fiables que permetin trencar el monopoli entorn a la informació vinculada al mercat de l'habitatge i els efectes de les polítiques que han tingut els agents privats al nostre país.** Aquestes dades han de permetre analitzar períodes de temps llargs, establir comparatives i disposar d'informació detallada per adequar la política a una realitat molt canviant.

L'any 2016 es va crear l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OH-B). Va ser impulsat per l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona, i també l'integren la Diputació de Barcelona i la Generalitat de Catalunya. L'OH-B està permetent tenir un banc de dades en l'àmbit metropolità, disponible per a totes les administracions públiques implicades, però també obert a la ciutadania.

El 2021 s'ha creat la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge amb la voluntat de concentrar el talent acadèmic de diferents disciplines relacionades amb el problema de l'accés a l'habitatge, com el dret, l'economia o l'arquitectura, i d'impulsar la docència i la recerca en matèria de polítiques públiques d'habitatge i rehabilitació que donin resposta als principals reptes actuals i de futur. Es tracta d'una càtedra multidisciplinària, interuniversitària i amb vocació internacional que ha nascut d'un acord entre la Generalitat de Catalunya, l'Estat i quatre universitats públiques: la Universitat de Barcelona (UB), la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), la Universitat Politècnica de Barcelona (UPF) i la Universitat Pompeu Fabra (UPF).



DRET A LA INFORMACIÓ I ACCÉS A LES DADES

2016

- » Creació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), amb l'impuls de l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana d'Habitatge
- » Estudi per a la detecció d'àmbits de vulnerabilitat, punt de partida del Pla de Barris.

2017

- » Establiment de l'Índex de referència dels preus de lloguer.
- » Elaboració del Cens d'habitatges d'inclusió de la ciutat.
- » Primer informe: L'habitatge a la metròpoli de Barcelona, sistema d'indicadors, OH-B.

2019

- » Finalització del cens d'habitatges buits.

2019-2020

- » Desenvolupament de la Comissió no permanent d'estudi sobre la regulació dels preus dels lloguers a la ciutat de Barcelona.



2021

- » **Creació de la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge** amb la participació de les quatre universitats públiques de la ciutat, la Universitat de Barcelona (UB), la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), la Universitat Politècnica de Barcelona (UPC) i la Universitat Pompeu Fabra (UPF). Ha de permetre fomentar la innovació i la investigació en polítiques públiques d'habitatge.
- » **Reforç del treball de l'OHB entorn a la rehabilitació.** Ha generat un simulador per facilitar el coneixement sobre les necessitats i els avantatges de la rehabilitació energètica a la ciutadania i la intervenció que cal fer per acollir-se als ajuts europeus dels Fons Europeus Next Generation.
<https://www.cmh.cat/web/cmh/ajuts/simulador-energetic>
- » **Col·laboració amb mitjans de comunicació i el tercer sector per impulsar reportatges especialitzats**, entre els quals hi ha:
 - Beneficis i garanties per als propietaris de la Borsa de Lloguer.
 - Conveni per impulsar habitatge assequible amb fundacions i entitats de lucre limitat.
 - Impuls de la societat mixta entre Ajuntament i AMB per promoure un operador d'habitatge assequible (Metròpolis Habitatge).
- » **Campanyes per promocionar els serveis** vinculats als drets energètics i ajuts a la rehabilitació per difondre la informació del servei entre la ciutadania.
- » **Consolidació del web com a eina fonamental d'informació a la ciutadania.** L'any 2021 s'han registrat 857.671 visites al web, pràcticament multiplica per quatre les visites registrades l'any 2015.
- » **Celebració de la segona edició del Fòrum de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (FHAR)** que es va interrompre el 2020 per la pandèmia. L'edició del 2021 va girar entorn de la col·laboració publicoprivada en l'impuls de l'habitatge.

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA (O-HB)

L'OH-B ofereix suport a les diferents administracions públiques a partir de la realització d'informes específics que permeten conèixer la realitat de la ciutat i dissenyar polítiques.

Informes periòdics

Anualment l'OH-B elabora una sèrie de materials que faciliten un coneixement de la realitat de l'habitatge a l'entorn metropolità i en permeten conèixer l'evolució. L'any 2021 s'han publicat els informes següents.

- » **Informe anual. L'impacte de la covid-19 en el sistema residencial de la metròpoli de Barcelona. 2020.** Anàlisi de l'estat de l'habitatge durant l'any 2020, posant el focus en els efectes de la pandèmia de la covid-19. L'anàlisi es fonamenta en l'actualització dels indicadors habituals més rellevants en matèria d'habitatge i la incorporació d'indicadors nous vinculats a la pandèmia.
<https://www.ohb.cat/category/covid/#covid>
- » **Anàlisi de l'oferta i la demanda de lloguer.** Dades trimestrals (recerca periòdica). Analitza el lloguer a Barcelona i la resta del territori metropolità. Se centra en l'evolució del volum i el preu mitjà mensuals d'oferta i demanda d'habitatges en lloguer.
https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2022/04/LAB-Oferta-i-demanda_2021_4T.pdf



Laboratoris puntuals

Permeten aprofundir el coneixement en temes concrets que facilitaran la implementació de polítiques públiques. L'any 2021 l'OH-B ha desenvolupat els següents laboratoris amb un interès especial per a la ciutat de Barcelona.

- » **Estratègies i potencial de rehabilitació. La rehabilitació i el model urbà. Context europeu.** Estudi sobre la situació actual i les tendències de la ciutat de Barcelona pel que fa a rehabilitació. En aquesta primera entrega, "Context europeu", es presenta un breu marc conceptual a escala internacional (principalment europea) i un estudi de casos que combinen rehabilitació i generació d'habitatge a Europa.
https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2021/12/4.1.Lab_Rehabilitacio%CC%81_1_Context-europeu_2021.pdf
- » **Estratègies i potencial de rehabilitació. Generació de nous habitatges mitjançant reforma o ampliació (2008-2019).** Estudi per conèixer el volum i característiques dels habitatges generats a través d'actuacions de reforma o ampliació durant el període 2008-2019 a la ciutat de Barcelona i als seus districtes mitjançant l'anàlisi de llicències d'obra major (edificabilitat romanent, canvi d'ús o divisió).

Qüestionari: "La demanda residencial"

L'any 2021 es va fer una enquesta a persones inscrites en els portals immobiliaris Fotocasa i Habitaclia (Adevinta) que buscaven activament un habitatge a la metròpoli de Barcelona durant juny i juliol del 2021. Es van aconseguir 1.406 respostes vàlides. Es tracten temes com les raons de la cerca de l'habitatge, les característiques de les llars, els canvis en el règim de tinença, el preu estimat i l'oferta disponible, el canvi d'habitatge i de municipi, i les característiques de l'habitatge buscat.

Jornada: "Habitatge en pandèmia"

El 27 i 28 de setembre de 2021 es va celebrar la jornada "L'habitatge en temps de pandèmia" per donar a conèixer i debatre la situació de l'habitatge arran de la pandèmia, tant en relació amb la qualitat de l'habitatge i el confinament com amb els efectes sobre el mercat de lloguer o les afectacions al sector de la construcció i la promoció.

TRANSPARÈNCIA I ACCESSIBILITAT

2016

- » Creació del portal web habitatge.barcelona.
- » Internalització del personal de les oficines de l'habitatge.
- » Incorporació d'una tècnica en gestió a cada oficina i de quatre noves juristes.
- » Campanyes:
 - L'habitatge, un dret com una casa.
 - Tu tens la clau.

2017

- » Ampliació de l'equip de les oficines de l'habitatge.
- » Nova Oficina de l'Habitatge a Ciutat Vella i ampliació de l'Oficina de Sant Andreu.
- » Campanyes:
 - Perquè no et tallin la llum, l'aigua o el gas, posem tota l'energia
 - Quan rehabilites l'habitatge millores la teva vida.

2018

- » Nova oficina antena a la Zona nord (Ciutat Meridiana).
- » Campanyes:
 - Tu tens la clau per fer de Barcelona una ciutat més justa
 - Si rehabilitem l'habitatge, guanyem qualitat de vida.

2019-2020

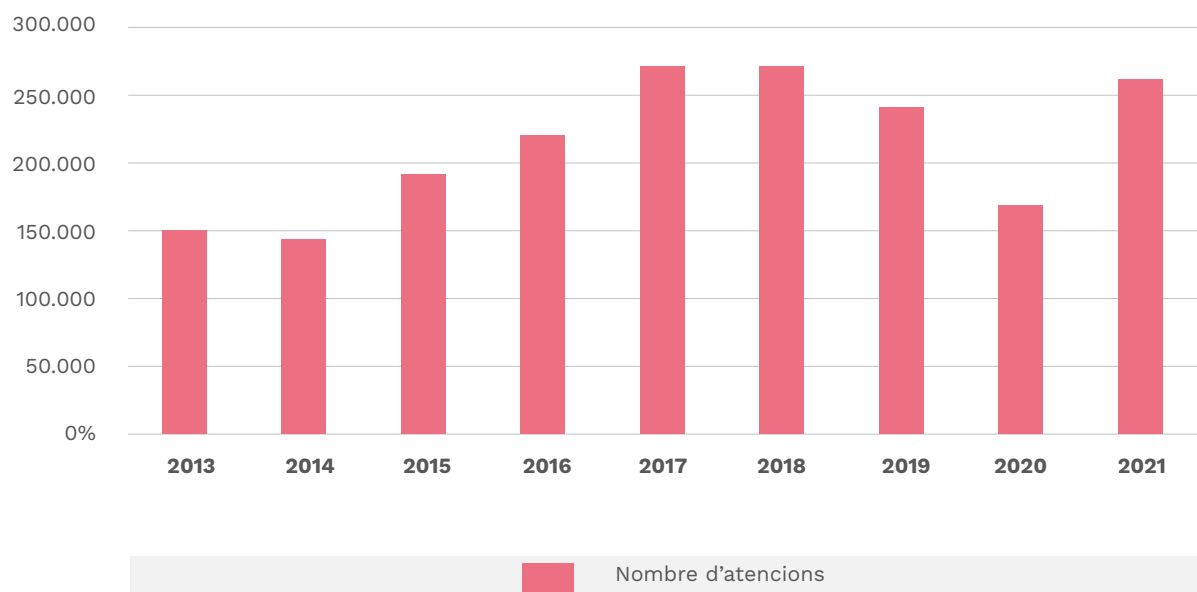
- » Millora del web habitatge.barcelona per adequar-se a les restriccions de la covid-19.
- » Creació del servei "Habitatge et truça".

2021

- » **Ampliació dels serveis oferts per l'Oficina d'Habitatge de la Zona Nord**, amb l'atenció del Servei de Prevenció i Mediació en (SIPHO).
- » **Nova Oficina d'Habitatge de Sant Martí**, per dotar-la de més espai.
- » **Consolidació del model de triple atenció, telefònica, telemàtica i presencial**, per adaptar-se a les necessitats de les persones ateses. Es consolida el servei telefònic especialitzat "Habitatge et truca", que ha atès a 95.000 persones l'any 2021.
- » Fort augment de les atencions a través de les oficines de l'habitatge i del servei "Habitatge et truca", que han arribat conjuntament a les 265.853 atencions, amb un augment del 43,2% en relació amb l'any 2020.

Atencions a les oficines de l'habitatge i al servei "Habitatge et truca"

El 2021 s'ha recuperat el nivell d'atencions anterior a la pandèmia amb 265.853.



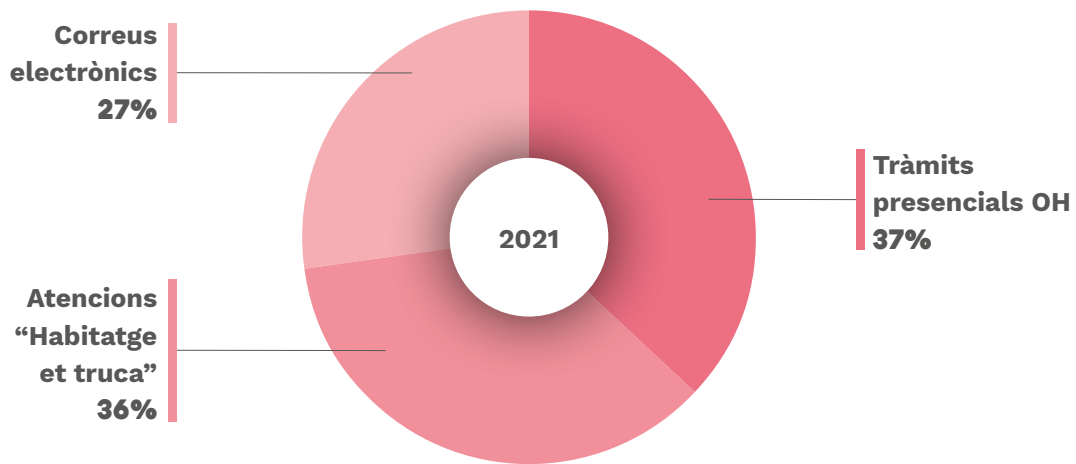


Oficina d'Habitatge de l'Eixample



Oficina d'Habitatge de Sant Andreu

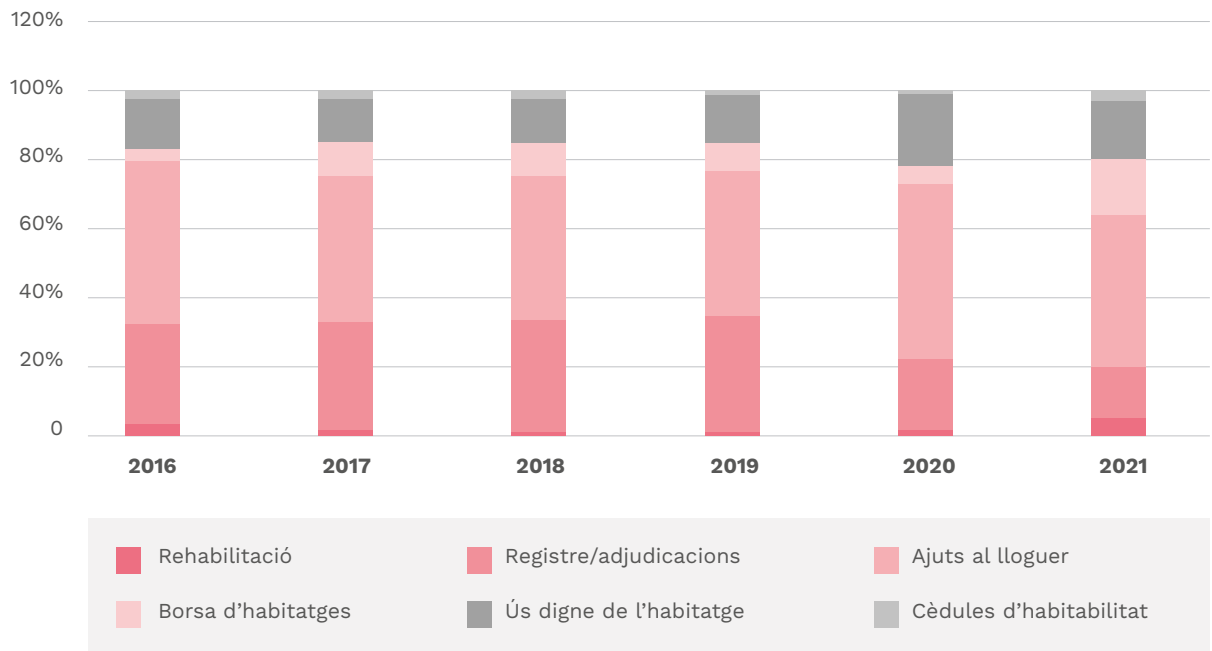
Diversificació dels mecanismes d'atenció

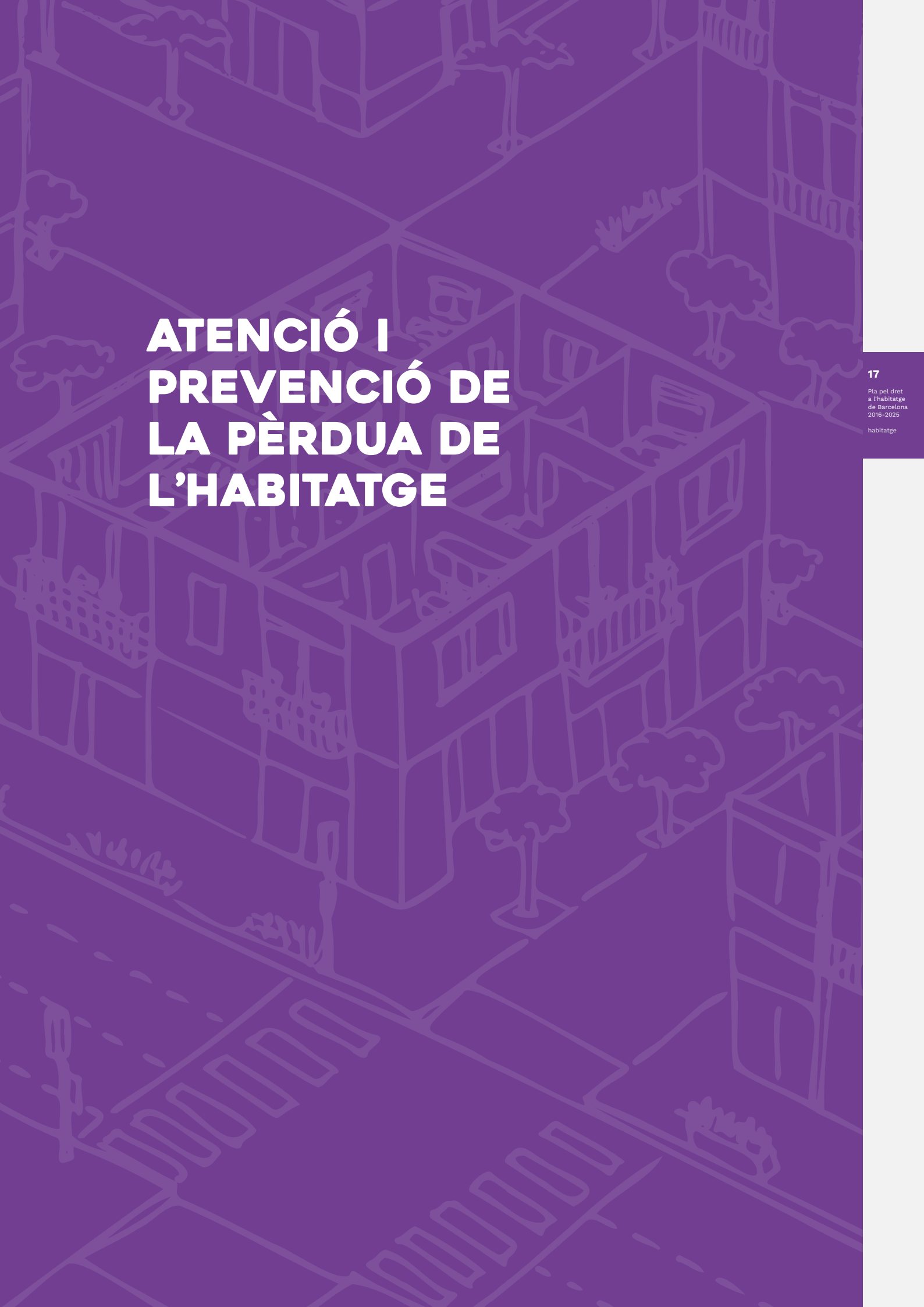


Els canvis introduïts en l'atenció a les oficines d'habitatge arran de la covid-19 han fet que es passés d'un servei bàsicament presencial a un d'adaptat a les necessitats de les persones usuàries, amb un triple canal: telemàtic - presencial - telefònic. L'accés s'ha repartit de manera molt equilibrada entre els tres mecanismes, tot i que la presencialitat té un pes superior, que representa un 38% del total.

Objecte de les consultes realitzades

Les atencions s'han centrat en els ajuts al lloguer que han representat un 43,6% de les consultes, seguides de molt lluny per totes aquelles vinculades al bon ús de l'habitatge (emergència i assessoraments), amb un 17,7% i al registre de sol·licitants d'habitatge protegit (16,4%).





ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE LA PÈRDUA DE L'HABITATGE

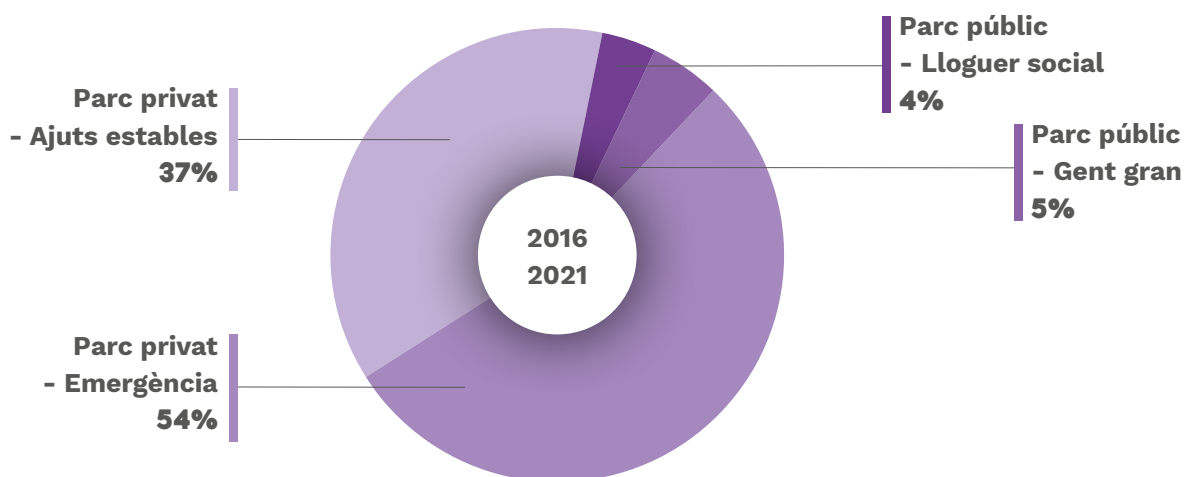
La prevenció és clau per evitar situacions d'emergència vinculades a la pèrdua de l'habitatge. Per fer-la efectiva, l'Ajuntament de Barcelona continua impulsant el **Servei de Prevenció i Mediació en Desnonaments** (SIPHO) que gràcies a la seva proactivitat ha aconseguit atendre la major part de les unitats de convivència vulnerables en risc de pèrdua de l'habitatge de la ciutat durant l'any 2021, especialment les que estan integrades per infants i gent gran.

Per fer-ho possible, s'han treballat a partir de la **mediació** i els **ajuts al pagament de l'habitatge** per aconseguir l'acord per al manteniment de l'habitatge, i s'ha continuat treballant per oferir solucions, com la **Mesa d'Emergències**, en el cas de pèrdua de l'habitatge.

18

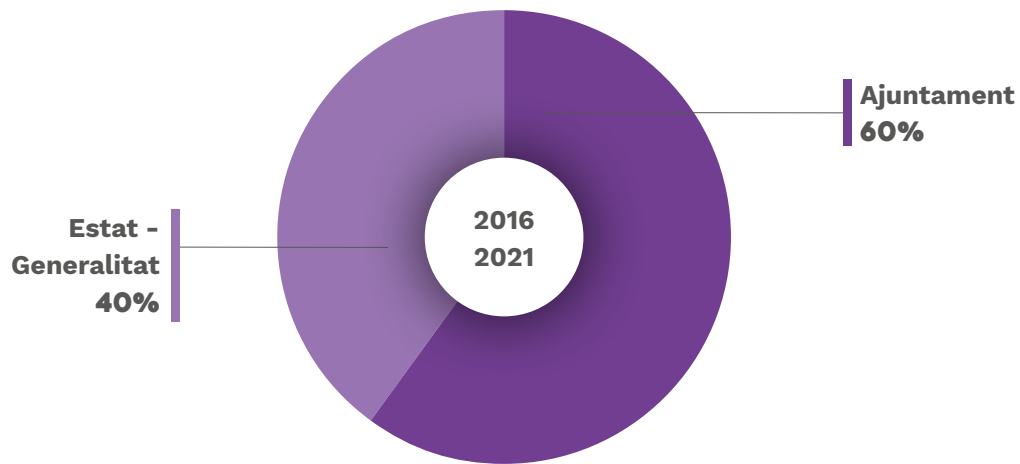
Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016-2025
habitatge

Tipus d'ajuts al pagament del lloguer oferts a Barcelona, 2016-2021

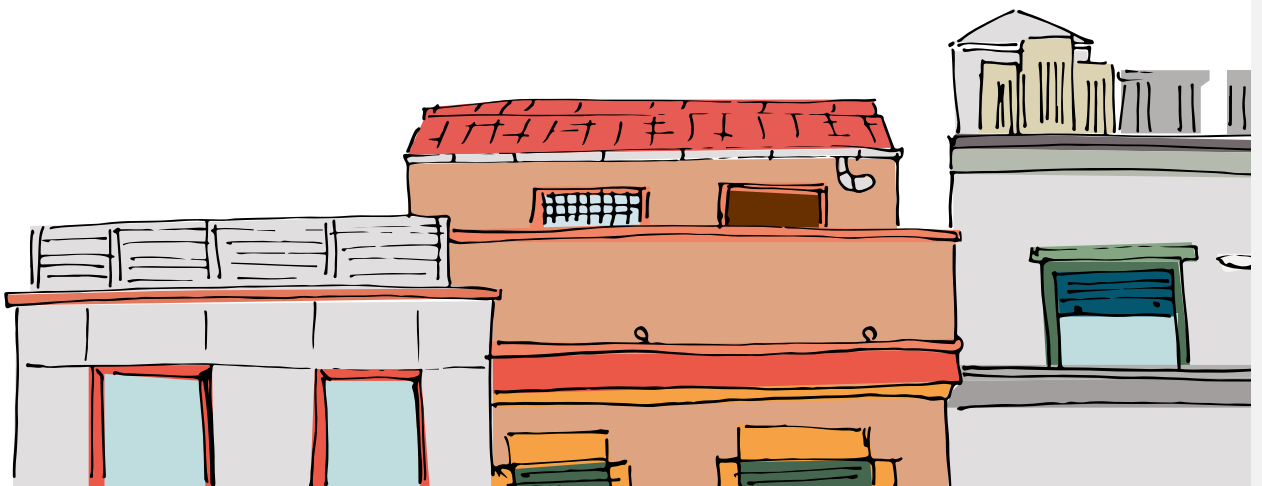


Entre el 2016 i el 2021 s'han atorgat 151.691 ajuts al pagament de l'habitatge i l'allotjament per un import de 246,30 M€. El 2021 s'ha donat suport a unes 80.500 persones.

Distribució entre administracions dels ajuts al pagament de l'habitatge 2016-2021



Entre el 2016 i el 2021 l'Ajuntament ha aportat el 60% dels ajuts al pagament del lloguer, del conjunt de parc públic i privat. Els ajuts municipals han ascendit a 31,39 M€ al 2021.



AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

2015

- » Creació d'un ajut municipal per al pagament de l'habitatge

2020

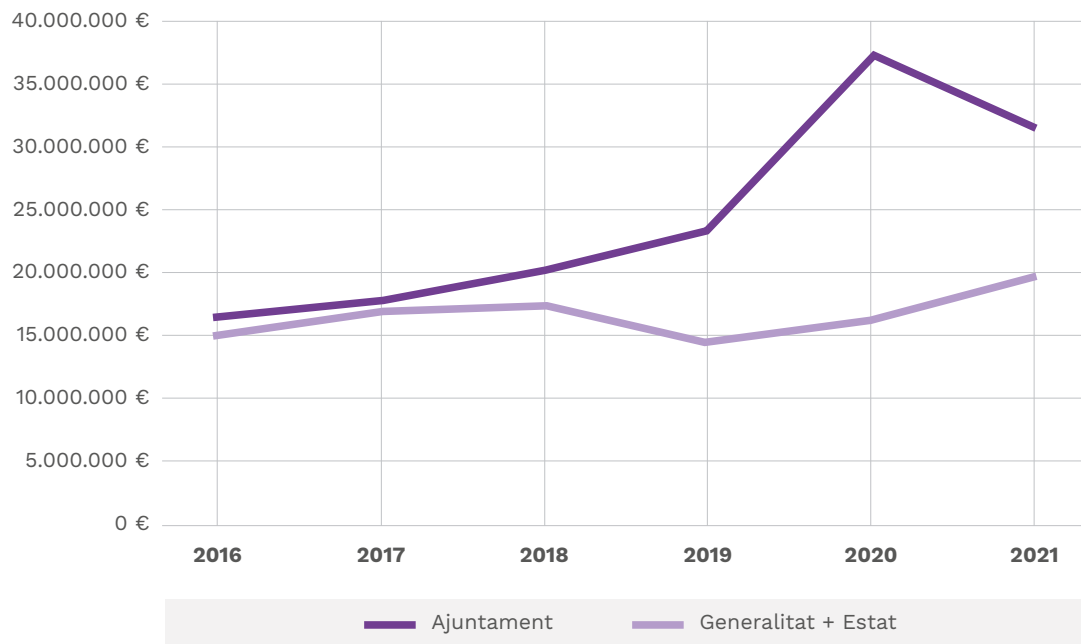
MESURES COVID

- » Moratòria automàtica del pagament del lloguer dels habitatges del parc públic.
- » Revisió de les quotes de lloguer dels habitatges del parc públic i dels habitatges inclosos al parc de cessió (programa d'Hàbitat3).
- » Llançament del nou ajut específic al pagament del lloguer per part de l'AHC.
- » Fort creixements dels ajuts d'urgència concedits per drets socials que ascendeixen als 24,73 M€.

2021

- » Els ajuts al pagament del lloguer, tant del parc públic com privat, han permès mantenir 80.000 persones al seu habitatge.
- » Augment del 18,45% dels ajuts estables al pagament de l'habitatge que han arribat als 10.586 ajuts que permeten atendre unes 26.500 persones.
- » Fort augment de les llars ateses a partir d'ajuts d'emergència que han ascendit a les 19.228 llars (+80%).
- » Important increment dels ajuts per a la incorporació d'habitatges a la Borsa de Lloguer, que han passat dels 96 als 213 ajuts.
- » Continuen augmentant els ajuts per facilitar el pagament del lloguer en situacions de mediació entre la propietat i les persones llogateres que es porten a terme a les oficines de l'habitatge. El 2021 s'han concedit 409 ajuts al pagament del lloguer que han permès tancar amb acord processos de mediació per mantenir-se a l'habitatge (378 mediacions amb acord al 2021).

Evolució dels ajuts al pagament de l'habitatge per administracions, 2016-2021



AJUTS AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE EXISTENTS

Ajuts al pagament del lloguer del parc privat

Els ajuts al pagament del parc privat representen un 91% del total dels ajuts a la ciutat. El 2021 han permès que 29.814 llars es mantinguessin al seu habitatge. Han tingut un cost de 45,75 M€. S'ofereixen tant des de les oficines de l'habitatge com des dels serveis socials bàsics.

- » Ajuts estables al pagament del lloguer del parc privat (37%). Els ofereixen l'Ajuntament, la Generalitat i l'Estat i es gestionen a les oficines de l'habitatge. El 2021 s'han situat en els 10.586 ajuts, i han tingut un cost de 27,13 M€, un 22,5% superiors a l'any 2020. Cal destacar el fort augment dels ajuts a persones amb demanda judicial i amb deutes de lloguer.
- » Ajuts d'emergència per l'allotjament (54%). Són oferts pels serveis socials municipals. El 2021 els ajuts s'han mantingut molt elevats i han permès mantenir-se a l'habitatge a 19.228 unitats de convivència (18,44 M€).

El 69,2% dels ajuts es van concedir a peticions presentades per dones. Destaquen els ajuts al lloguer compartit, i a l'allotjament en pensions, que van arribar quasi a les 6.000 llars cadascun.

Ajuts al pagament del lloguer del parc públic

Aquests ajuts representen un 9% del total dels ajuts al pagament de l'habitatge que s'han concedit a la ciutat l'any 2021. Permeten facilitar el pagament de l'habitatge a les llars amb menys ingressos que resideixen al parc públic i que no poden fer front al pagament d'un lloguer protegit. Aquests ajuts permeten que el **preu mitjà del lloguer municipal se situï en els 226 €/mes.**

- » **Ajuts generals parc públic - Fons de lloguer social (4%).** Faciliten el pagament dels habitatges públics a les llars amb menys ingressos. Els ofereixen l'Ajuntament i la Generalitat.
L'any 2021 aquests ajuts han atès a 961 llars, amb un import de 3,58 M€.
- » **Ajuts als habitatges amb serveis per a gent gran (5%).** Faciliten el pagament dels habitatges amb serveis a les persones grans. **Són oferts íntegrament per l'Ajuntament.**
L'any 2021 el nombre d'unitats de convivència que s'han beneficiat d'aquests ajuts ha augmentat, arran de **l'acabament d'una promoció d'habitatges amb serveis per a gent gran** al carrer d'Alí Bei, **amb 49 habitatges.**

El 2021 els ajuts al pagament del lloguer han permès mantenir el seu habitatge a unes 80.000 persones entre el parc públic i privat.



PREVENCIÓ I ATENCIÓ A L'EMERGÈNCIA I ALS COL·LECTIUS VULNERABLES

2015

- » Creació del Servei de Prevenció i Mediació als Desnonaments (SIPHO) amb un triple objectiu: Actuar contra els desnonaments, atendre situacions d'ocupació sense títol habilitant i establir una disciplina d'habitatge.

2016

- » Nou Reglament de la Mesa d'Emergències.
- » Creació del programa Nausica per a l'acolliment de persones refugiades.
- » Inici de la implantació dels punts d'assessorament energètic.

2017

- » Ajustos al sistema d'adjudicació d'habitatge protegit per prioritzar les unitats de convivència provinents d'altres recursos residencials i oferir-los més estabilitat.
- » Suport europeu al programa municipal B-mincome d'inclusió social.
- » Finalització de la implantació de 10 punts d'assessorament energètic.

2020

- » Impuls municipal per activar la moratòria de desnonaments estatal arran de la covid-19.
- » Activació del programa "Reallotgem" de l'AHC.



2021

- » Gràcies a la intervenció del Servei de Prevenció i Mediació en Desnonaments i a les entitats socials, el 90% de les ordres de llançament a la ciutat no s'executen i el 80% se suspenden abans del dia assenyalat.
- » El Servei de Prevenció i Mediació en Desnonaments (SIPHO) ha acompanyat 2.364 llars a trobar una solució definitiva per evitar la pèrdua de l'habitatge.
- » L'inici de l'atenció a situacions de risc de pèrdua per part del Servei de Prevenció i Mediació als Desnonaments s'ofereix en un període de 24 hores després del contacte amb les oficines d'habitatge o amb el servei "Habitatge et truca".
- » El 2021 el 90% de les atencions realitzades pel Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatge Públic s'han donat en el parc gestionat per l'IMHAB, i han ascendit a 889 intervencions. Han permès atendre i prevenir principalment situacions de morositat, però també regularitzar les persones residents al parc públic.
- » Els punts d'assessorament energètic han fet gestions per aturar 23.297 talls de subministraments.
- » L'impacte del preu de la llum i la retirada de molts decrets que protegien a la població durant l'estat d'alarma ha fet que creixés la demanda al servei per situacions de sense subministrament, que ha passat del 2% al 4% entre el 2020 i el 2021.
- » S'ha dotat d'habitatge 268 unitats de convivència a través de la mesa: 209 a partir de l'adjudicació d'un habitatge i 59 en habitatges d'ús turístic a l'espera d'un habitatge definitiu.

IMPULS DE LA MEDIACIÓ

Per evitar la pèrdua de l'habitatge de col·lectius vulnerables es treballa a partir de l'acompanyament i la mediació, complementàriament a l'atorgament d'ajuts al pagament de l'habitatge. A Barcelona s'ofereixen diferents serveis d'assessorament jurídic i de mediació.

» **Servei d'assessorament jurídic de les oficines de l'habitatge.**

Ofereix assessorament legal en relació amb el lloguer, la hipoteca i les comunitats de propietaris i propietàries.

El 2021 s'han dut a terme 7.604 assessoraments. El 98% d'aquests assessoraments s'han vinculat al lloguer, mentre que la resta han estat assessoraments en conflictes en comunitats de propietaris i propietàries.

» **Servei de prevenció i mediació als desnonaments (SIPHO).**

Intervé en situacions de risc de pèrdua de l'habitatge per evitar el desnonament o trobar alternatives residencials.

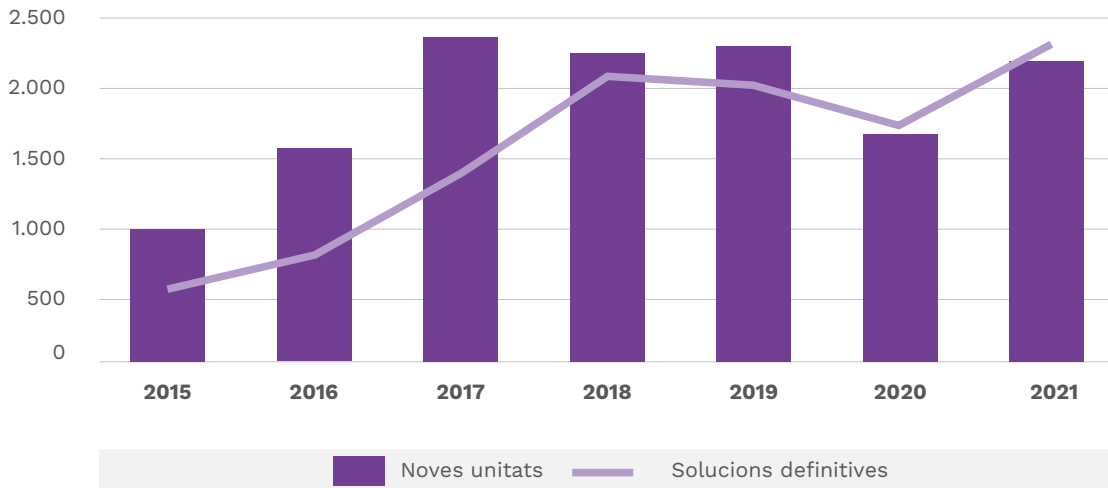
El 2021 s'han atès 2.267 noves unitats de convivència i s'ha arribat a 2.364 solucions definitives (s'inclouen tant noves llars, com llars ja ateses en anys anteriors per a les quals encara no s'havia trobat una solució). Les característiques principals de les noves llars ateses al 2021 són les següents:

— Pel que fa a la composició de les unitats de convivència ateses, estan integrades en un 49% per dones i en un 51% per homes. Hi resideixen 1.981 menors, el 33,4% del total.

— Pel que fa al tipus de propietat, el 47% de les llars residien en habitatges propietat de grans tenidors, un 40% en habitatges de petits tenidors i es desconeix el tipus de propietat de la resta.

— Pel que fa al règim de tinença, el 58% de les llars residien en habitatges de lloguer, majoritàriament de propietaris privats (grans i petits tenidors, però només un 5% entitats financeres); el 29% de les llars es trobaven en situació d'ocupació sense títol habilitant; només un 4% de les llars eren propietat de les persones ateses; es desconeix el règim de tinença del 9%.

Atencions del Servei de Prevenció i Mediació en Desnonaments (SIPHO), 2015-2021



El 2021, el servei de prevenció i mediació en desnonaments (SIPHO) ha facilitat una resposta a 2.364 llars, que han donat cobertura a unes 6.200 persones.

» Servei de mediació de les oficines de l'habitatge.

El 2021 s'ha treballat en 1.245 nous casos, un 50% dels quals s'han acabat. En 378 casos s'ha aconseguit establir un acord que permetrà el manteniment de la unitat de convivència a l'habitatge.

» Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatge Públic.

Ofereix un servei de mediació i acompanyament als habitatges del parc públic per facilitar la convivència i atendre dificultats de pagament.

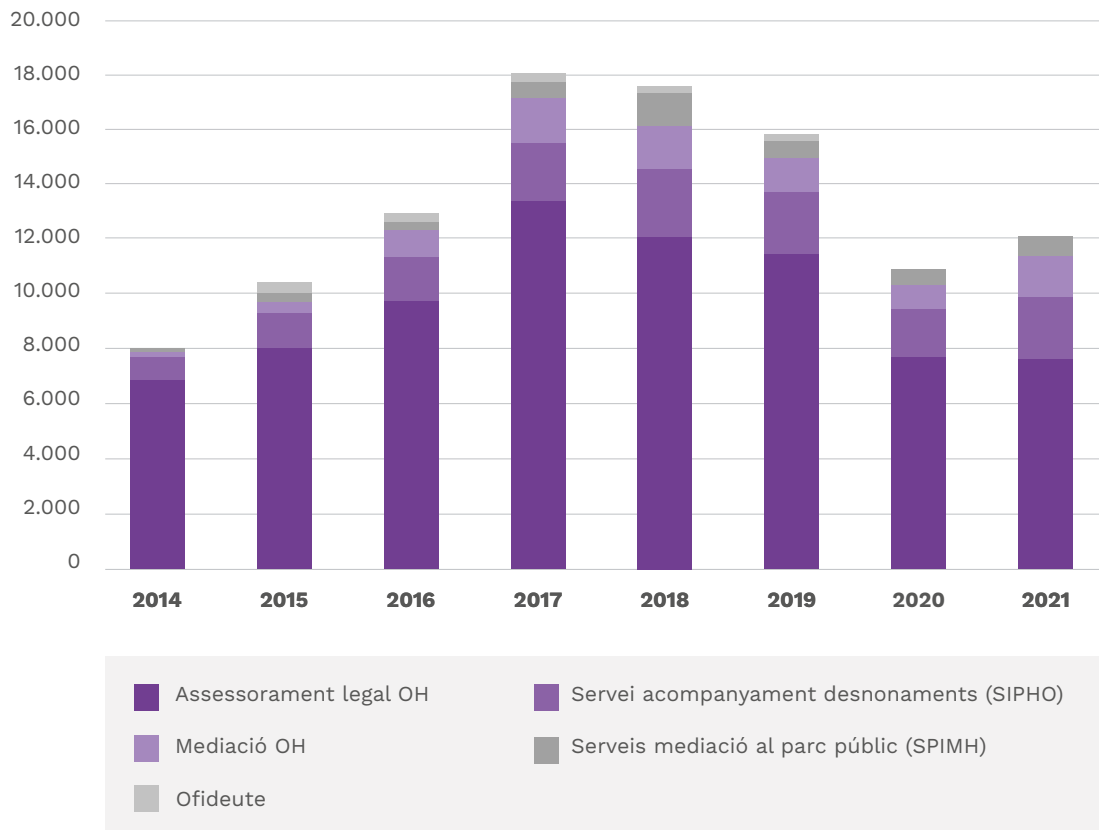
El 2021 s'ha treballat en 985 nous casos, un 60,6% dels casos per manca de pagament i un 26% per regularitzar la situació de les persones que residien a l'habitatge.

» Servei d'Ofideute.

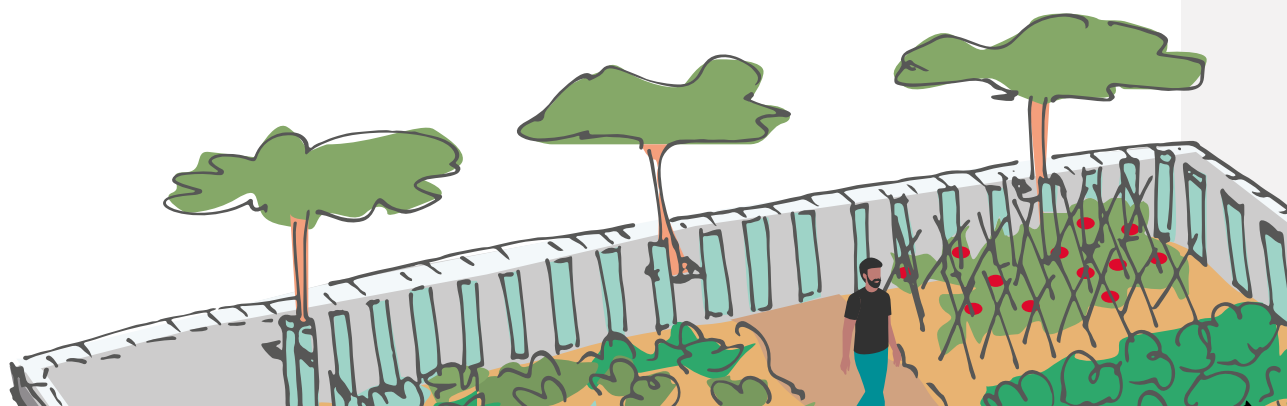
Els canvis legislatius entorn de les execucions hipotecàries han permès que les atencions passessin de les 413 noves situacions amb les quals es va treballar l'any 2015 a les 38 del 2020.

El 2021 han augmentat els expedients iniciats i s'han situat en les 53 unitats de convivència. Això no obstant, la legislació vigent permet que se situïn molt lluny dels 412 casos iniciats l'any 2015.

Atencions dels serveis de mediació, 2014-2021



El 2021 s'han fet 12.154 atencions entre els diferents serveis de mediació i assessorament legal, que permeten atendre situacions de dificultat de pagament i conflicte al parc públic i privat.

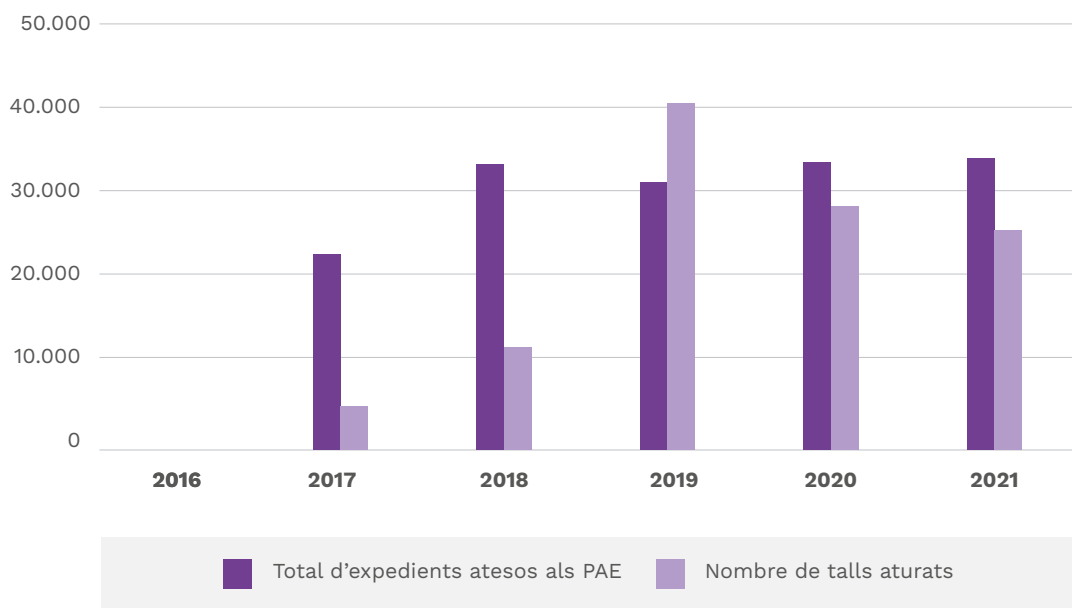


ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA

Els 12 punts d'assessorament energètic de Barcelona (PAE) ofereixen la informació, l'atenció i la intervenció necessàries perquè les persones puguin exercir els seus drets energètics i les companyies no els neguin l'accés als subministraments bàsics.

Gairebé el 70% de les persones que han acudit als PAE l'any 2021 ho han fet derivades per altres serveis municipals, entre ells les oficines de l'habitatge. No obstant això, es destaca que al 2021 ha augmentat la gent que arriba per recomanació de persones o entitats que ha ascendit del 16% al 21%, la qual cosa representa unes 7.000 persones.

Atencions dels punts d'assessorament energètic, 2017-2021



Entre el 2017 i el 2021, els punts d'assessorament energètic han atès 155.475 llars i han aturat 108.590 talls de subministraments.

El perfil de les persones usuàries dels punts d'assessorament energètic l'any 2021 ha estat en un 65% dones, i l'edat mitjana se situa en els 53 anys. L'origen és de fora de l'estat espanyol en un 49% dels casos, un 33% nascudes a Catalunya i un 13% nascudes a la resta d'Espanya.

Un 13% són llars monoparentals femenines (un 62% són dones nascudes fora de l'Estat espanyol), i un 45% són dones soles, amb una mitjana d'edat de 66 anys. Aquestes dades fan una radiografia de la pobresa a la ciutat, encara molt feminitzada.

ATENCIÓ PER PART DE LA MESA D'EMERGÈNCIES

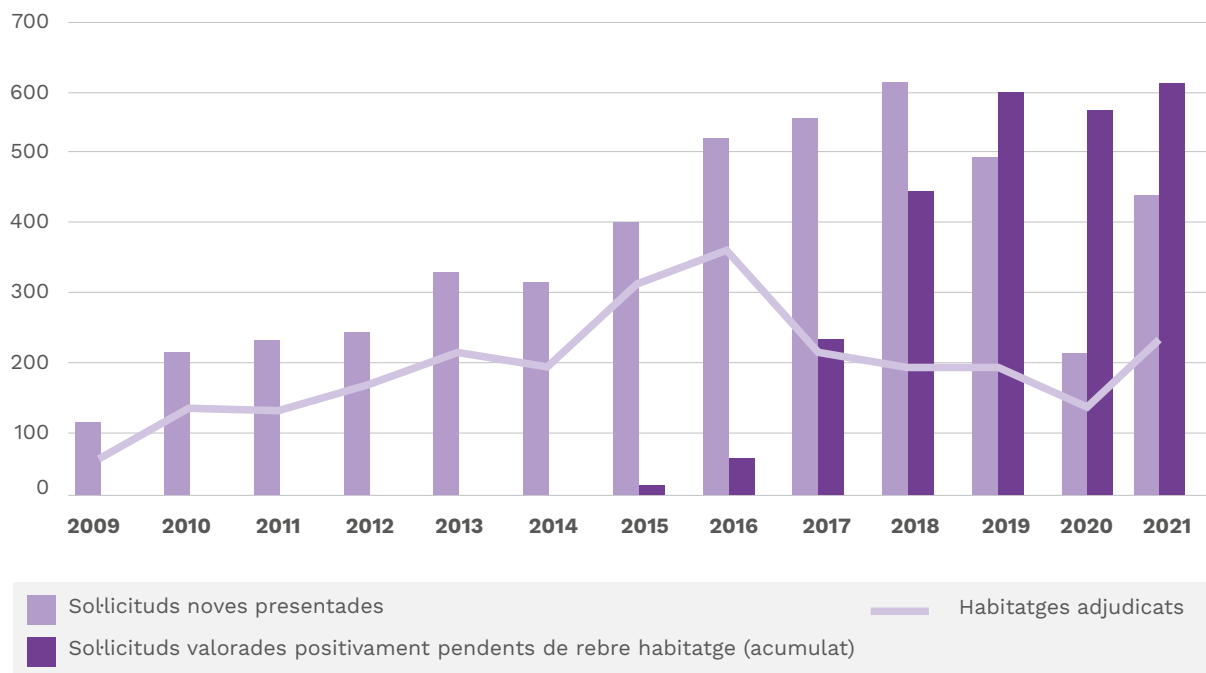
La Mesa d'Emergències Socials és un servei consorciat entre l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya que s'encarrega de valorar les situacions de vulnerabilitat i oferir habitatge a les unitats de convivència que l'han perdut.

Entre el 2016 i el 2021, la Mesa d'Emergències ha adjudicat 1.317

habitatges. Actualment, 669 unitats de convivència esperen l'adjudicació d'un habitatge. Complementàriament als habitatges lliurats a través de la Mesa d'Emergències, s'ofereixen mecanismes alternatius per atendre les necessitats residencials de les persones adjudicatàries.

El 2021 s'ha proporcionat habitatge a 268 unitats de convivència a través de la Mesa d'Emergències, 209 a partir de l'adjudicació d'un habitatge i 59 en habitatges d'ús turístic a l'espera d'un habitatge definitiu.

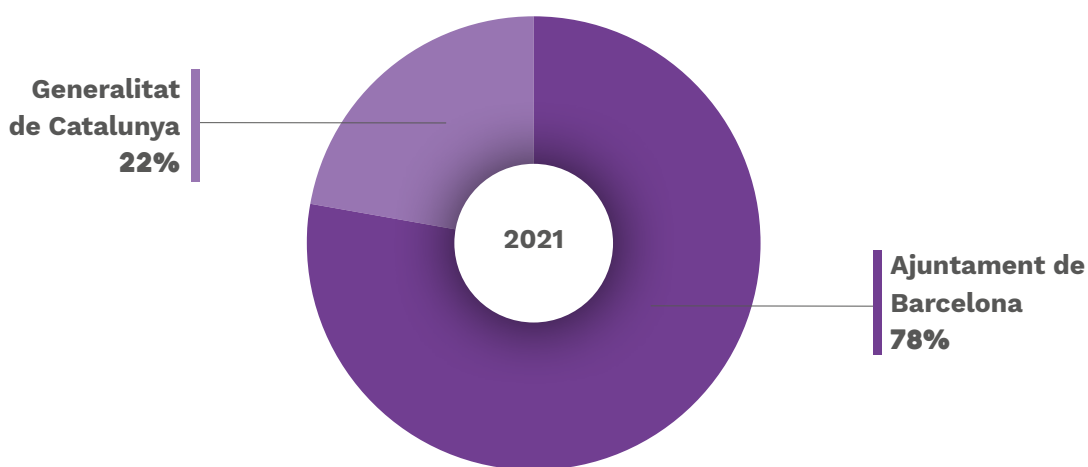
Actuació de la Mesa d'Emergències 2009-2021



L'aportació d'habitatges a la Mesa d'Emergències és desigual entre l'Ajuntament i la Generalitat.

El 2021 l'Ajuntament de Barcelona ha aportat el 71,8% dels habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències i el 100% dels HUT, la qual cosa representa un 78% del total, mentre que l'AHC ha aportat el 22% restant.

Aportació d'habitatges i HUT per administracions a la Mesa d'Emergències 2021



El 2021 l'Ajuntament de Barcelona ha aportat un 78% dels habitatges a la Mesa d'Emergències.

El programa **Reallotgem**, iniciat el 2021 i impulsat per la Generalitat de Catalunya, ha de permetre donar resposta a aquesta situació. El 2021 s'han captat 3 habitatges.

ATENCIÓ A REFUGIADES

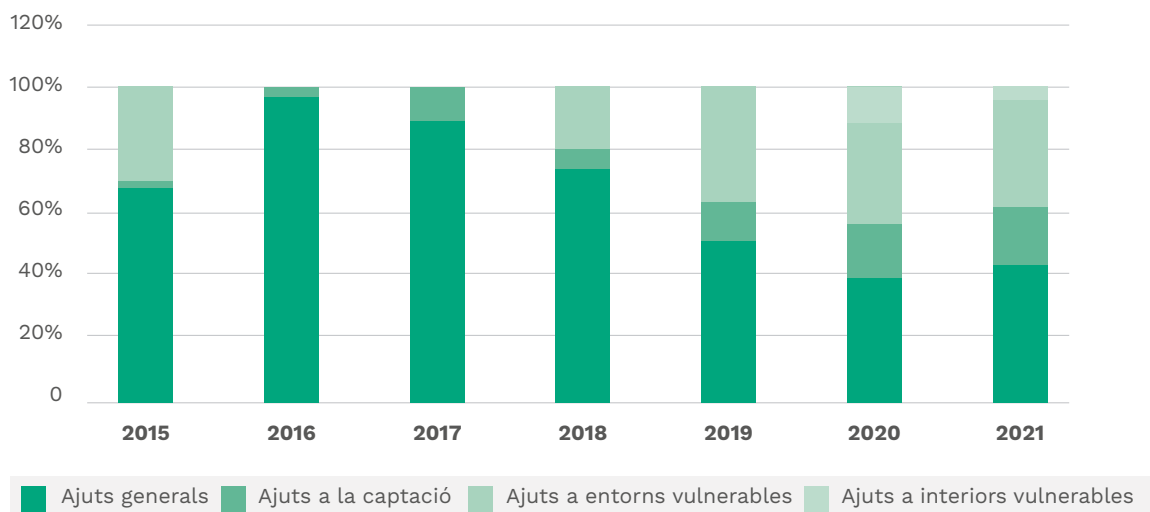
L'any 2016 es va crear el programa Nausica, **un servei municipal que ofereix allotjament i manutenció a les persones sol·licitants d'asil excloses de les ajudes estatals**. El programa, alhora, és una plataforma per millorar els processos d'inserció social, laboral i d'autonomia. El servei pretén complementar el programa d'atenció estatal.



REHABILITACIÓ

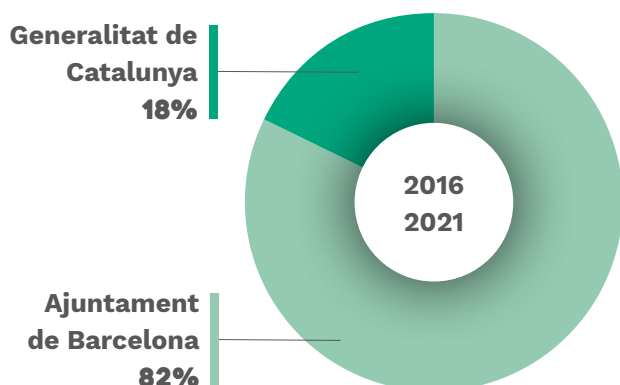
La rehabilitació dels habitatges és clau per millorar la qualitat de vida i la salut de les persones. Per assolir aquest objectiu, el 2015 es va iniciar la reformulació de la política de rehabilitació de la ciutat per adreçar-la als col·lectius i territoris més vulnerables de manera proactiva.

Evolució del destí dels ajuts a la rehabilitació per objectius, 2015-2021



Entre el 2016 i el 2020 s'ha transformat el destí dels ajuts a la rehabilitació amb l'increment d'ajuts a persones i edificis vulnerables i destinats a la captació d'habitatge.

Rehabilitació del parc residencial privat de la ciutat 2016-2021 per agents



L'aportació de l'Ajuntament de Barcelona ha representat un 82% dels fons aportats a la rehabilitació del parc privat a la ciutat.

AJUTS A LA REHABILITACIÓ I A LA REGENERACIÓ URBANA

2015

- » Rellançament de la rehabilitació, amb un augment dels fons destinats del 543,4%.
- » S'inicia el Pla de Barris, preveu actuar en les 10 àrees més vulnerables de la ciutat.

2016

- » Implantació dels ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges.
- » Elaboració del document "Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial conjuntament amb la Universitat Politècnica de Catalunya". Ha permès generar un sistema d'indicadors, basat en dades estadístiques generals i dades municipals que permet conèixer les característiques sociodemogràfiques, socioeconòmiques i de l'espai urbà i residencial i, per tant, identificar els àmbits més vulnerables.

2017

- » Creació del programa d'intervenció en finques d'alta complexitat (vinculat al Pla de Barris).

2018

- » Definició de l'estratègia d'implementació de la regeneració urbana a la ciutat.

2019

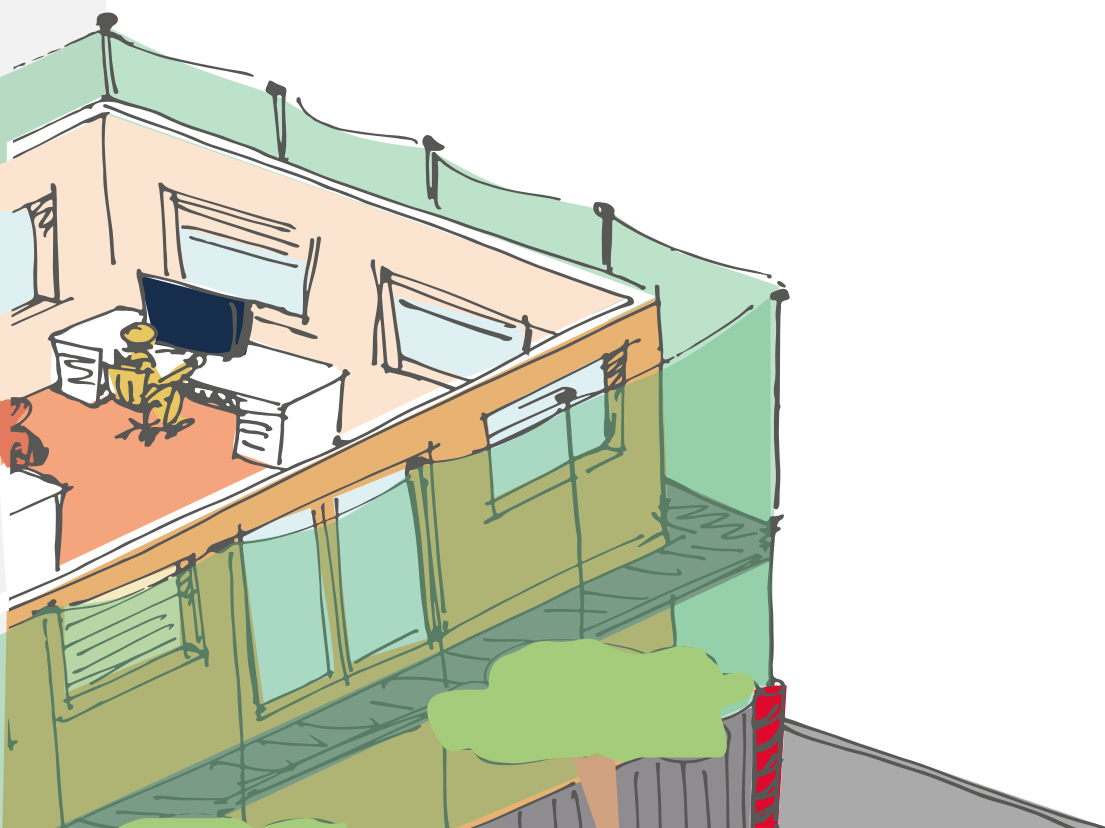
- » Inici de la implementació dels ajuts a la rehabilitació vinculats a projectes de regeneració de barris, que permeten millorar els habitatges en entorns vulnerables a partir de la intervenció en conjunts residencials (no en edificis).

2020

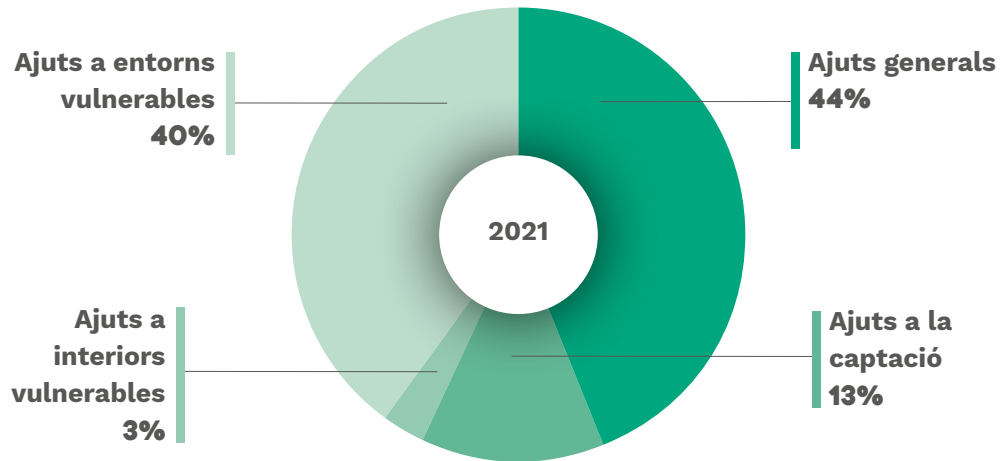
- » Inici de la implementació dels ajuts a l'interior dels habitatges per a persones vulnerables.
- » L'Ajuntament llança el pla "Barcelona, fem plans de futur" i elabora projectes finançables pel Pla de recuperació i resiliència de la Unió Europea.
- » L'Ajuntament acorda crear el Mecanisme per l'Energia Sostenible (MES Barcelona).

2021

- » El Govern de l'Estat elabora un Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència que ha de permetre accedir als Fons Europeus Next Generation.
- » El 66% dels ajuts a la rehabilitació concedits a la ciutat s'adrecen a la millora d'entorns i llars vulnerables i a la captació d'habitatges amb destí a la Borsa de Lloguer.
- » S'han instal·lat amb ajuts a la rehabilitació 134 ascensors que faran accessible l'accés a 1.747 habitatges i beneficiaran a unes 4.400 persones.
- » Els ajuts a la rehabilitació han permès millorar 206 habitatges en els quals resideixen persones vulnerables o que necessiten el suport de la Borsa de Lloguer per accedir a l'habitatge.
- » Els ajuts a la rehabilitació al parc privat atorgats van permetre generar uns 1.830 llocs de treball entre directes i indirectes, als quals cal afegir els 396 llocs generats per la intervenció al parc públic. En total, 2.226 llocs de treball generats a partir de l'impuls municipal en la rehabilitació.



Distribució del pressupost per tipus d'ajuts a la rehabilitació del parc privat concedits, any 2021



L'any 2021, l'Ajuntament i la Generalitat han atorgat ajuts a la rehabilitació per 19 M€, que han permès millorar l'edifici o l'habitatge d'unes 12.500 persones.

Transformació dels ajuts per donar resposta a les llars i entorns més vulnerables

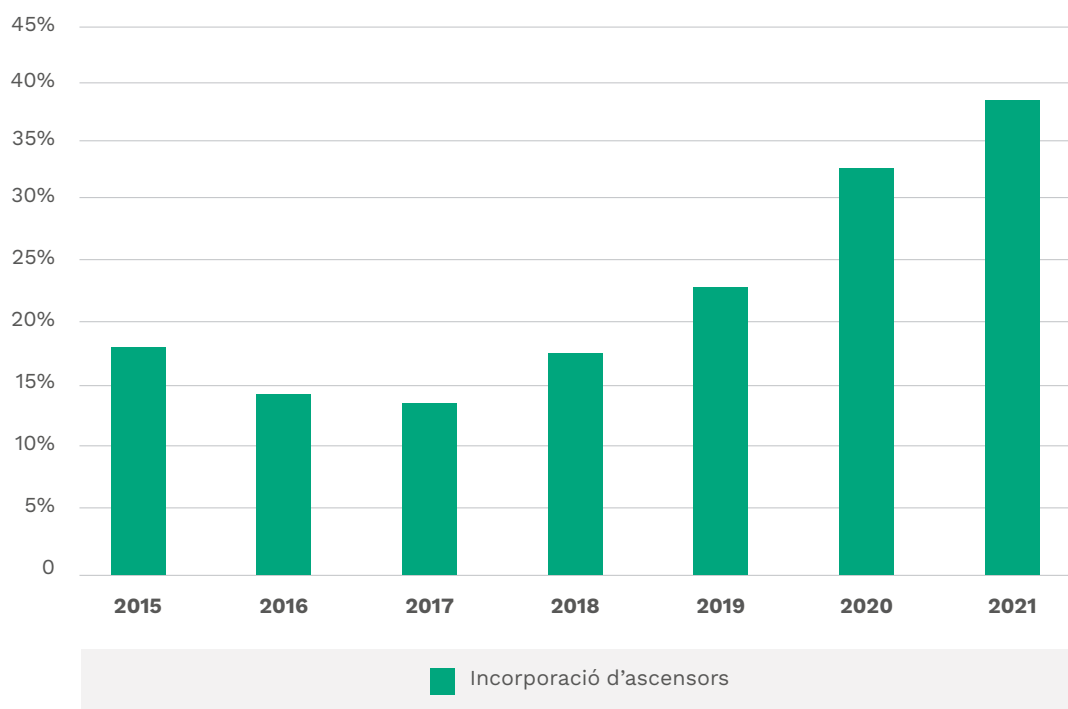
- » **Ajuts a la rehabilitació d'elements comuns.** S'ha mantingut la línia d'ajuts tot i la progressiva reducció dels fons destinats.

En el 2021 s'han destinat 8,3 M€ als ajuts generals a la rehabilitació (convocatòria d'elements comuns), que **han permès millorar 325 edificis amb 4.539 habitatges.**

- » **Millora de l'accessibilitat.** Entre els ajuts als elements comuns s'inclou la millora de l'accessibilitat a les finques (instal·lació d'ascensors i eliminació de barreres arquitectòniques en vestíbuls).

El 2021 s'han instal·lat 134 ascensors a partir d'ajuts a la rehabilitació, que permetran garantir l'accés a 1.747 habitatges, en els quals resideixen unes 4.400 persones. També s'ha donat suport a 75 finques per resoldre problemes d'accessibilitat vinculats a la presència de graons o altres barreres arquitectòniques als vestíbuls.

Percentatge d'habitatges beneficiats per la incorporació d'ascensors, en relació amb el total, 2015-2021



Entre el 2016 i 2021 ha augmentat la proporció de la subvenció destinada a millores a l'accessibilitat (57,6% de la subvenció atorgada al 2021).

- » **Ajuts a les finques d'alta complexitat (FAC).** Es donen en entorns del Pla de Barris (2016-2021): Nou Barris (la Trinitat Nova, Ciutat Meridiana, les Roquetes, el Turó de la Peira i Can Peguera), Sant Andreu (Baró de Viver, la Trinitat Vella, el Bon Pastor), Horta-Guinardó (la Teixonera, Sant Genís dels Agudells), Sants-Montjuïc (la Marina del Prat Vermell i la Marina de Port), Ciutat Vella (Raval sud i Gòtic sud), Sant Martí (la Verneda i la Pau, el Besòs i el Maresme).

Intervenció en finques d'alta complexitat, 2021

Nous edificis amb rehabilitació acordada	9 expedients
Nous habitatges beneficiats	77 habitatges
Subvenció pública	3.627.957 €
Recursos mobilitzats	4.635.538 €



Rehabilitació Vallcivera Ciutat Meridiana



Rehabilitació Fortuna la Marina

- » **Regeneració de barris.** Permet millorar els entorns més vulnerables de manera global, ja que sobrepassa la intervenció edifici per edifici i treballa sobre conjunts urbans. Aquest programa s'ha posat en marxa al barri del sud-oest del Besòs i s'ha estès a diferents barris, entre els quals a Canyelles l'any 2021.

Intervenció en entorns de regeneració urbana, 2021

Edificis amb rehabilitació acordada	5 expedients
Habitatges beneficiats	186 habitatges
Subvenció pública	4.010.316 €
Recursos mobilitzats	4.684.842 €

- » **Augment dels ajuts a la cohesió.** S'atorguen a les persones que no poden fer front a la intervenció que es porta a terme a la seva comunitat i que reben una subvenció superior per part de l'Administració per fer-la possible. Aquests ajuts poden ascendir fins al 100% del cost de la intervenció.

El canvi de la política de rehabilitació ha fet que els ajuts a la cohesió hagin ascendit a 4,89 M€ entre el 2016 i el 2021.

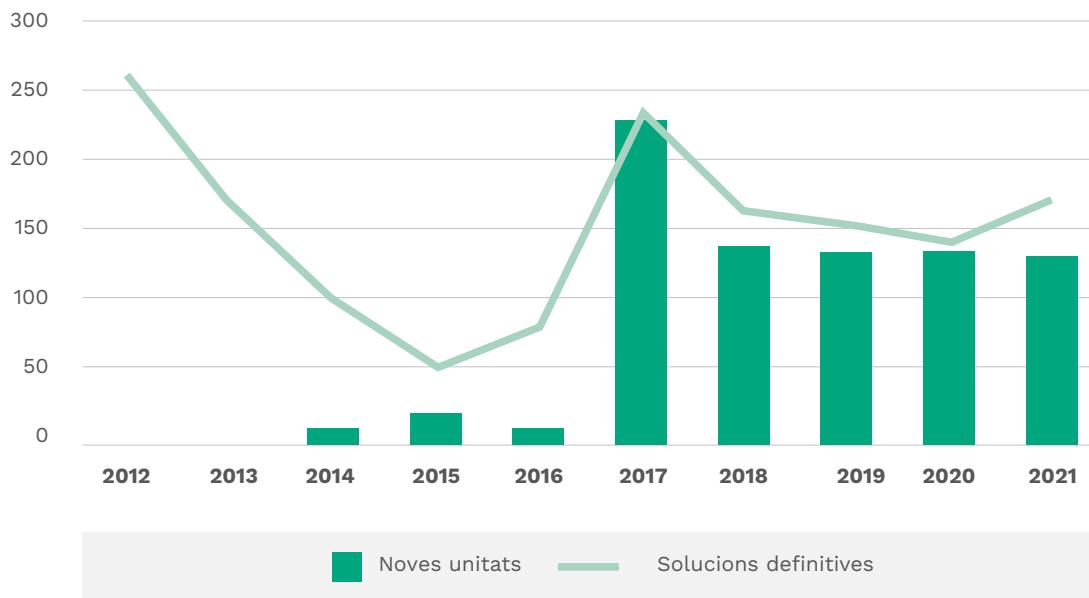
» **Reforç dels ajuts a la rehabilitació per facilitar la captació d'habitatge assequible.** L'ampliació a 20.000 € dels ajuts a la rehabilitació per la incorporació d'habitatges a la Borsa continua sent clau per fer possible la captació per part de la Borsa de Lloguer.

El 2021 s'han atorgat 135 subvencions a la rehabilitació vinculades a la incorporació d'habitatges a la Borsa.

40

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

Borsa de Lloguer. Habitatges captats i relació amb les subvenció a la rehabilitació, 2012-2021



Des del 2017, pràcticament la totalitat dels habitatges captats per la Borsa de Lloguer han rebut ajuts a la rehabilitació per a la seva adequació i millora.

- » **Ajuts a l'interior de l'habitatge per a persones vulnerables.** Permeten dotar de condicions d'habitabilitat i accessibilitat els habitatges de persones sense els recursos econòmics necessaris per garantir les bones condicions del seu propi habitatge.

El 2021 han permès la millora de 71 habitatges, amb una inversió de 0,61 M€.



Transformació d'un interior per facilitar l'accessibilitat

NOUS PROJECTES EN CURS

- » **Mecanisme per a l'energia sostenible (MES Barcelona).** El programa vol atreure fons privats per destinar conjuntament més de 166 M€ a projectes de rehabilitació energètica i d'instal·lació de plaques solars.
- » **Pla "Barcelona, fem plans de futur".** És l'estratègia municipal a partir d'actuacions pròpies i d'aliances públiques, socials, cooperatives i privades que ha de permetre donar resposta als reptes sobrevinguts generats per la pandèmia, i als mateixos reptes establerts pel PDHB. Entre ells s'engloba l'estratègia Barcelona Renewable 2030, que persegueix els objectius següents:
 - Contribuir a l'objectiu d'esdevenir una ciutat neutre en emissions, a partir d'un **pla de rehabilitació energètica, regeneració urbana i producció d'energia renovable.**
 - Reorientar el sector de la construcció com a motor de dinamització econòmica i dedicat a la producció d'habitatge assequible i sostenible.
 - Consolidar un teixit empresarial al voltant de la producció i consum d'energia sostenible.
 - Millorar les condicions de vida de la ciutadania i reduir la desigualtat urbana.

BON ÚS DE L'HABITATGE

42

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



BON ÚS DE L'HABITATGE

El Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 va iniciar una línia de treball no implementada fins aleshores a la ciutat vinculada específicament al parc privat. Aquesta línia vol aconseguir que la propietat privada, propietària d'un 98% del parc residencial de la ciutat, compleixi amb la seva funció social i es pugui garantir el dret a l'habitatge de la ciutadania.

» Incidència política

En els darrers anys s'han succeït nombrosos canvis legislatius per afavorir el dret a l'habitatge. En tots aquests, l'Ajuntament de Barcelona ha impulsat propostes per fer efectiu el dret a l'habitatge. En aquest sentit, s'ha treballat i s'han impulsat les lleis següents:

- Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. **Amplia la cobertura de les unitats de convivència en situació de vulnerabilitat davant de situacions de pèrdua de l'habitatge**, tant amb l'ampliació de col·lectius atesos, com de les garanties; alhora amplia les responsabilitats dels grans tenidors.
- Llei 11/2020 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. **Primera llei de l'estat que suposa la regulació de les rendes del lloguer**.
- S'està treballant per establir una **llei estatal d'habitatge que permeti blindar la regulació de les rendes de lloguer i fixar una regulació estatal que permeti incidir en aquells aspectes que des de la legislació catalana no és possible garantir**. Alhora, s'està treballant per incorporar aspectes ja presents a la legislació catalana com les reserves per a HPO de lloguer.
- Recuperació de les lleis suspeses pel Tribunal Constitucional, com són el DL 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Aquestes lleis van permetre **dotar de garanties legals les persones afectades per processos d'execució hipotecària i en situació de pobresa energètica** i d'eines d'intervenció i pressió a les administracions.

» **Disciplina d'habitatge i política antiassetjament**

La disciplina d'habitatge ha esdevingut un nou pilar de la política d'habitatge entesa com a servei públic, que ha de situar el dret a l'habitatge al centre de la política i revertir males pràctiques com l'assetjament immobiliari, l'existència de pisos buits, els usos irregulars dels habitatges protegits o el mal estat de conservació dels habitatges, entre d'altres.

El desenvolupament d'aquesta disciplina d'habitatge a la ciutat vol complementar la disciplina urbanística que ja fa anys que es desenvolupa a la ciutat i als diferents municipis catalans, alhora que s'inspira en l'experiència de ciutats com Nova York, Londres, Viena o Lisboa. A Barcelona es porta a terme a través de **la Unitat Antiassetjament i de Disciplina d'Habitatge, que ha estat el primer cas en el context català en què s'ha impulsat una disciplina d'habitatge de manera integral.**

L'actuació de la Unitat Antiassetjament busca erradicar les situacions de vulneració del dret a un habitatge digne. En aquest sentit, la denúncia i la visualització d'aquests casos incrementa la sensibilització de la ciutadania davant les pràctiques antisocials i apunta un efecte dissuasiu, primer pas per restituir el bon ús de l'habitatge a la ciutat.

Informe de la Unitat Antiassetjament i Disciplina d'Habitatge, juliol 2020.

DISCIPLINA D'HABITATGE I ANTIASSETJAMENT

2015

- » Creació de la Unitat Antiassetjament i de Disciplina d'Habitatge (desembre 2015).

2016

- » Implantació de la disciplina d'habitatge, actuacions vinculades a l'habitatge buit.
- » Aprovació del Pla especial urbanístic d'allotjaments d'ús turístic (PEUAT).
- » Posada en marxa del Pla d'inspecció i sanció dels habitatges turístics il·legals.

2017

- » Modificació de l'Ordenança de rehabilitació (ORPIMO) per garantir els drets de les persones residents, quan es desenvolupen processos de reforma dels edificis i habitatges.

2018

- » Pla sistemàtic per garantir el bon ús de l'habitatge protegit.
- » Creació de taules de coordinació de disciplina a tots els districtes.
- » Conveni amb l'Il·lustre Col·legi d'Advocats per enfortir l'assessorament jurídic a l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella.

- » Inici de denúncies municipals contra l'assetjament immobiliari per la via administrativa, de la mà de les entitats socials.

2020

- » Aprovació de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

2021

- » **Declaració de Barcelona com a àrea mercat tens** per permetre la regulació dels preus de lloguer d'acord amb la llei catalana de contenció de rendes, durant 5 anys. Alhora, la declaració va permetre la minoració en un 5% del preu de referència segons l'índex de preus de la Generalitat, i la inclusió d'habitatges d'una superfície útil superior als 150 m².
- » **Inici dels expedients sancionadors vinculats a la llei de contenció de rendes.** Obertura de 2 tipus d'expedients.
 - Incompliment de la contenció de rendes, amb l'establiment de preus de lloguer per sobre del permès.
 - Incompliment de la publicitat dels preus de lloguer establert per l'índex de referència per l'habitatge en oferta.
- » **Treball sistemàtic per a l'establiment d'acords que situïn a la disciplina d'habitatge com un pilar per aconseguir el bon ús de l'habitatge.**
- » Ha seguit la **baixada de l'acció sancionadora vinculada a l'ús d'habitatge turístic irregular**, tot i la recuperació del turisme gràcies al treball desenvolupat des de l'any 2015. S'han produït 265 cessaments d'activitat, pràcticament una desena part del màxim registrat l'any 2017. També s'han seguit reduint els expedients sancionadors que s'han situat en els 374.
- » La recuperació de l'activitat constructiva ha fet **augmentar els informes per garantir que en els processos de rehabilitació amb persones residents afectades es garanteixi el seu reallotjament i tornada a l'habitatge**. El 2021 s'han emès 192 informes favorables i 31 de desfavorables (+ 11 de cancel·lats).

Inspeccions realitzades per garantir el bon ús de l'habitatge

Per comprovar que es compleix la funció social de la propietat s'han dut a terme processos sistemàtics d'inspecció vinculats a l'habitatge buit, l'habitatge d'ús turístic il·legal i l'habitatge protegit.

Tipus d'actuacions	Inspeccions
Mobilitzar habitatge buit vinculades als expedients sancionadors	1.606
Cens d'habitatges buits	103.864
Garantir el bon ús de l'habitatge protegit	4.625
Detectar habitatge d'ús turístic il·legal	11.097
TOTAL (no inclou el cens habitatges buits)	17.593
Total amb cens d'habitatges buits	121.457

* Dades del cens d'habitatges buits del 2019; i d'habitatges d'ús turístic al tancament del 2020. Resta de dades, corresponents al juny del 2021.

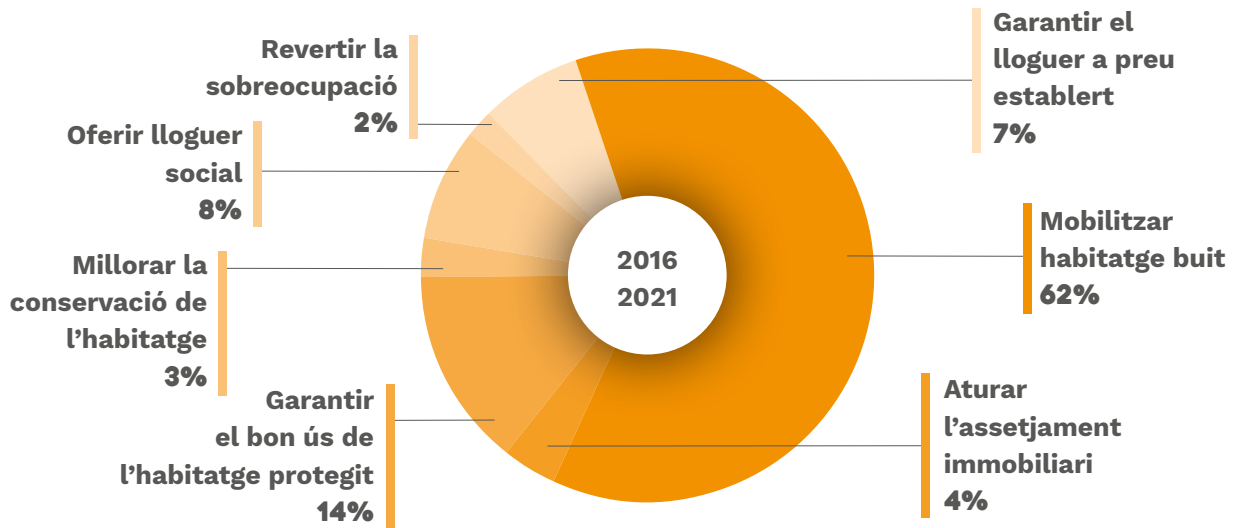
A tancament del 2021 ja s'havien fet més de 17.500 inspeccions per garantir el bon ús de l'habitatge (més de 121.000, si s'inclou el cens d'habitatges buits), que havien permès obrir 17.768 expedients que afectaven 17.915 habitatges.

Expedients sancionadors iniciats entre el 2016 i el 2021*

Tipus d'actuacions	Expedients	Habitatges
Expedients per desocupació permanent	654	766
Expedients de declaració anòmala (ja no es fan)	524	524
Sancionador per desocupació permanent	101	213
Sancionador per no inclusió al Registre d'habitatges buits i ocupats	7	7
Expedients d'expropiació per habitatge buit (Llei 4/2016)	22	22
Expedients per assetjament immobiliari	48	60
Expedients per mal ús de l'habitatge protegit	148	148
Expedients per mal estat de conservació	44	62
Ordres de conservació	22	22
Sancionador per infrahabitatge	22	40
Expedients per no oferiment de lloguer social per grans tenidors	81	86
Expedients per sobreocupació	19	19
Expedients per ús turístic il·legal	16.704	16.704
Cessaments d'activitat	7.506	7.506
Expedients sancionadors	9.198	9.198
Expedients per garantir el lloguer a preu establert	70	70
Incompliment contenciós de rendes	22	22
Incompliment publicitat preus de lloguer	48	48
TOTAL	17.768	17.915

*S'inclouen els expedients en tots els estats de tramitació: en tràmit, diligències prèvies, arxivats i finalitzats.

Tipus d'expedients sancionadors iniciats, 2016-2021



Nota: no s'inclouen els expedients vinculats a l'ús turístic il·legal atès el seu important volum en relació amb la resta d'expedients, que no permetria identificar la distribució dels altres expedients.

La majoria de les sancions imposades es vinculen a la desocupació permanent (62%), adreçada a grans tenidors i al mal ús de l'habitatge amb protecció oficial (14%).

Resultats obtinguts

Multes i sancions imposades	87 sancions 2,87 M€
Multes i sancions cobrades	73 sancions 1,82 M€
Informes previs d'habitatge realitzats per garantir el dret de reallotjament de les persones residents	864 informes (643 favorables, 152 desfavorables i 69 cancel·lats)
Regularització del lloguer d'habitatges protegits	24 regularitzacions d'HPO i 4 habitatges incorporats a Borsa
Sancions per incompliment del requisit de publicitat del lloguer dels habitatges	7 sancions imposades

A tancament del 2021 ja s'havien cobrat 73 multes per un import d'1,82 M€.



AMPLIACIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE

50

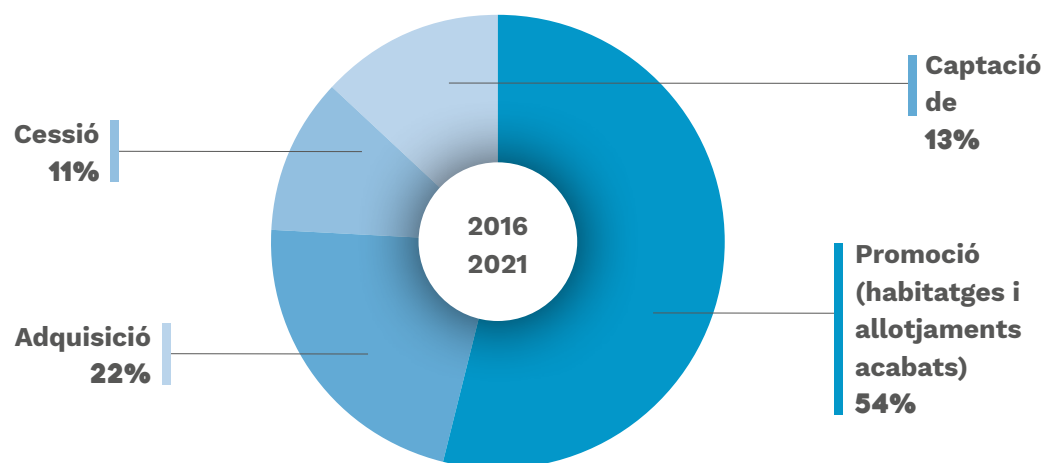
Pla pel dret
a l'habitatge
de Barcelona
2016-2025

habitatge

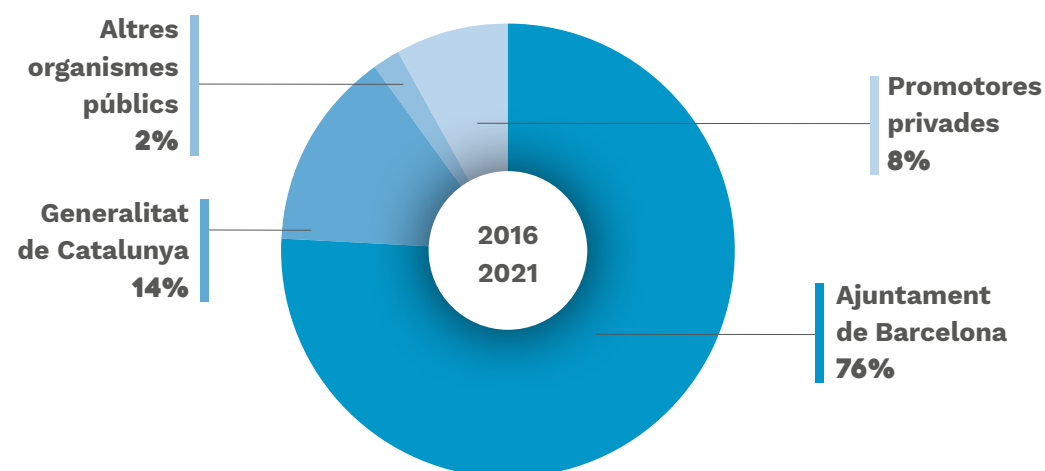
AMPLIACIÓ DEL PARC ASSEQUIBLE

Ampliar el parc assequible de la ciutat és clau per atendre les necessitats de la població, per això es treballa a partir de totes les eines disponibles: promoció, adquisició, captació d'habitatge privat per destinar-lo al lloguer assequible, i oferiment d'ajuts al lloguer que permetin l'accés a l'habitatge i el seu manteniment. Les accions per fer possible l'ampliació de parc les duen a terme tant l'Ajuntament de Barcelona com altres organismes públics, com ara la Generalitat de Catalunya, així com entitats socials i promotores privades.

Mecanismes d'ampliació del parc assequible, 2016-2021



Creixement del parc assequible per a agents 2016-2021

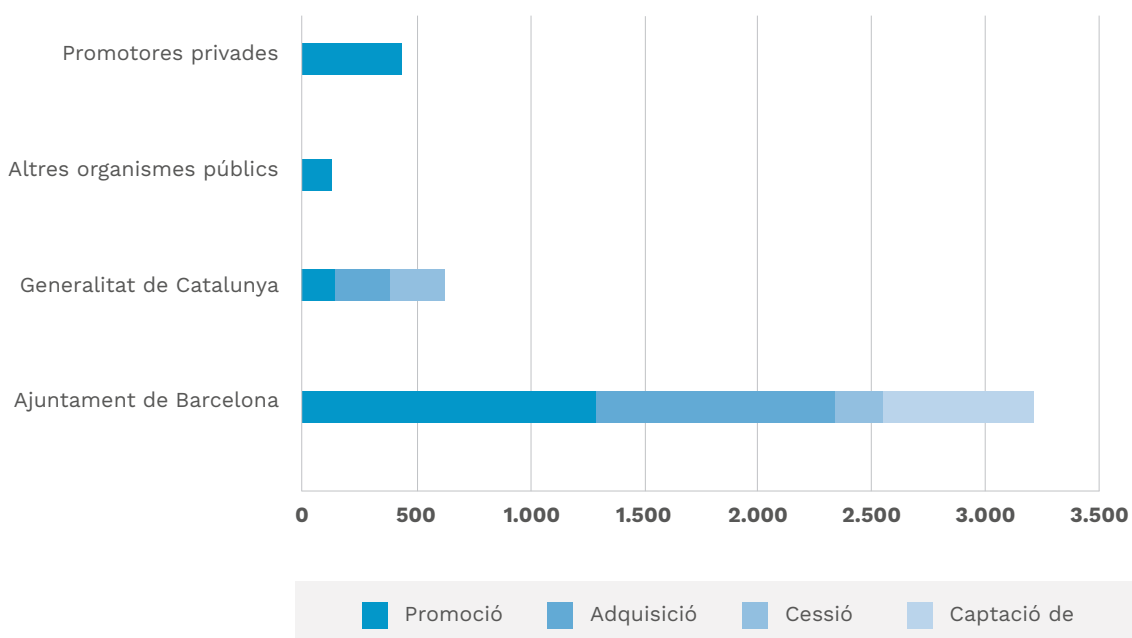


Entre 2016 i 2021 el 76% de l'ampliació del parc assequible l'ha generat l'Ajuntament de Barcelona.

52

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

Ampliació del parc assequible de la ciutat, 2016-2021 (habitatges)



Entre el 2016 i el 2021 s'ha ampliat en 4.314 el nombre d'habitatges públics (o inclosos a programes públics) a la ciutat, que han permès allotjar 10.800 noves persones

POLÍTICA DE SÒL

2018

- » Modificació PGM per al destí a HPO del 30% del sostre residencial d'obra nova o gran rehabilitació.
- » Modificació PGM per establir terminis d'edificació.

2016-2021

- » Aprovació definitiva de planejaments urbanístics que permetran generar habitatges assequibles (protegits i allotjaments) nous.

2021

- » El potencial de promoció de nou habitatge de titularitat municipal a tancament del 2021 era de **26.021 habitatges assequibles**.
- » L'impuls de les **modificacions del PGM als entorns del 22@ al Poblenou** (que inclou 12.000 habitatges assequibles) i dels **barris de Gràcia** (1.700 habitatges protegits) permetran ampliar les reserves per a habitatge assequible en entorns més centrals de la ciutat. Es preveu que l'any 2022 ja puguin estar aprovades definitivament.

EL PROCÉS DE TRANSFORMACIÓ DE SÒLS ESSENCIAL PER GENERAR HABITATGE ASSEQUIBLE

Prèviament a la promoció d'un habitatge cal un llarg procés de desenvolupament urbanístic i de gestió per transformar el sòl i disposar d'un solar edificable. Aquest procés inclou diferents fases:

- » **Planejament.** El desenvolupament del planejament permet definir els usos que es podran donar a la ciutat, entre ells el d'habitatge protegit o d'allotjaments dotacionals.

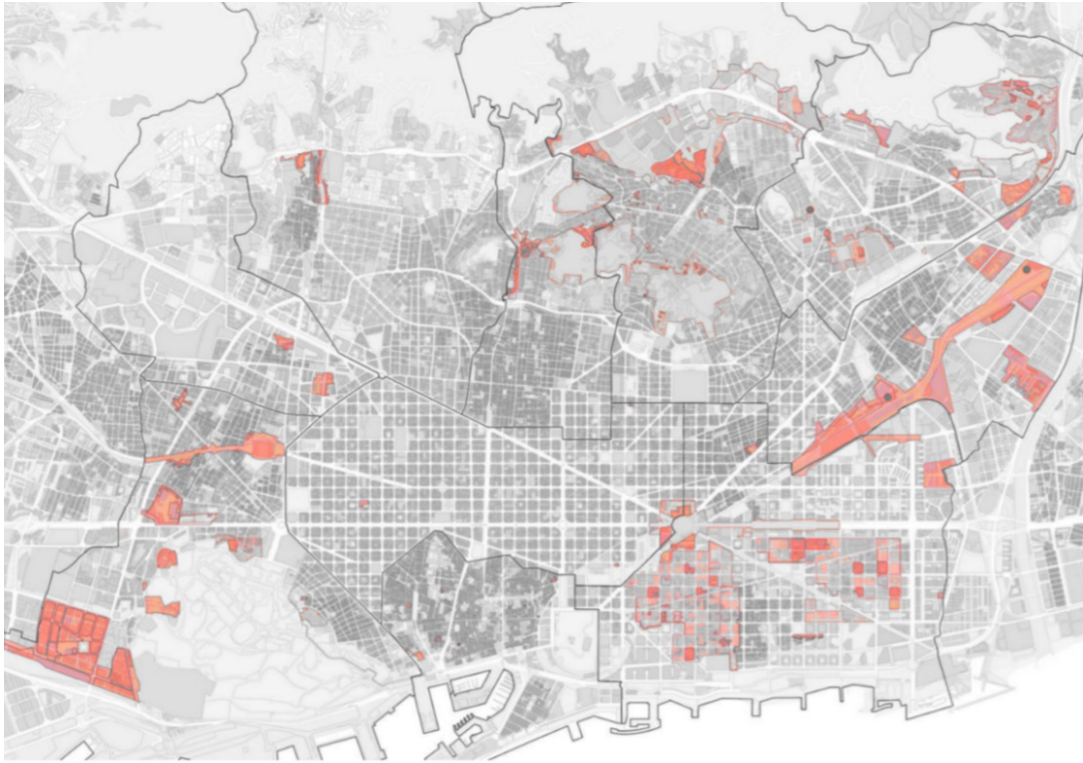
Tot nou planejament passa per un mínim de 3 fases d'aprovació: inicial, provisional i definitiva, que han de garantir la transparència i la participació de la ciutadania, i el coneixement i capacitat d'interposar al·legacions per part de les persones interessades.

En el cas d'una ciutat consolidada com Barcelona, en molts casos es fa necessari desenvolupar prèviament modificacions del Pla general metropolità, que poder requerir una fase prèvia d'avanç de planejament i la redacció de nous planejaments de dimensió menor que desenvolupin allò que s'ha previst (plans de millora urbana). Per tant, s'encadenaran 2 processos de planejament.

- » **Reparcel·lació.** Permet definir la propietat del sòls previstos per al planejament i, per tant, és essencial la seva aprovació per tal que els sòls destinats a habitatge assequible passin a ser de titularitat pública. Tot i que la seva tramitació és més senzilla que la del planejament, també requereix un procés de doble aprovació i un període d'exposició pública.
- » **Traspàs del sòl a l'IMHAB.** Una vegada el sòl ha passat a propietat municipal, es fa el traspàs a l'IMHAB, que és qui inicia tots els processos per fer possible la promoció.
- » **Preparació del sòl.** Abans de l'inici de la promoció cal alliberar el sòl de possibles construccions obsoletes per enderrocar, i de serveis o xarxes de subministraments que en dificultin l'execució. En el cas d'una ciutat com Barcelona, en què bona part dels sòls són fruit de transformacions urbanes, aquest procés pot ser llarg i complex.

Plantejament → Reparcel·lació → Traspàs IMHAB → Preparació sòl → Inici promoció

Principals transformacions urbanístiques de la ciutat



Gestió de sòl, habitatges inclosos en planejaments i reparcel·lacions aprovades, 2021

Habitatges en planejaments aprovats definitivament ¹	770 habitatges
Habitatges en reparcel·lacions aprovades definitivament	356 habitatges

¹ Inclou modificacions de MPGM i AD de planejament derivat.

PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

2016

- » Concurs per a l'adjudicació de 7 solars per a cohabitatge.

2017

- » Obtenció de finançament per part del BEI i el BEC que permetrà finançar més del 95% de les promocions d'habitatge assequible amb recursos municipals.
- » Concursos per a l'adjudicació de 4 solars a cooperatives i fundacions.

2018

- » Primer concurs d'adjudicació conjunta de projecte i obra.

2019

- » Finalització dels primers APROP (Allotjaments de PROximitat Provisionals).
- » Concursos per adjudicar 3 solars per a cohabitatge i 3 a entitats sense ànim de lucre.

2020

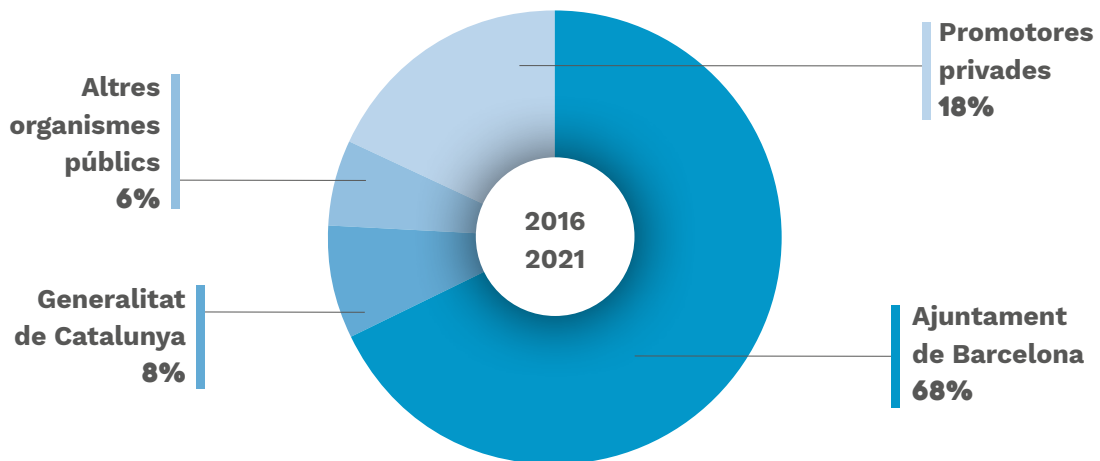
- » Conveni amb entitats representants del sector de la promoció d'habitatge assequible per a la cessió de 17 sòls per a la promoció de lloguer i cohabitatge.
- » Concurs de 4 solars destinats a habitatge industrialitzat per reduir els terminis d'execució i l'impacte ambiental.



2021

- » L'IMHAB ha destinat 53,7 M€ a la promoció directa de nou habitatge protegit.
- » En el marc del treball per a l'inici de l'activitat d'Habitatge Metròpolis Barcelona (operador metropolità publicoprivat de lloguers), s'han realitzat les següents accions.
 - Incorporació dels socis privats a Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) que permetrà l'inici de la seva activitat: CEVASA i NEINOR HOMES, SA, dues empreses privades amb àmplia experiència immobiliària, tant en el camp de la promoció com de la gestió.
 - Ampliació del capital de la societat amb la primera aportació dels socis privats.
- » En el marc del Conveni per a la provisió d'habitatges destinats a lloguer assequible i cessió del dret d'ús (cohabitatge), mitjançant la constitució d'un dret de superfície a favor d'entitats socials sense ànim de lucre sobre sòls i finques municipals de l'Ajuntament de Barcelona provinents del patrimoni municipal del sol i l'habitatge, signat l'any 2020 amb les entitats socials representatives del sector de la promoció social d'habitatge, i que té per objectiu la cessió de sòls per poder edificar 1.000 habitatges, s'han desenvolupat les actuacions següents:
 - Adjudicació a diferents cooperatives i fundacions d'11 sòls per construir o rehabilitar 363 habitatges.
 - Posada a disposició de les entitats de 3 noves finques que permetran arribar fins a les 14 promocions amb un total de 555 habitatges.
- » S'han acabat 215 habitatges sobre sòl municipal. Alhora, a final d'any hi havia 1.720 habitatges en construcció i 640 en projecte.
- » A tancament del 2021 hi havia 114 cohabitatges en funcionament a la ciutat, 8 en obres, 124 en projecte i 17 en concurs.

Habitatges acabats a la ciutat 2016-2021 per



agents promotors d'HPO:

- » **Ajuntament (68%)**, a través de l'IMHAB i promotores socials en sòl municipal.
- » **Generalitat de Catalunya (8%)**.
- » **Altres organismes públics (6%)**.
- » **Promotores privades (18%)**, en sòls de la seva titularitat.

Entre el 2016 i el 2021, el 68% del nou HPO de la ciutat l'ha promogut l'Ajuntament, amb un cost de 152,6 M€.

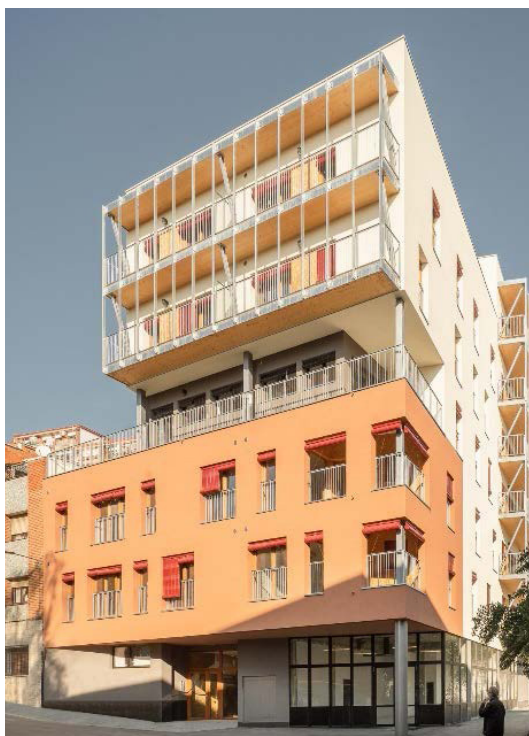
Promocions de cohabitatge acabades el 2021



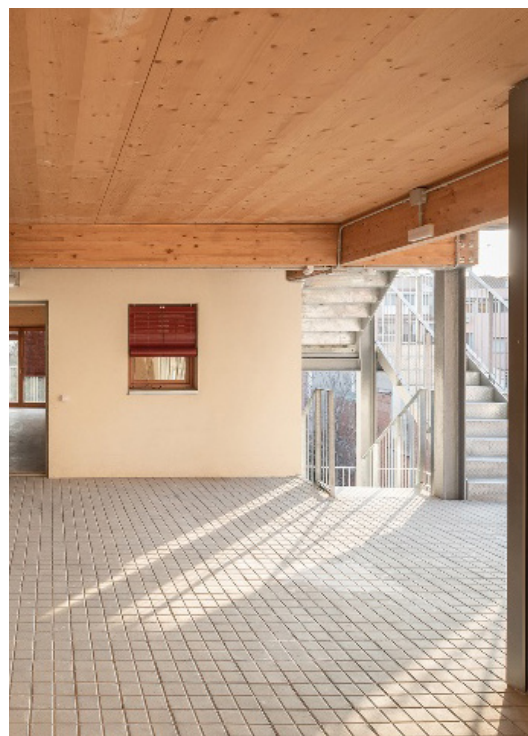
La Chalmeta, la Marina del Prat Vermell



La Balma, el Poblenou



Cirerers, les Roquetes



Habitatges acabats per l'IMHAB

Durant l'any 2021 s'han acabat 6 promocions en sòl municipal, amb un total de 215 habitatges, dels quals 134 per part de l'IMHAB i 81 per part de cooperatives en cessió d'ús.

Aquestes promocions s'emmarquen en el pla de promocions municipals per al mandat 2019-2023. A finals del 2021, l'IMHAB tenia 80 promocions en diferents fases de la promoció, a les quals cal sumar les 26 promocions lliurades o acabades, en total 106 promocions que permetran dotar la ciutat d'uns 6.200 nous habitatges entre el 2016 i el 2025.

Durant el 2021, la Generalitat no ha acabat cap promoció i té 1 promoció en obres a la ciutat que permetrà disposar de 16 nous habitatges.

El Pla municipal de promocions en curs té un cost de 838 M€

Promocions d'habitatges amb serveis per a gent gran

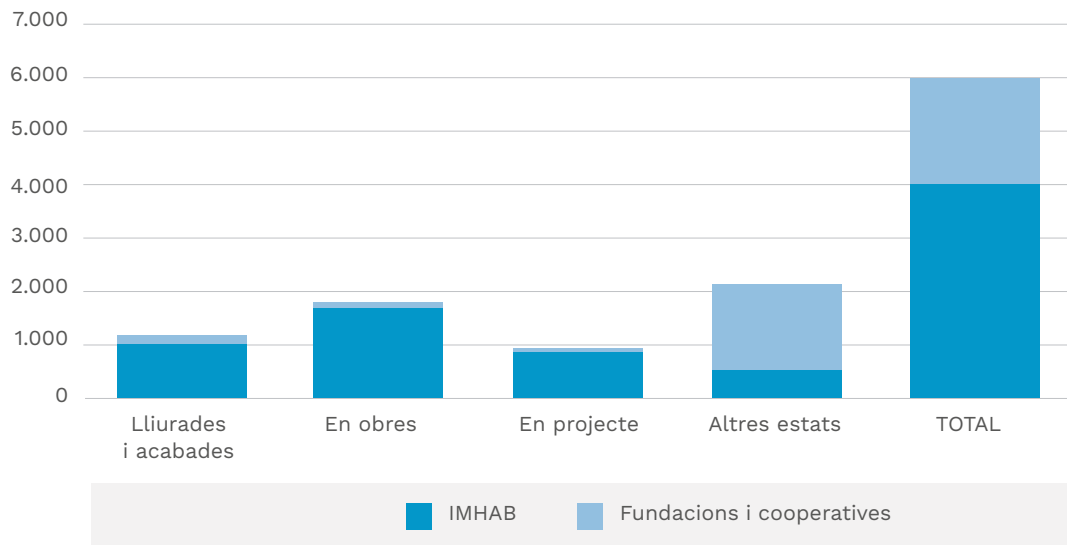


Alí Bei



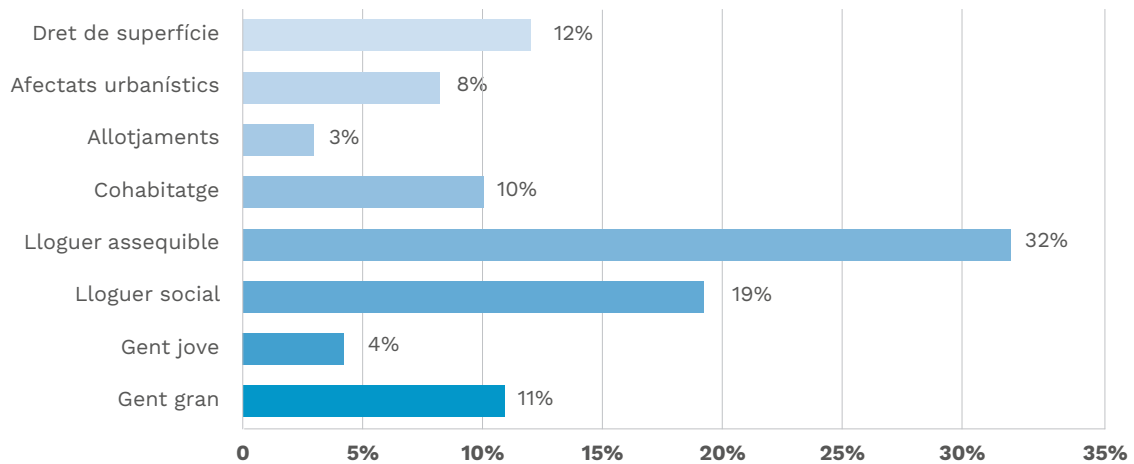
Carrer de Granada, casal de barri i habitatges amb serveis per a gent gran

Estat a tancament del 2021 de les promocions sobre sòl municipal (2016-2021)



Règim de tinença de les promocions

El 88% dels nous habitatges seran de lloguer, mentre que un 12% seran de dret de superfície.



APROP de Glòries, en construcció

Es consolida el gir en el tipus d'habitatges promoguts, amb un 88% en règim de lloguer o cessió d'ús, enfront de només un 12% en dret de superfície, en el conjunt de promocions sobre sòl municipal.

ADQUISICIÓ D'HABITATGE

2015

- » Conveni amb diferents entitats financeres per a la cessió d'habitatges en usdefruit.

2016

- » Impuls del programa municipal de compres adreçat a entitats financeres.
- » Establiment d'una directriu de compres per establir el preu orientatiu per a la compra d'edificis i habitatges.

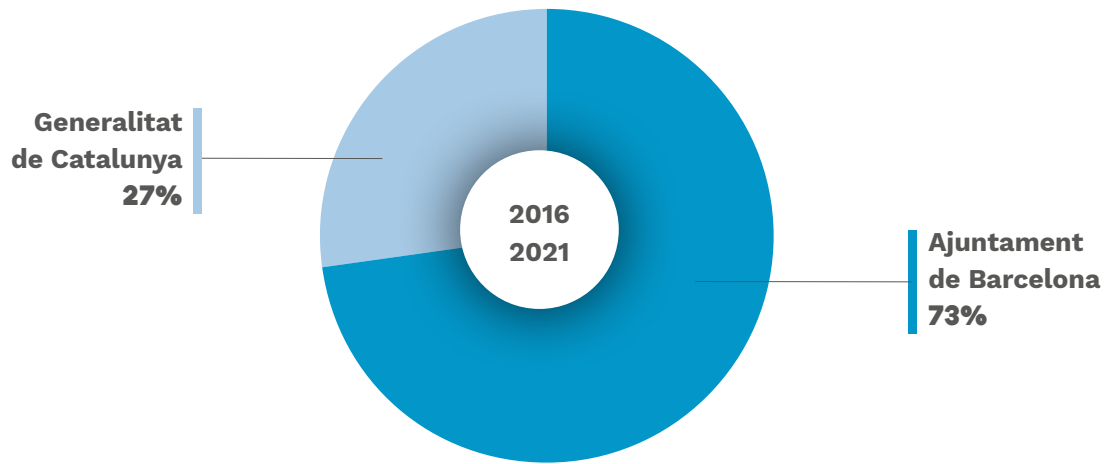
2018

- » Modificació PGM per delimitar tota la ciutat de Barcelona com a àrea de tanteig i retracte. Ha permès accelerar el ritme de compres i no ha calgut habilitar nous mecanismes d'adquisició a la ciutat.

2021

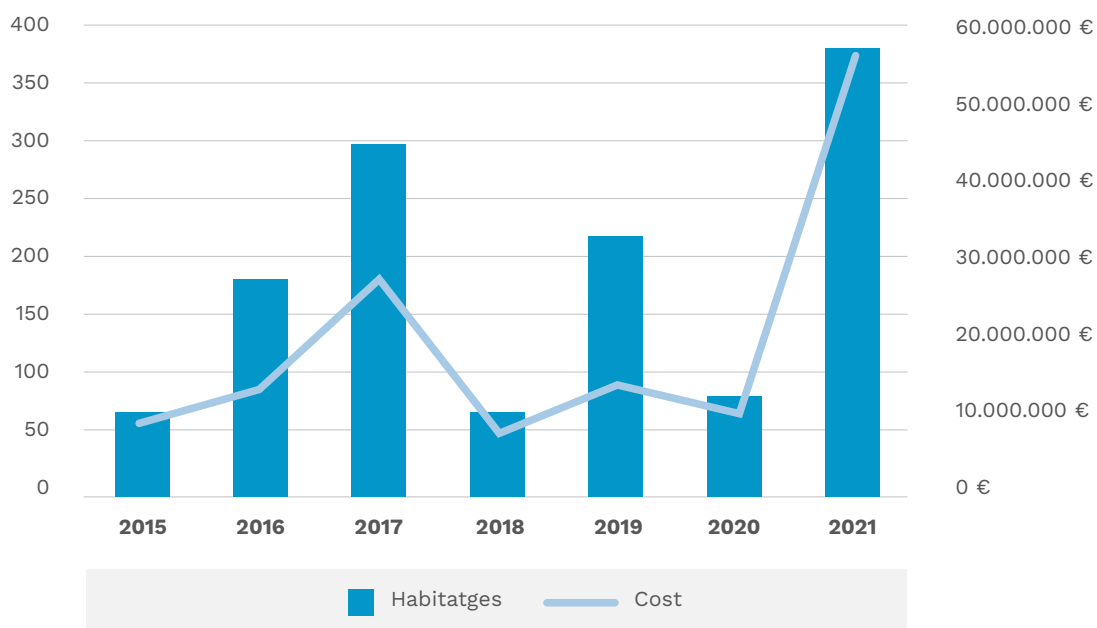
- » L'Ajuntament de Barcelona ha adquirit 377 habitatges, tots ells de compra, per un import de 55,4 M€. El 95% dels habitatges s'han adquirit en finques comprades íntegrament, la qual cosa en permetrà la millora integral.
- » La Generalitat ha adquirit 93 habitatges, però únicament 14 han estat compres, mentre els 79 habitatges restants han estat cessions del BBVA.
- » El preu de compra de les finques adquirides a través de tanteig i retracte se situa, de mitjana, un 34,5% per sota del preu de mercat.
- » S'han adquirit 12 finques senceres, 5 d'elles a l'Eixample, 4 a Torre Baró, i les altres a Gràcia, Horta-Guinardó i Sants-Montjuïc.
- » Del total d'habitatges adquirits entre el 2015 i el 2021, a tancament del 2021 un 25% dels habitatges adquirits ja han estat adjudicats i un 42% subrogats o regularitzats. Únicament un 29% es troben pendents d'adjudicació o regularització per la necessitat d'acabar-ne la millora. Un 4% es troben en situació de contencions.
- » El cost de la rehabilitació dels habitatges adquirits se situa en un 22,7% del cost de l'adquisició de la finca, fet que implica que a partir de l'adquisició d'habitatge, per destinar-lo a lloguer social, també es millora el parc d'habitatges de la ciutat.

Habitatges adquirits a la ciutat 2016-2021 per agents



Entre el 2016 i el 2021, l'Ajuntament de Barcelona ha adquirit 1.213 habitatges, un 73% dels habitatges adquirits per organismes públics, enfront del 27% de la Generalitat de Catalunya.

Habitatges adquirits per l'Ajuntament de Barcelona (compra i cessió) 2016-2021



El pressupost destinat a l'adquisició per part de l'Ajuntament ha ascendit a 123,4 M€ entre el 2016 i el 2021 (118.738 €/habitatge).



Finca adquirida i rehabilitada al carrer del Torrent de les Flors

CAPTACIÓ D'HABITATGE AMB DESTÍ A LLOGUER ASSEQUIBLE

2015

- » Conveni amb la Fundació Hàbitat3 per a la captació i gestió de 250 habitatges.

2016 i 2017

- » Llançament del programa “Tu tens la clau” per captar habitatge per la Borsa de Lloguer.

2018

- » Convenis amb el Col·legi d'Administradors de Finques i el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona per a la captació de 200 habitatges cap a la Borsa de Lloguer.

2019

- » Nou conveni amb la Fundació Hàbitat3 per ampliar els habitatges captats i gestionats, i inclusió del programa “Primer la llar”, adreçat a persones sense llar.

2020

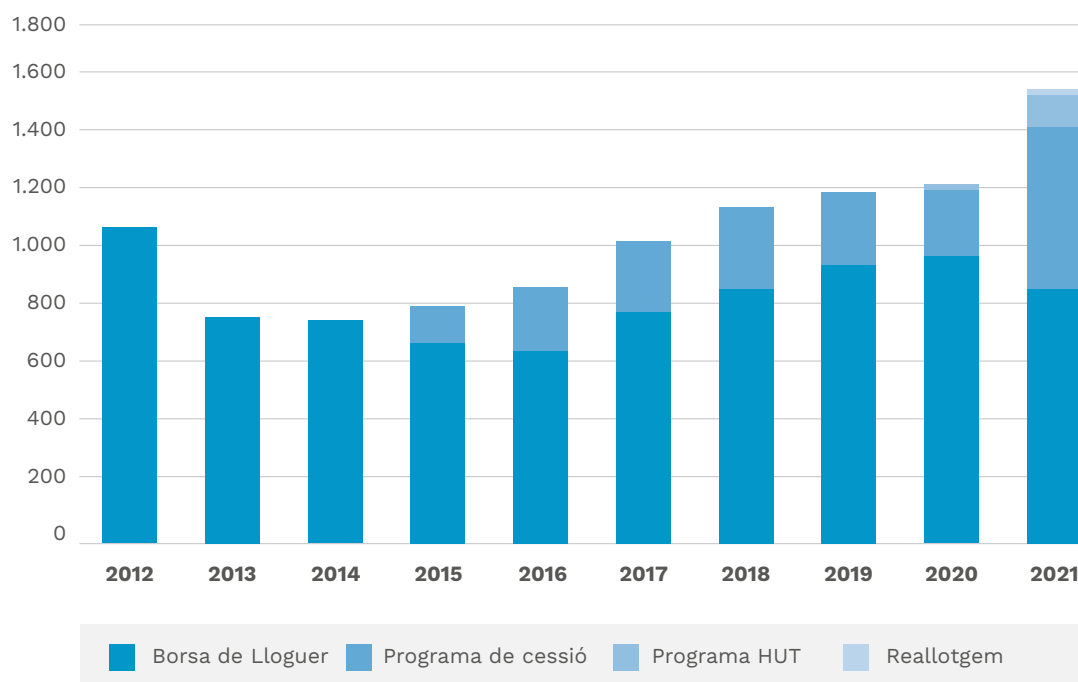
- » Programa de captació d'habitatges d'ús turístic (HUT) amb destí a lloguer assequible.

2021

- » La suma de diferents programes de captació (Borsa de Lloguer, programa de cessió gestionat per Hàbitat3, programa de HUT i Reallotgem), ha permès fer el salt més alt dels últims 10 anys en el nombre d'habitatges gestionats amb 282 nous habitatges al llarg del 2021.
- » En 2 anys de funcionament, el programa de HUT ha aconseguit captar 138 habitatges. Aquest programa permet l'allotjament de famílies en habitatges de manera temporal, en lloc de pensions, a l'espera d'un habitatge definitiu.
- » Important salt en la captació d'habitatges a través del conveni amb Hàbitat3. L'any 2021 ha captat 78 habitatges, 62 habitatges adreçats al lloguer social (especialment a la Mesa d'Emergències) i 16 al programa "Primer la llar", adreçat a persones sense llar.
- » Creixement de les prestacions d'especial urgència per donar resposta a la crisi derivada de la pandèmia.
- » Incorporació del programa Reallotgem de l'AHC als programes per a la captació d'habitatge privat amb destí a lloguer social de la ciutat. L'any 2021 ha permès captar 3 habitatges.
- » Posada en funcionament del telèfon directe 931 229 494 per a les persones propietàries que volen incorporar (o ja han incorporat) l'habitatge a la Borsa.

Al tancament del 2021, els programes de captació d'habitatge privat administraven 1.570 habitatges que dotaven d'habitatge assequible unes 3.900 persones.

Habitatges assequibles administrats pels programes de captació del parc privat



Habitatges assequibles administrats pels programes de captació del parc privat, 2021

Borsa de lloguer assequible	1.085 habitatges
Programa municipal de cessió (Gestionat per Hàbitat3)	328 habitatges
Programa "Primer la llar" (adreçat a persones sense llar)	37 habitatges
Programa Reallotgem (AHC)	3 habitatges
Programa de captació d'habitatsges d'ús turístic (HUT)	117 habitatges
Total d'habitatsges administrats per programes de captació	1.570 habitatges

El cost anual d'aquests programes per a l'Ajuntament de Barcelona és de 5,6 M€.

Preu mitjà dels habitatges

El preu mitjà dels habitatges captats s'adequa a les necessitats de les unitats de convivència que accedeixen als habitatges i, per tant, varia segons els programes.

- » Preu de lloguer mitjà dels habitatges de la **Borsa de Lloguer: 634 €/mes.**
- » Preu de lloguer mitjà dels habitatges del programa de cessió (Hàbitat3) adreçats a la **Mesa d'Emergències: 125,57 €/mes.**
- » Preu de lloguer mitjà dels habitatges del programa de cessió (Hàbitat3) adreçats a "**Primer la llar**" (adreçat a persones sense llar): **52,70 €/mes.**
- » Preu de lloguer mitjà dels habitatges del **programa de HUT** (adreçat a la Mesa d'Emergències i altres programes de lloguer social): **155 €/mes.**

El preu mitjà de lloguer dels habitatges inclosos a la Borsa de Lloguer és de 634 €, mentre el lloguer mitjà del programa de cessió és de 125,57 €/mes.

GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

2016

- » Inici del Pla de revisió i actualització del parc públic de lloguer
- » S'estableix que un 30% dels habitatges de lloguer assequible i dret de superfície s'adreçaran a joves, i un 10%, a dones i famílies monoparentals femenines.

2017

- » Constitució de l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

2018

- » Establiment d'un programa per a la regularització i rehabilitació de les finques adquirides.

2020 (mesures covid)

- » Moratòria automàtica del pagament del lloguer dels habitatges del parc públic.
- » Revisió de les quotes de lloguer dels habitatges del parc públic i dels habitatges inclosos al parc de cessió (programa d'Hàbitat3).

2021

- » Generació d'equips de gestió del parc públic territorialitzats.
- » Desplegament i actualització d'un espai propi al web per a l'Oficina d'Atenció de l'IMHAB informant dels nous canals de contacte i de la integració d'aquest servei al sistema de cita prèvia del telèfon d'atenció ciutadana de l'Ajuntament de Barcelona, 010.
- » Es consolida el triple servei: presencial, telemàtic i telefònic, per atendre a les persones que resideixen al parc públic.
- » L'import mitjà del lloguer dels habitatges del parc públic és de 226 €/mes. Un 15% de les persones residents paguen menys de 100 €, mentre un 31,8% paguen entre 100 € i 200 €.
- » S'ha realitzat actuacions de reparació, rehabilitació i millora en habitatges i edificis del parc públic per un import de 10,03 M€, que ha permès dur a terme 6.939 intervencions en habitatges i rehabilitar 12 finques.

HABITATGES GESTIONATS PER L'IMHAB

A tancament del 2021, l'IMHAB gestionava els habitatges següents:

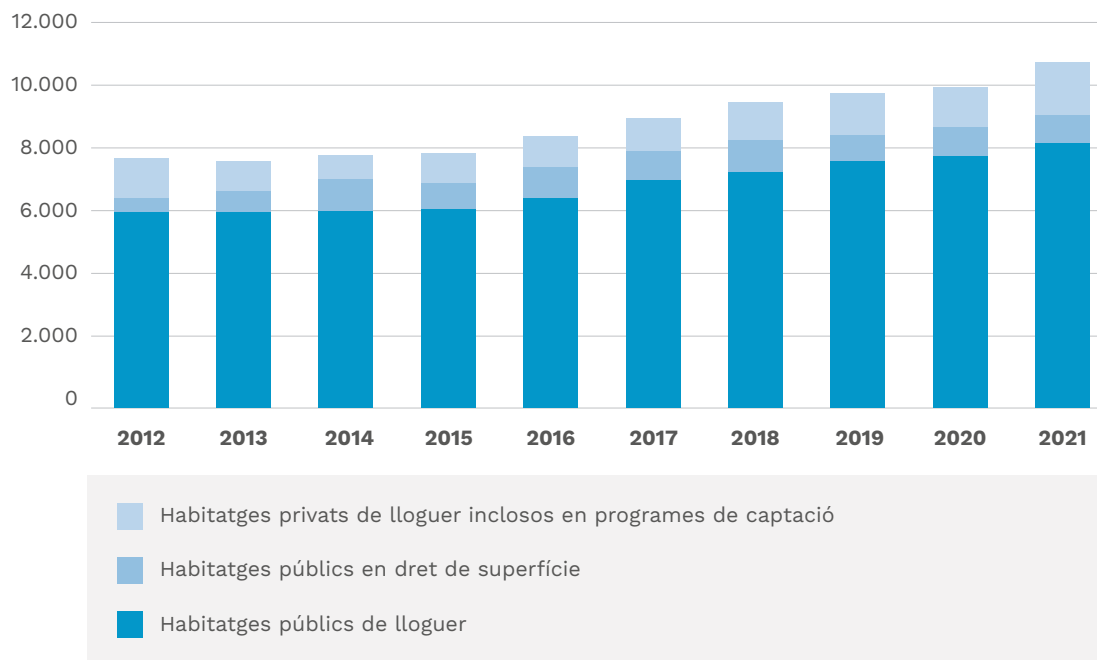
» Habitatges públics de lloguer	8.200 hab. (77%)
» Habitatges en dret de superfície sobre sòl municipal	872 hab. (8%)
» Habitatges privats de lloguer inclosos en programes de captació	1.570 hab. (15%)

70

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

A tancament del 2021, l'IMHAB gestionava 10.642 habitatges, que dotaven d'habitatge unes 26.600 persones.

Habitatges gestionats per l'IMHAB, 2012-2021



Característiques de les persones residents als habitatges municipals

Les persones titulars dels habitatges municipals són en un 54,2% dones, en un 36,1% homes i en un 1,9% persones jurídiques (habitatges cedits a entitats)¹. Aquest predomini de les dones com a titulars té lloc en tots els tipus d'habitatges del parc públic, però en destaquen especialment:

- » els habitatges amb lloguer vitalici per a gent gran, en què les dones representen un 67% de les titulars.
- » els habitatges del fons de lloguer social², en que les dones representen el 62,25%.

Pel que fa a la nacionalitat de les persones empadronades als habitatges del parc municipal, el percentatge de persones de nacionalitat estrangera és inferior a la del conjunt de la ciutat, tant entre els homes com les dones. Així, mentre a la ciutat la població estrangera representa el 21,1% de les dones i el 23,8% dels homes, en el parc públic representa el 15,6% de les dones i el 17,6% dels homes.

Pel que fa al nivell d'estudis destaca el molt superior percentatge de persones amb un baix nivell d'estudis (fins a educació primària) entre les que resideixen al parc públic. Entre les dones, representa un 42,3%, i entre els homes, un 36,6%. En canvi, en el conjunt de la ciutat, les persones amb baix nivell d'estudis representen el 18,8% de les dones i el 15,5% dels homes.

Les famílies monoparentals femenines són el tipus d'unitat de convivència amb més presència al parc municipal (21,43%). El segueixen les dones soles de més de 65 anys (10,92%) i les unitats de convivència de 2 persones adultes de menys de 65 anys (10,90%).

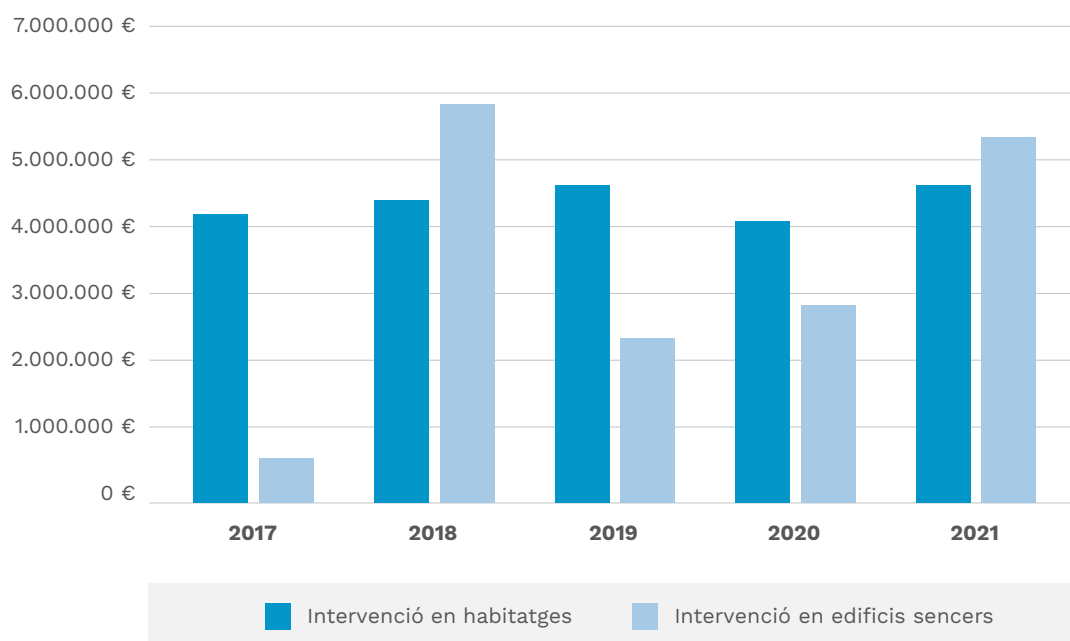
REHABILITACIÓ DEL PARC PÚBLIC

El suport a la millora del parc privat de la ciutat es complementa amb un gran esforç en l'adequació i millora permanent del parc públic gestionat per l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). Aquesta intervenció pren una rellevància especial quan es vincula a l'adequació i la millora d'habitatges i finques adquirides que necessiten aquesta intervenció per poder donar resposta a la necessitat d'ampliació del parc públic assequible i social.

L'any 2021 s'han destinat 10,03 M€ a la millora dels habitatges del parc públic a partir de diferents tipus d'intervencions.

- » **Adequació, manteniment i reparació d'habitatges.** El 2021 s'han fet 6.939 intervencions, per un import de 4,64 M€.
- » **Reparacions en edificis sencers del parc públic.** El 2021 s'ha intervingut en 251 habitatges per un import de 2,67 M€. Alhora s'ha treballat en les fases prèvies de la intervenció en 5 finques, amb un total de 161 habitatges.
- » **Grans rehabilitacions en edificis adquirits.** El 2021 s'ha acabat la rehabilitació de 2 finques, amb un total de 20 habitatges, per un import de 2,72 M€. També s'han dut a terme els passos necessaris per millorar 9 finques més, amb un total de 107 habitatges.

Habitatges i finques públiques rehabilitades i cost de les intervencions, 2017-2021

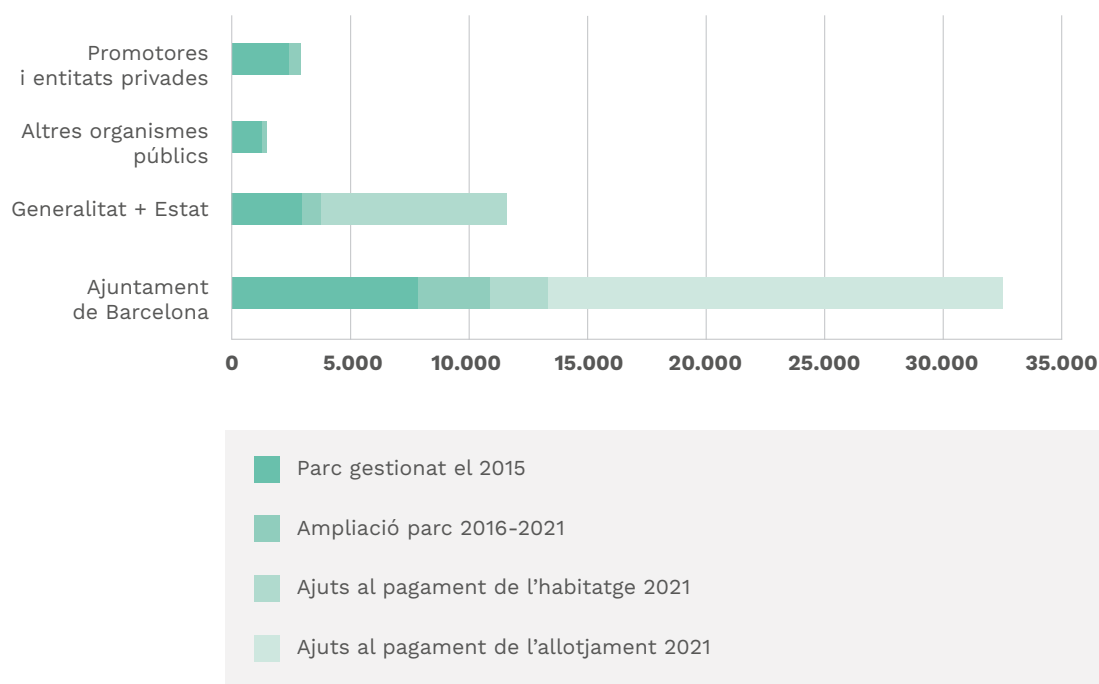


L'any 2021 s'han dut a terme actuacions de reparació, rehabilitació i millora en habitatges i edificis del parc públic per un import de 10,03 M€, que ha permès fer 6.939 intervencions en habitatges i rehabilitar 12 finques.



POBLACIÓ ATESA PER LES POLÍTIQUES D'ACCÉS I MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Unitats de convivència ateses per les polítiques d'habitatge a Barcelona



A tancament del 2021, l'Ajuntament de Barcelona atenia 32.720 llars per poder accedir i mantenir el seu habitatge, ja sigui perquè residien al parc d'habitatge gestionat per l'IMHAB o perquè rebien suport per al pagament del lloguer. Això representa unes 81.500 persones i un 5% de les llars de la ciutat.

Si hi sumem les aportacions de la resta d'administracions i entitats que gestionen habitatge a la ciutat, la població atesa ascendeix a 46.032 llars, el 6,1% de les llars de la ciutat.





Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació
Ajuntament de Barcelona

Juliol del 2022

BALANÇ 2021
PLA PEL DRET
A L'HABITATGE
DE BARCELONA
2016-2025

Per a més informació:
www.habitatge.barcelona

