

BALANÇ 2018

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

BCN



**Pla pel Dret a l'Habitatge
de Barcelona 2016-2025**
Balanç 2018

ÍNDEX

1. PRESENTACIÓ	8
1.1. PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA SUPRAMUNICIPAL D'HABITATGE I URBANISME	9
1.1.1 Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya (PTSHC)	9
1.1.2 Pla Director Urbanístic Metropolità	10
1.2. DEMANDES NORMATIVES I DE FINANÇAMENT	11
1.2.1 Demandes normatives	11
1.2.2 Demandes de finançament	12
2. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE	14
2.1. CONÈIXER PER PLANIFICAR I ACTUAR	16
2.1.1 L'Observatori Metropolità de l'Habitatge	16
2.1.2 El cens d'habitatges buits	18
2.2. DISCIPLINA D'HABITATGE	20
2.2.1 Disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari	20
2.2.2 Disciplina vinculada al bon ús de l'habitatge amb protecció oficial	21
2.2.3 Disciplina vinculada al mal estat de conservació	21
2.2.4 Disciplina vinculada a la desocupació permanent	22
2.2.5 Disciplina vinculada a la sobreocupació	23
2.3. MESURES CONTRA LA GENTRIFICACIÓ	24
2.3.1 Mesures vinculades als habitatges d'ús turístic	24
2.3.2 Actuacions vinculades als processos de renovació d'edificis	25
2.3.3 Mesures per fer front a l'assetjament immobiliari	26
2.4. GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC	27
2.4.1 La inspecció del parc públic gestionat per l'IMHAB	30
2.4.2 La rehabilitació del parc públic	30
2.4.3 Servei de prevenció, intervenció i mediació en l'habitatge	32
2.4.4 Contractes per a diferents perfils de demandants	33

3. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE - PARC PÚBLIC I COPRODUCCIÓ D'INICIATIVES	36
3.1. TRANSFORMACIONS URBANÍSTIQUES	38
3.1.1 Nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional	38
3.2. PROMOCIÓ SOBRE SÒL PÚBLIC	39
3.2.1 Promoció pública	43
3.2.2 L'operador metropolità de lloguer. Habitatge Metròpolis Barcelona	44
3.2.3 Cohabitatge. Cooperatives en cessió d'ús	44
3.2.4 Drets de superfície a entitats socials	45
3.2.5 Promoció per operadors públics no municipals	46
3.3. COPRODUCCIÓ D'INICIATIVES PER A LA CAPTACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	47
3.3.1 Borsa d'habitatges de lloguer	49
3.3.2 Programa de cessió d'habitatges	50
3.4. ADQUISICIÓ D'HABITATGE	51
3.4.1 Compra d'habitatges i edificis per a lloguer social	53
3.4.2 Convenis cessió usdefruit SAREB i Caixabank	53
3.5. INNOVACIÓ EN LA CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	54
3.5.1 APROP. Nou programa per a la creació d'allotjaments	54
3.5.2 Modificació del PGM per al destí parcial a HPO del 30% del nou sostre residencial	55
3.5.3 Modificació del PGM per a la declaració de tota la ciutat com a àrea de tanteig i retracte i establiment de terminis d'edificació	55
3.5.4 Modificació del PGM per a l'actualització de la normativa d'aparcaments de la ciutat	56
3.5.5 Licitació conjunta de projecta i obra	56
3.5.6 BCN - NYC Affordable Housing Challenge'	56
3.6. AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER	57

ÍNDIX

4. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	60
4.1. INTERVENCIÓ EN ÀMBITS DE VULNERABILITAT	62
4.1.1 Pla de Barris	62
4.1.2 Estratègia de regeneració urbana	63
4.2. REFORMULACIÓ DELS AJUTS A LA REHABILITACIÓ	64
4.2.1 Finques d'alta complexitat	67
4.2.2 Millora d'interiors	69
4.2.3 Ajuts a la millora dels espais comuns dels edificis i a la millora energètica	70
4.2.4 Millora de l'accessibilitat als habitatges	71
5. ATENDRE I PREVENIR L'EMERGÈNCIA I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	72
5.1. ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE LES EMERGÈNCIES	74
5.1.1 La tasca de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)	74
5.1.2 L'actuació de la Mesa d'emergències	76
5.1.3 Ajuts a l'allotjament i al manteniment per a situacions d'emergències	77
5.1.4 Ajuts del fons de lloguer social	78
5.1.5 Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB)	79
5.1.6 Mediació en casos d'impagament i dificultat de pagament	80
5.2. L'HABITATGE I LA DEMANDA SOCIAL	81
5.2.1 Atenció a l'envelliment	81
5.2.2 Habitatges d'inclusió per a col·lectius vulnerables	83
5.2.3 L'acollida de persones refugiades. Programa Nausica	83
5.2.4 Atenció a les persones que resideixen en assentaments	83
5.2.5 Atenció a les persones sense llar	84

5.3.	TRANSPARÈNCIA I ACCESSIBILITAT	85
5.3.1	Reforç del paper de les Oficines de l'habitatge	85
5.3.2	Assessorar per protegir els drets energètics	86
5.3.3	Web unificada i guia anual	87

6.	APODERAMENT I TREBALL EN XARXA	88
-----------	---------------------------------------	-----------

6.1.	JORNADES I DIFUSIÓ	90
6.1.1	Jornades, conferències i exposicions	90
6.1.2	Publicacions	90
6.2.	COPRODUCCIÓ D'INICIATIVES AMB ENTITATS I AGENTS SOCIALS I PÚBLICS	91
6.2.1	El Consell de l'Habitatge Social i els seus grups de treball	91
6.2.2	El treball entre Departaments i amb els Districtes	93
6.3.	TREBALL AMB ALTRES CIUTATS	95
6.3.1	Xarxes a nivell català	95
6.3.2	Xarxes a nivell espanyol	95
6.3.3	Xarxes i treballs internacionals	96

7.	GRAU D'ASSOLIMENT DEL PLA PEL DRET A L'HABITATGE EN EL MARC 2016 – 2019	98
-----------	--	-----------

ANNEX:

ACTUACIONS PREVISTES AL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025	104
--	------------

1. PRESENTACIÓ

A continuació es presenta el balanç de l'any 2018 del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025. Aquest balanç s'estructura en sis grans blocs:

- Garantir el bon ús de l'habitatge
- Ampliar el parc assequible - Parc públic i coproducció d'iniciatives
- Mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual
- Atendre i prevenir l'emergència i l'exclusió residencial
- Apoderament i treball en xarxa
- Grau d'assoliment del Pla pel dret a l'habitatge

Prèviament es fa un recull de dos aspectes clau; d'una banda, de dos instruments de planificació estratègica dels quals s'han fet les aprovacions prèvies, com són el Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC) i, de altra, el Pla director urbanístic metropolità, ja que tots dos instruments tindran implicacions en la planificació estratègica municipal i, per tant, en el futur desenvolupament del mateix Pla pel dret de l'habitatge de Barcelona.

D'altra banda, es recullen les principals demandes en l'àmbit legislatiu i de finançament que l'Ajuntament de Barcelona ha plantejat, a d'altres administracions amb competències en habitatge, per facilitar el compliment dels objectius previstos al mateix Pla pel dret de l'habitatge de Barcelona.



1.1. PLANIFICACIÓ ESTRATÈGICA SUPRAMUNICIPAL D'HABITATGE I URBANISME

Després d'un important període de poca activitat relacionada amb nous instruments legislatius i de planejament per part d'organismes superiors, a finals del 2018 i inicis del 2019 s'han publicat diferents instruments que tindran una incidència cabdal en el camp de l'habitatge. Aquests instruments són, principalment, el Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya i el Pla director urbanístic metropolità, així com el Decret llei de mesures urgents en matèria d'habitatge per fer front al dèficit de pisos de protecció pública de lloguer i per fomentar una moderació dels preus de l'habitatge llogat del mercat.

1.1.1. Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (PTSHC)

Amb deu anys d'endarreriment, el 2018 s'ha publicat el document per a l'aprovació inicial del Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya. Aquest Pla concentra els seus esforços en l'establiment de mecanismes per a l'assoliment de l'Objectiu de solidaritat urbana¹. Per fer-ho, recorre a diferents instruments, entre els quals es prioritza en el terreny del finançament l'adquisició d'habitatges propietat d'entitats financeres (33,9% del pressupost), i en relació amb el volum d'habitatges generats, la promoció d'habitatges de protecció oficial (HPO) de compra o de tinences intermèdies (45,2% de les llars). Tot i l'objectiu compartit de generar un parc d'habitatge assequible i social, la proposta presentada conté nombroses incompatibilitats amb el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, alhora que deixa sense resoldre un amplíssim ventall de temes.

Els aspectes principals que l'Ajuntament de Barcelona demana revisar són els següents:

- Ampliar el pressupost de la Generalitat en matèria d'habitatge, fins a arribar a un 1,5% del PIB, quan el PTSHC es conforma que aquest ascendeixi del 0,3% actual al 0,55% (per sota de la mitjana de la UE a 28).
- Eliminar el finançament públic de les promocions destinades a la venda i generar reserves destinades a l'habitatge de lloguer.
- Mantenir l'esforç en l'increment del pagament d'ajuts al lloguer, mentre no es generi un parc d'habitatge assequible permanent suficient.
- Establir un repartiment equilibrat en la distribució de la despesa per actuacions. El Pla preveu destinar 80.000 €/habitatge per a la compra d'habitatge a entitats financeres i 35.800 €/habitatge per a l'usdefruit durant vuit anys. Alhora, només es destinaran 24.000 €/habitatge en cas de promoció pública de lloguer o 6.818 per a la mobilització per part de les borses de lloguer.
- Preveure mesures que permetin generar habitatge assequible en sòl ja consolidat, ja que actualment Barcelona no disposa del sòl necessari per donar resposta als objectius previstos al Pla.
- Incloure mesures específiques per al control del preu del lloguer o la regulació de l'habitatge turístic, com la vinculació d'ajuts a l'índex de preus de lloguer, tal com ja fa Barcelona; mesures específiques vinculades

¹ L'article 73 Objectiu de solidaritat urbana, de la Llei 18/2007, estableix que Barcelona hauria de disposar en vint anys (es desplaça fins al 2035 d'acord amb el PTSHC) d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents a la ciutat

a l'habitatge de lloguer de pròrroga forçosa; o la previsió d'una llei d'arrendaments urbans catalana.

- Fer una aposta decidida per la rehabilitació, clau en una ciutat consolidada com Barcelona, enfocant l'atenció a les àrees i els col·lectius vulnerables. Actualment el Pla traspasa l'actuació en rehabilitació a un pla específic futur i no inclou Barcelona entre les àrees de rehabilitació prioritària. Alhora, no es preveu cap nou finançament adreçat a la rehabilitació ni nous instruments o la recuperació d'aquells anul·lats per la denúncia de la Generalitat per invasió de competències.
- No es preveu cap actuació ni pressupost específic vinculat a la pèrdua de l'habitatge, la pobresa energètica o l'atenció a les persones sense llar.
- No s'aborda la incorporació de nous agents en la generació d'habitatge assequible com les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (que reben el mateix suport que els habitatges de protecció oficial de venda), o les entitats sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat.

1.1.2. Pla director urbanístic metropolità

El Pla director urbanístic metropolità identifica l'habitatge com un eix clau per afavorir la cohesió social, i proposa la creació d'una oferta diversificada d'habitatge assequible que permeti l'accés i la permanència dels col·lectius més vulnerables. D'altra banda, atorga un important paper al reciclatge dels teixits urbans existents enfront dels nous desenvolupaments, amb un èmfasi especial en la necessitat de garantir l'habitabilitat a partir de la intervenció als entorns més vulnerables.

Des de l'Ajuntament de Barcelona s'han fet diferents aportacions al document del PDU que està en redacció. En relació amb l'habitatge cal destacar les aportacions relatives a: conceptualitzar l'habitatge com una dotació (i potenciar els habitatges dotacionals); la necessitat de considerar els efectes de la pressió per la substitució de la població existent per nova població amb rendes més altes; protegir l'habitatge principal enfront d'altres usos en entorns amb forta pressió; tenir en compte el paper clau de la iniciativa privada en la dotació d'habitatge assequible; incloure la pobresa energètica dins els factors que fan necessari impulsar la rehabilitació; la necessitat de potenciar un parc assequible estable, i l'ampliació dels règims de tinença previstos per a la generació d'habitatge assequible i lliure.

1.2. DEMANDES NORMATIVES I DE FINANÇAMENT

La distribució competencial i pressupostària actual en l'àmbit espanyol i català significa que les ciutats soles no poden fer front als grans reptes que, en matèria d'habitatge, hi ha plantejats. Això fa necessari el suport d'altres administracions en el terreny legislatiu, econòmic i polític, per construir una política d'habitatge propera a la d'altres ciutats del nostre entorn.

Per fer possible que altres administracions donin aquest suport, des de l'Ajuntament de Barcelona s'ha impulsat la modificació de determinades normatives i l'ampliació dels pressupostos disponibles. Això ha conduït a l'establiment de xarxes de ciutats tant en l'àmbit català com estatal per a la reclamació de millores, i a la diversificació de les fonts de finançament.

1.2.1. Demandes normatives

L'Ajuntament de Barcelona, moltes vegades conjuntament amb diferents moviments socials i veïnals de la ciutat, ha impulsat la recuperació, revisió i millora de diferents textos legals per garantir el dret a l'habitatge a la ciutat. Les principals reclamacions normatives sol·licitades han estat les següents:

- **Modificació de la Llei d'arrendaments urbans.** L'Ajuntament de Barcelona ha sol·licitat una sèrie de modificacions a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. Els principals canvis sol·licitats han estat els següents:
 - Ampliació del termini de lloguer, que hauria de passar dels tres anys actuals als sis anys, amb una pròrroga de quatre anys (no d'un any com es dona actualment).

- Establiment d'àrees urbanes amb mercats d'habitatge tensionats. En aquests entorns la renda de lloguer no podrà ser fixada lliurement per la propietat, sinó que estarà regulada per llei (s'estableix un preu màxim d'un 10% de l'índex de referència del preu del lloguer a la zona).
 - Assumpció per part de la propietat de les despeses del contracte.
 - No necessitat d'inscripció al Registre de la Propietat del lloguer, de manera que aquest hagi de ser respectat per una nova propietat, en cas de compra-venda de l'immoble.
- **Recuperació de les lleis per fer front a l'emergència habitacional (24/2015 i 4/2016).** Gràcies a la pressió exercida des de diferents fronts, tant polítics com socials, s'han retirat els recursos d'inconstitucionalitat dels articles suspesos de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a 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.

L'Ajuntament de Barcelona juntament amb altres administracions i entitats socials han encapçalat la demanda de canvis a la LAU i la recuperació de les lleis d'emergència.

- **Establiment d'un índex del preu del lloguer que tingui implicacions legals.**
L'Ajuntament de Barcelona ja ha començat a utilitzar el respecte al preu establert a l'índex de referència de preus de lloguer per a la concessió de determinats ajuts. En aquest sentit, s'ha reclamat a la Generalitat que tingui unes implicacions legals més enllà del seu valor orientatiu.
- **Modificacions legals vinculades amb els habitatges amb protecció oficial.**
Les condicions actuals dels habitatges de protecció oficial no permeten garantir que els habitatges construïts sota aquest règim de protecció puguin integrar un parc assequible estable. Amb aquesta finalitat, des de l'Ajuntament de Barcelona s'ha sol·licitat la modificació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, de manera que els habitatges de protecció oficial ho siguin de manera indefinida, i perquè es puguin establir zones on l'habitatge de protecció oficial que es desenvolupi hagi de ser de lloguer.

1.2.2. Demandes de finançament

Desenvolupar una política d'habitatge amb capacitat de donar resposta a l'emergència, generar un parc de lloguer assequible i social estable, facilitar la rehabilitació del parc residencial, sobretot per part dels col·lectius més vulnerables, i alhora atendre fenòmens com la gentrificació que impulsen a l'alça els preus del lloguer i afecten cada vegada sectors més amplis de la ciutadania, requereix uns pressupostos, com a mínim, a l'altura de les principals ciutats europees.

No obstant això, actualment els pressupostos tant de l'Estat com de la Generalitat es troben a gran distància d'aquest objectiu. Així, mentre d'acord amb el Plan Estatal de Vivienda aprovat l'any 2017 el pressupost en habitatge a l'Estat espanyol se situa en el 0,059%, el Pla territorial sectorial de l'habitatge de Catalunya (en redacció) assenyala que el pressupost actual de la Generalitat se situa en el 0,3% i en preveu un augment progressiu fins a establitzar-se entorn del 0,55% a partir del 2024.

Davant d'aquesta situació, l'Ajuntament de Barcelona reclama l'augment del pressupost de les dues administracions fins a l'1,5%. Les fonts de finançament amb les quals està treballant actualment l'Ajuntament de Barcelona són les següents:

- **Banc Europeu d'Inversions (BEI) i Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB).** Els acords signats l'any 2017 permetran finançar 4.500 nous habitatges en promocions de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB). La bona situació financera de l'Institut ha fet possible l'obtenció d'aquests crèdits que faran que el 95% de les promocions en curs per part de l'IMHAB es puguin finançar a partir de fons públics.
- **Banca ètica i cooperativa.** Les entitats de finances ètiques i cooperatives presents a la ciutat (Coop57, Fiare Banca Ètica i Triodos Bank) estan donant suport als projectes col·lectius de generació d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (cohabitatge) a partir del finançament d'aquestes operacions, en un moment en què la banca tradicional no finança aquest tipus de promocions.
- **Institut Català de Finances (ICF).** L'ICF ha establert nous préstecs destinats al finançament tant de la promoció com de l'adquisició amb destí a la creació d'habitatge social. Al llarg del 2018 aquests nous préstecs han permès el finançament de l'adquisició de nous habitatges i edificis privats amb destí al lloguer assequible i social.
- **Finançament a través de projectes europeus.** Diferents iniciatives municipals en matèria d'habitatge disposen de finançament europeu per al seu desenvolupament a partir de la presentació de les diferents iniciatives als diferents programes.



2. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

Treballar per fer efectiu el dret a un habitatge digne, en una ciutat com Barcelona, requereix nous instruments que permetin controlar l'activitat dels agents privats que vulneren els drets de les persones residents, i facilitar així el manteniment de les persones residents als seus habitatges i barris.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Barcelona ha emprès diferents accions:

- Ha treballat en l'**ampliació del coneixement entorn a l'habitatge** i les seves dinàmiques, per facilitar la definició i avaluació de les noves polítiques que cal emprendre.
- Ha **implantat una disciplina d'habitatge** que permet sancionar els mals usos de l'habitatge.
- Ha establert un **treball coordinat entre els diferents departaments** municipals per fer front a la gentrificació.

14

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

Habitatge

Conèixer per planificar i actuar

2016	2017	2016 - 2018
- Creació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB) - Estudi per a la detecció d'àmbits de vulnerabilitat.	- Elaboració del Cens d'habitatges d'inclusió de la ciutat. 	- Cens d'habitatges buits de 5 districtes (41 barris): Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Gràcia, Horta-Guinardó i la tasca de creuament i camp de 27 barris més.

Disciplina d'habitatge

2016	2017	2018
- Inici de la implantació d'una disciplina d'habitatge. 	- Decret de centralització per agilitzar la tramitació. - Nou protocol d'actuació en casos de desnonaments extrajudicials.	- Creació de taules de disciplina a tots els districtes - Implantació d'una disciplina vinculada al mal ús de l'HPO.

Mesures contra la gentrificació

2016

- 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

- Establiment de l'índex de referència dels preus de lloguer.
- Creació de l'Espai de Corresponsabilitat de Gentrificació.
- Modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) per garantir el dret de reallotjament en cas d'obres.
- Obligació de renovar dos anys el contracte de lloguer si es rep ajut per a la rehabilitació.

2018

- Conveni amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) per assessorar persones i entitats en relació amb processos d'assetjament, pujada de preus de lloguer, o compra d'edificis.



15

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

Habitatge

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 monomarentals.



2017

- Constitució de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).
- Obtenció de finançament per part del Banc Europeu d'Inversions (BEI) i el Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB) que permetrà finançar més del 95% de les promocions d'habitatge assequible amb recursos municipals.

2018

- Intervenció a 5.713 habitatges del parc públic amb una inversió de 13,3 M€.

2.1. CONÈIXER PER PLANIFICAR I ACTUAR

B1.1, B2.4

El coneixement és clau per a la implantació de polítiques. En el cas de l'habitatge, el coneixement necessari implica disposar de dades fiables que permetin analitzar llargs períodes de temps i establir comparatives, i abordar una gran diversitat de temes que cal repensar constantment per adequar la política a una realitat molt canviant.

Per aconseguir aquest doble objectiu es va constituir l'any 2016 l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OHB), que està permetent disposar d'un banc de dades en l'àmbit metropolità, que està disponible per a totes les administracions públiques implicades, però també obert a la ciutadania. Paral·lelament, s'ha aprofundit sobre problemàtiques concretes com l'habitatge buit o la vulnerabilitat residencial a través d'altres instruments.

2.1.1. L'Observatori Metropolità de l'Habitatge

Escenari temporal: Implantació 2016-2020.

Gestió permanent en el temps

Responsable: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Al llarg de l'any 2018, l'O-HB ha seguit perfeccionant el sistema d'indicadors d'habitatge (SIH) generat el 2017 per disposar d'una eina coordinada en l'àmbit metropolità. Actualment, el sistema disposa d'indicadors unificats a partir de dades disponibles anteriorment i d'altres generats pel mateix O-HB.

Aquest any també s'han realitzat nous laboratoris², dels quals els que han tingut més incidència a la ciutat de Barcelona han estat els següents:

- **Índex de referència del preu de lloguer.** S'ha treballat en l'ampliació del camp d'informació per millorar el càlcul actual de l'índex.
- **Estructura i concentració de la propietat de l'habitatge a la ciutat de Barcelona.** Ha de permetre conèixer l'estructura i concentració de la propietat amb l'objectiu de conèixer-ne l'evolució i mesurar el grau de concentració de la propietat dels habitatges.

² Laboratori: estudi específic sobre un tema en concret, que dona resposta a les principals preguntes que sorgeixen en el procés de disseny de polítiques d'habitatge en un àmbit determinat.

- **Operacions de compravenda de l'habitatge a l'AMB.** Ha de permetre ampliar la informació relativa a l'evolució i distribució territorial de les operacions de compravenda a l'AMB.
- **Envelliment i habitabilitat.** Ha de permetre conèixer els principals problemes residencials de les persones de més de 65 anys i de més de 80 anys a la ciutat de Barcelona, l'àrea metropolitana i el conjunt de Catalunya de manera comparada.
- **Sobrecàrrega de l'habitatge.** Ha de permetre elaborar uns indicadors de despeses de l'habitatge i de la taxa de sobrecàrrega que permeti comparar la situació catalana amb l'europea i permeti establir relacions amb altres dades com la renda o el règim de lloguer.
- **Models de gestió de l'habitatge de lloguer.** Ha de permetre conèixer l'activitat de les empreses que gestionen habitatge de lloguer a Catalunya i avaluar-ne els valors i les mancances per fer front als reptes de futur.
- **Oferta i demanda de lloguer a l'AMB.** Ha de permetre ampliar el coneixement en relació amb els contractes signats i estudiar la relació entre oferta i demanda, la temporalitat de la demanda i la comparació amb els preus dels contractes.
- **Parc d'habitatge amb protecció oficial a l'AMB.** Ha de permetre quantificar els habitatges de protecció oficial que encara mantenen la protecció i la seva evolució en les properes dècades.



2.1.2. El cens d'habitatges buits (CHB)

Escenari temporal: 2016 – 2021.

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Al llarg del 2018 s'ha accelerat el ritme d'elaboració del cens d'habitatges buits i s'han censat 24 nous barris, i 27 barris més es trobaven en elaboració al tancament de l'any. El març del 2019, finalment, ha estat possible completar el cens d'habitatges buits de la ciutat.

Barris amb cens d'habitatges buits i habitatges buits identificats

18

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

Habitatge

	Barris amb cens d'habitatges buits realitzat	Habitatges buits detectats	% habitatges buits al barri
2016	1a fase, 6 barris	1.098	1,42 %
2017	2a fase, 11 barris	2.551	1,56 %
2018	3a fase, 24 barris¹	2.738	1,28 %
TOTAL	41 barris	6.387	-

¹ Al llarg del 2018 es va tancar el cens al districte de Sant Martí (8 nous barris), però encara no es disposava de les dades d'habitatges derivats a la Borsa de Lloguer; i es realitzà el treball de camp de 19 barris més.

Actualment, ja s'ha finalitzat l'elaboració del cens d'habitatges buits de la ciutat.

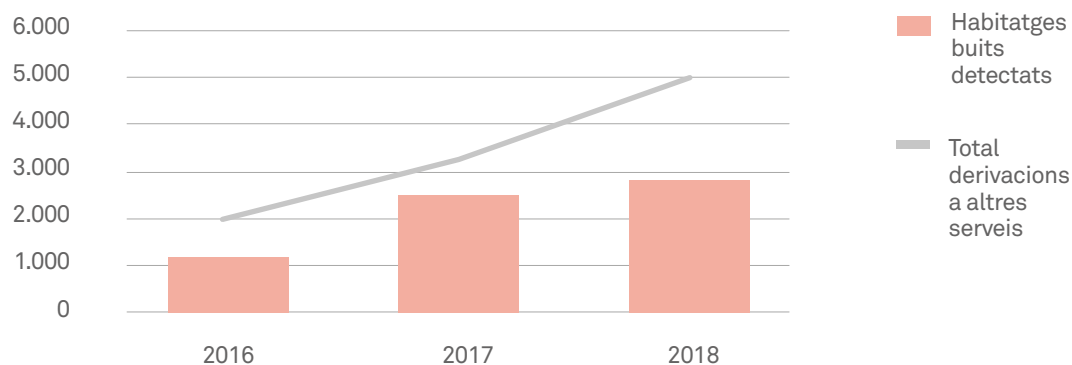
Aquest treball ha permès traslladar els resultats a diferents departaments municipals per aconseguir el següent:

- Captar habitatge privat per part de la Borsa de Lloguer.
- Millorar els habitatges amb deficiències a través del servei de rehabilitació.
- Sancionar els habitatges amb activitat turística sense l'habilitació pertinent.
- Sancionar els habitatges propietat d'entitats financeres que fa més de dos anys que estan desocupats.
- Identificar locals en traspàs, en venda o de lloguer, per adreçar-los al projecte Reempresa.

Habitatges identificats al cens d'habitatges buits, adreçats a altres serveis per a la seva captació, sanció o millora

	Habitatges susceptibles de ser captats per al lloguer	Finques amb necessitats de rehabilitació detectades	Finques sense ascensor detectades	Derivacions al servei de suport a comunitats	HUTs sense llicència detectats
2016	1.005	383	425	-	128
2017	1.745	294	814	168	277
2018	2.566	297	1.152	721	246
TOTAL	5.316	974	2.391	889	651

Habitatges identificats al cens d'habitatges buits, adreçats a altres serveis per a la seva captació, sanció o millora



2.2. DISCIPLINA D'HABITATGE

El 2018 s'ha culminat el procés de creació d'una Unitat de Disciplina d'Habitatge en coordinació amb els districtes que possibilita l'aplicació dels processos sancionadors previstos per la legislació vigent. Per fer-ho, s'han creat taules de disciplina³ a tots els districtes de la ciutat per coordinar l'actuació dels districtes i la Unitat de Disciplina.

Els procediments sancionadors oberts aborden:

- l'assetjament immobiliari, a partir de la persecució de processos contraris al dret a l'habitatge vinculats a processos gentrificadors;

- el mal ús de l'habitatge de protecció oficial;
- el manteniment d'habitatges buits per part d'entitats financeres;
- el mal estat de conservació dels habitatges i edificis, i
- la sobreocupació.

S'han creat taules de disciplina a tots els districtes, per coordinar els procediments oberts.

B2.1

2.2.1 Disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat de Disciplina d'Habitatge

La disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari s'ha consolidat en paral·lel al treball per fer front als processos gentrificadors, i en especial a la modificació de l'Ordenança reguladora dels

procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO). Al llarg del 2018 s'ha treballat en divuit expedients relacionats amb l'assetjament immobiliari, dels quals dotze continuen en tramitació. Dels sis restants, cinc s'han tancat sense expedient sancionador i un s'ha desviat cap a infrahabitatge. La major part dels habitatges amb actuacions vinculades a l'assetjament realitzades se situen als districtes de Ciutat Vella (55%) i l'Eixample (30%).

Sancionador per assetjament immobiliari

Total expedients

Expedients en tràmit

Expedients arxivats

18

12

6

³ Les taules de disciplina dels districtes estan constituïdes per: la Unitat de Disciplina, la Direcció Jurídica de l'IMHAB i els equips tècnics i jurídics dels districtes.

2.2.2 Disciplina vinculada al bon ús de l'habitatge amb protecció oficial

Al llarg del 2018 s'ha iniciat la disciplina vinculada al mal ús de l'habitatge de protecció oficial de titularitat privada⁴ amb la inspecció de 1.601 habitatges. S'han detectat anomalies en un 14% dels habitatges inspeccionats (217 habitatges) i falta per comprovar-ne un 28% (444 habitatges). Les principals anomalies detectades han estat: habitatges arrendats, 106 habitatges (49%); habitatges on resideixen persones diferents de la propietat, 72 habitatges (33%), i habitatges desocupats, 26 habitatges (12%).

S'ha iniciat la disciplina pel mal ús de l'habitatge amb protecció oficial.

21

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

Habitatge

D2.2

2.2.3 Disciplina vinculada al mal estat de conservació

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat de Disciplina d'Habitatge

Al llarg del 2018 s'han desenvolupat dos tipus de procediments sancionadors per mal estat dels habitatges i edificis.

- **Ordres de conservació vinculades a la Llei 1/2015.** Extracta d'ordres de conservació adreçades a entitats financeres que tenen habitatges buits i en mal estat de conservació.

Al llarg del 2018 s'ha treballat en onze expedients, nou dels quals propietat de la Sareb i els dos restants del

Banc Sabadell. Tots els expedients se situen als districtes de Sants-Montjuïc (quatre expedients), Sant Andreu (tres expedients) i Sant Martí (quatre expedients).

- **Sancionador per infrahabitatge i inhabilitat.** Afecta tant persones físiques com jurídiques amb immobles identificats com a infrahabitatges o que no compleixen les condicions d'habitabilitat.

Al llarg del 2018 s'ha treballat en sis expedients, dels quals tres ja han estat incoats, dos d'ells amb mesures cautelars i un amb sentència ferma amb una sanció imposada de 90.000 €. Els altres tres expedients es troben en les diligències prèvies.

⁴ L'atenció al bon ús del parc d'habitatge de protecció oficial de titularitat pública ja es va iniciar l'any 2016 amb l'inici del Pla de revisió i actualització del parc públic de lloguer, gestionat per l'IMHAB, i la regularització dels casos d'ús inadequat detectats.

2.2.4 Disciplina vinculada a la desocupació permanent

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Unitat de Disciplina d'Habitatge

La disciplina vinculada a l'habitatge buit s'ha consolidat i ampliat arran de l'aixecament de la suspensió de la Llei 4/2016, que permet l'expropiació temporal i l'expropiació de l'ús dels habitatges buits titularitat d'entitats financeres. Al llarg del 2018 s'han portat a terme tres tipus de procediments:

- **Procediments vinculats a la Llei 18/2007.** Ha continuat la tasca iniciada en anys anteriors. Ara s'incoen els procediments sancionadors, sense declaració d'utilització anòmala prèvia.

El 2018 s'ha treballat en 36 expedients, 18 dels quals han estat arxivats per diferents motius: ha estat venut o cedit (11 habitatges); es troba ocupat (2 habitatges) o no fa dos anys que està buit (5 habitatges). Els 18 expedients restants estan en curs.

Sancionador per desocupació permanent

Total expedients	Expedients en tràmit	Expedients arxivats
36	18	18

- **Procediments vinculats a la llei 4/2016⁵.** Al llarg del 2018 s'ha treballat en 18 expedients, 8 dels quals han estat arxivats per diferents motius: ha estat venut o cedit (5 habitatges), ha estat llogat (1 cas), no fa dos anys que

està buit (2 habitatges). Tots aquests habitatges són titularitat d'entitats financeres: Sareb (9 habitatges), BBVA (7 habitatges), "la Caixa" (1 habitatge) i Bankia (1 habitatge).

Expropiació temporal d'habitatges buits, Llei 4/2016

Total expedients	Expedients en tràmit	Expedients arxivats
18	10	8

⁵L'article 15 preveu l'expropiació temporal d'habitatges buits per interès social dels habitatges inclosos al Registre d'Habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o que siguin susceptibles de ser-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrit al Registre en primera o ulteriors transmissions. Aquesta expropiació es farà per un termini d'entre 4 i 10 anys. L'article 17 preveu l'expropiació de l'ús.

- **Procediments vinculats a la manca d'inscripció al Registre d'habitatges buits i ocupats de la Generalitat de Catalunya.** Al llarg del 2018 s'ha treballat en 7 expedients vinculats a la manca d'inscripció, dels quals 4 han estat acabats, mentre que 3 d'ells es troben encara en curs.

Sancionador per manca d'inscripció al Registre d'Habitatges buits i ocupats

Total expedients	Expedients en tràmit	Expedients arxivats
7	3	4

A 3.5

23

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

Habitatge

2.2.5 Disciplina vinculada a la sobreocupació

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat de Disciplina d'Habitatge

Al llarg del 2018 s'ha treballat en 6 expedients, 3 dels quals han estat arxivats i en tres dels quals se segueix treballant.

Sancionador per sobreocupació

Total expedients	Expedients en tràmit	Expedients arxivats
6	3	3

2.3. MESURES CONTRA LA GENTRIFICACIÓ

Al llarg del 2018 s'ha consolidat el treball per fer front als processos gentrificadors que es donen a la ciutat. Els objectius que es persegueixen amb aquesta actuació són els següents:

- Evitar la substitució de les persones residents i comerciants.
- Evitar la substitució d'usos, sobretot l'habitatge habitual per l'habitatge d'ús turístic.
- Evitar la desaparició d'usos, que comporta que certs immobles estiguin buits.

Després de l'aprovació del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) l'any 2016 i l'inici del Pla d'inspeccions i la creació l'any 2017 de l'Espai de Corresponsabilitat de Gentrificació i el desenvolupament de diferents estudis per conèixer la realitat del procés a la ciutat, l'any 2018 s'han desenvolupat diferents actuacions que han de permetre fer-hi front.

24

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

Habitatge

B2.3

2.3.1 Mesures vinculades als habitatges d'ús turístic

Escenari temporal: 2017 - 2019

*Responsable: Ajuntament de Barcelona -
Àrea d'Urbanisme*

L'aprovació del Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) i el Pla d'inspeccions dels habitatges d'ús tu-

rístic no habilitats ha permès controlar el nombre d'habitatges d'ús turístic presents a la ciutat. Al llarg del 2018 s'han reduït els expedients sancionadors i els cessaments d'activitats relatius a l'ús no permès d'habitatges d'ús turístic. Aquest fet s'atribueix a una baixada de l'activitat il·legal, que ha coincidit amb una reducció d'un 30% de les denúncies ciutadanes.

Actuacions relatives als Habitatges d'Ús Turístic (HUTs)

	expedients iniciats	cessaments d'activitat	expedients sancionadors
2014	446	265	265
2015	2.110	398	736
2016	4.341	1.289	1.993
2017	4.963	2.388	3.015
2018	3.668	1.226	1.444

D'altra banda, s'ha habilitat un mecanisme per tal que els habitatges sancionats per un ús turístic no habilitat puguin reduir la sanció rebuda en el cas que s'incorporin a la Borsa de Lloguer.

S'han reduït en un 30% les denúncies ciutadanes per ús irregular com a habitatge d'ús turístic.

B2.1

2.3.2 Actuacions vinculades als processos de renovació d'edificis

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat de Disciplina d'Habitatge

La rehabilitació de finques és una necessitat en una ciutat amb un parc residencial antic com Barcelona. Aquesta rehabilitació ha de redundar en la millora de les condicions de vida i salut de les persones residents i en cap cas pot ser una amenaça per a aquestes persones. Per aconseguir-ho, s'han establert mesures tant si la rehabilitació es troba subvencionada com si no.

En el cas de finques que no reben ajuts a la rehabilitació, la modificació de l'ORPI-MO⁶ implica la necessitat que, en casos d'intervenció en finques amb persones residents, la propietat hagi d'elaborar un pla de reallotjament, o emetre una declaració responsable conforme el reallotjament no és necessari. L'incompliment d'aquesta obligació o la seva falsedat pot implicar la denegació de la llicència. El 2018 s'han estudiat 324 informes previs d'habitatge per avaluar-ne l'adequació.

25

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

Habitatge

Informes previs d'habitatge

	Favorables ¹		desfavorables		cancel·lats	pendents	total
	número	%	número	%	número	número	número
2018	242	74,7 %	34	10,5 %	33	15	324

¹ Inclou els 12 expedients favorables amb condicions i prescripcions.

S'han analitzat els 324 plans de reallotjament presentats per garantir que es respecten els drets de les persones usuàries.

⁶ Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres.

2.3.3 Mesures per fer front a l'assetjament immobiliari

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat de Disciplina d'Habitatge

Per fer front a l'assetjament immobiliari s'ha continuat treballant en dues línies: la sanció (vegeu el bloc de disciplina) i la prevenció. Les principals actuacions preventives executades han estat les següents:

- **Grup de treball per a la litigació estratègica en situacions d'assetjament.** Nou grup de treball del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona (CHSB).
- **Informe dels casos d'assetjament detectats.** Les Oficines de l'Habitatge han elaborat un informe que s'actualitza periòdicament i facilita el seguiment i mediació, i en cas necessari, la derivació a la Unitat de Disciplina d'Habitatge. L'informe inclou les finques detectades per entitats veïnals.

- **Guia del llogater en perill**, elaborada per la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta⁷, vol esdevenir una eina de defensa del dret a l'habitatge. S'ha treballat en l'edició d'una nova guia d'abast municipal, que es publicarà el 2019 i planteja les 26 preguntes més freqüents entre persones llogateres i propietàries i les seves respostes.
- **Conveni amb l'Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona (ICAB)** amb l'objectiu d'oferir orientació jurídica a persones usuàries i associacions veïnals o altres entitats per afrontar: l'assetjament (passiu o actiu), la pujada desmesurada dels preus de lloguer, o la compra d'edificis per part de grans fons d'inversió. També preveu assessorament per sol·licitar l'assistència jurídica gratuïta. Aquest servei es portarà a terme a les Oficines de l'Habitatge i s'iniciarà al districte de Ciutat Vella, amb l'objectiu d'estendre's a la resta de districtes de la ciutat.

S'ha signat un conveni amb l'ICAB per assessorar a persones i entitats en relació a l'assetjament i la pujada abusiva dels preus de lloguer.

⁷ La Comissió d'Habitatge de la Barceloneta es va crear l'any 2012 en el marc de la Taula de Bon Veïnatge del Pla Comunitari i té, entre els seus objectius, el de fer front al problema de l'habitatge al barri i obtenir i difondre'n informacions relatives a la temàtica.

2.4. GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

L'important esforç en la promoció i adquisició de nou habitatge assequible desenvolupat a la ciutat ha permès ampliar el parc gestionat per l'IMHAB. A finals del 2018 l'IMHAB gestionava 8.362 habitatges, dels quals 7.600 eren de lloguer⁸ i 762 de dret de superfície. Aquest parc representa un important creixement en relació amb períodes anteriors, ja que si durant el mandat 2012-2015 el parc gestionat per l'IMHAB⁹

va augmentar en 157 habitatges, en el mandat 2016-2019 haurà augmentat en 1.707 habitatges.

Aquest parc s'ampliarà de manera significativa la propera legislatura (2020-2023) quan s'acabi la promoció dels projectes en curs, que permetran generar 4.609 nous habitatges.

Habitatges de lloguer gestionats per l'IMHAB

	Mandat 2008 - 2011	Mandat 2012 - 2015	Mandat 2016 - 2019
Habitatges gestionats per l'IMHAB	5.996	6.153	8.362

27

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

Habitatge

L'import mitjà del lloguer dels
habitatges gestionats per l'IMHAB
se situa en els 211 €/mes.



⁸ D'aquests habitatges, 647 són propietat de l'Agència de l'Habitatge de Barcelona i 152, d'una entitat financera (dades de desembre del 2017).

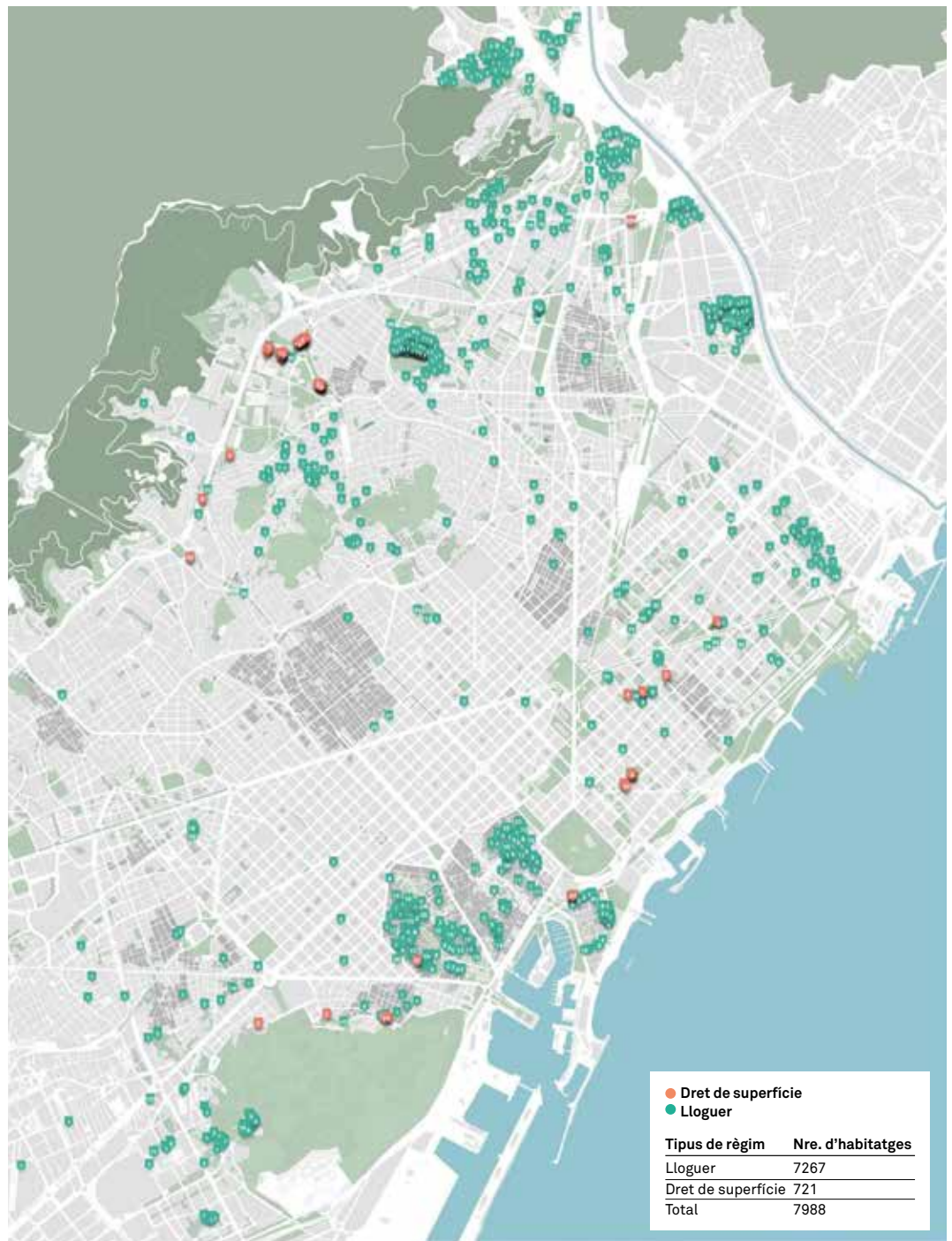
⁹ En aquells moments, Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB), fins a la constitució de l'IMHAB l'any 2017.

Parc públic de gestió municipal. Tipus de règim dels habitatges. 2018.

28

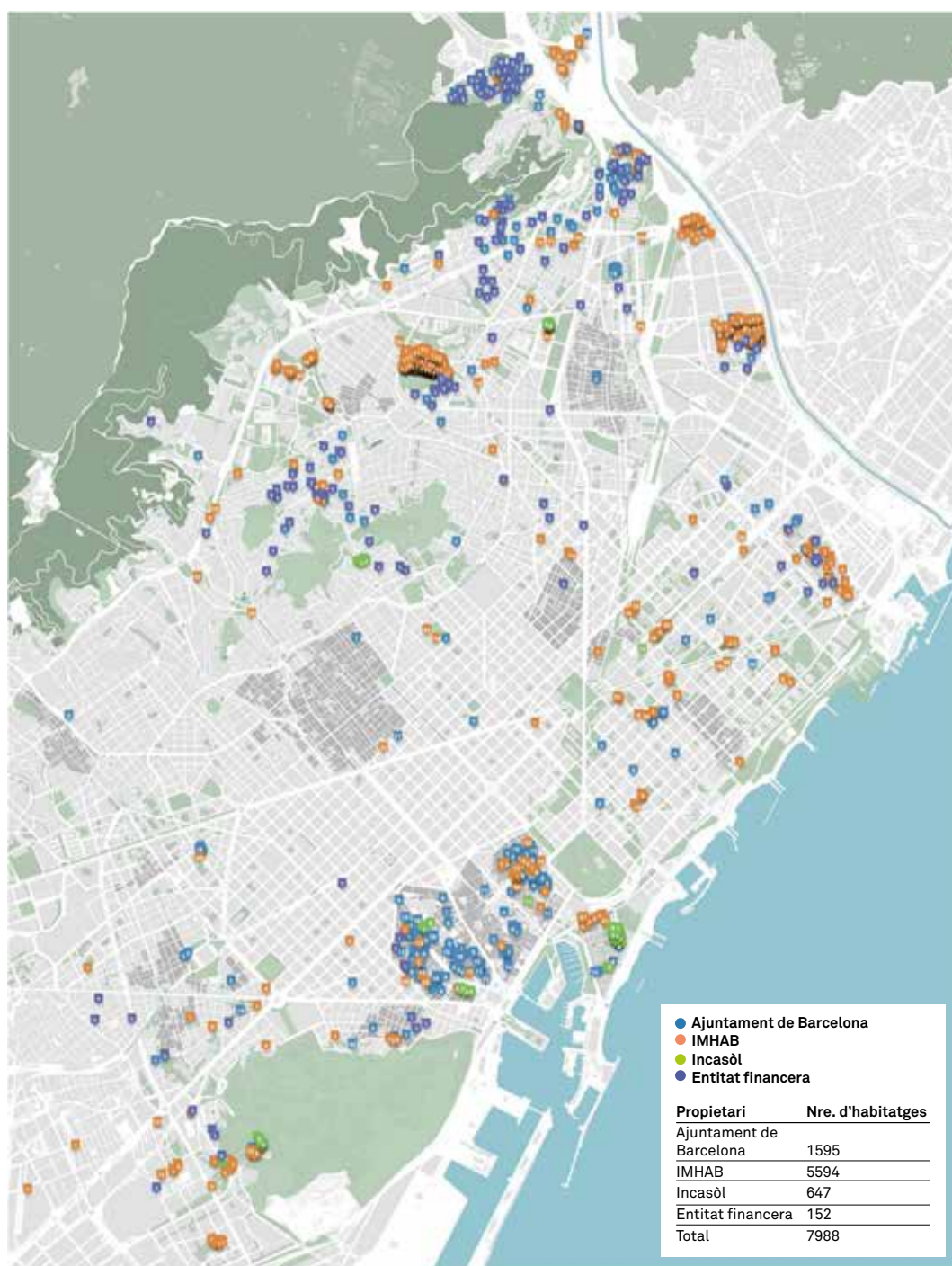
Pla pel Dret
a l'Habitatge
de Barcelona
2016-2025

Habitatge



Font: Institut Municipal de l'habitatge i la Rehabilitació. Desembre 2017.

Parc públic de gestió municipal. Propietat dels habitatges. 2018.



Font: Institut Municipal de l'habitatge i la Rehabilitació. Desembre 2017.

2.4.1 La inspecció del parc públic gestionat per l'IMHAB

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Per garantir el bon ús del parc de lloguer social i assequible gestionat per l'IMHAB, l'any 2016 s'inicià el Pla de revisió i actualització del parc públic de lloguer. A finals del 2018 s'havia inspeccionat tot el parc de lloguer gestionat per l'IMHAB, que inclou 6.274 habitatges repartits en 246 promocions. Aquesta inspecció ha permès obtenir una imatge actualitzada de les persones ocupants i dels habitatges.

En relació amb les persones ocupants, ha permès conèixer-ne: el gènere (54% do-

nes), l'edat, l'origen (78,04% espanyola), el nivell d'instrucció (74,46% segon i tercer grau), la situació laboral (22% treball fix per compte aliè, total ocupats 33,15%) i la situació de vulnerabilitat (11,9% de les unitats de convivència són vulnerables i un 7,9% estan acompanyades per serveis socials).

Pel que fa al parc, s'han detectat incidències en un 13,61% dels casos. Aquestes corresponen de manera majoritària a: persones residents no localitzades (4,64%), manca de col·laboració en la identificació que suggereix una possible irregularitat (5,34%) i defunció de la persona titular i manca de regularització (2,26%). Únicament un 0,13% dels habitatges no estan ocupats. Actualment s'està treballant en la regularització de les incidències detectades i es preveu que aquesta regularització acabi el tercer trimestre del 2019.

30

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

Habitatge

2.4.2 La rehabilitació del parc públic

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

El 2018 s'han reforçat les intervencions en el parc públic adreçades a habitatges ja inclosos al parc, i a noves adquisicions, fins a assolir la intervenció en 5.713 habitatges i els 13,3 milions d'euros. Aquestes intervencions s'agrupen en dos grans blocs:

- Actuacions en finques senceres.

Inclouen tant actuacions desenvolupades directament per l'IMHAB com aquelles aplicades en conveni amb altres administracions. El 2018 s'ha treballat per a la millora de 935 habitatges, amb un cost de pràcticament 9 milions d'euros, al qual caldrà afegir el cost de la intervenció als 148 habitatges que es troben en fase de projecte.

Actuacions de l'IMHAB en finques senceres

		habitatges parc públic			noves adquisicions ¹		cost ²
		amb conveni ³	intervenció directa	total	intervenció directa	total	
2017	en obres en projecte	36	317 99	452			2.348.180 €
2018	en obres en projecte	275	373 108	756	31 148	179	8.888.580 €

¹ La intervenció pot implicar el canvi del número d'habitatges, per tant a les finques en projecte s'incorpora el nombre d'habitatges del concurs d'intervenció. Pot variar segons la proposta guanyadora. ² No s'inclou el cost de les obres en projecte. ³ Les actuacions amb conveni es realitzen conjuntament amb altres administracions i formen part de la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació per a elements comuns.

- **Actuacions en habitatges.** Inclouen intervencions de reparació i manteniment, i d'arranjament per l'arribada d'una

nova unitat de convivència. El 2018 s'ha intervingut en 5.580 habitatges amb un cost de 7,64 milions d'euros.

Actuacions de l'IMHAB en habitatges

	habitatges parc públic			noves adquisicions			cost
	adequació interiors	reparacions	total	adequació interiors	reparacions	total	
2017	185	1.838	2.023	54	61	115	4.342.511 €
2018	239	0	239	64	4.416	4.480	4.442.342 €

31

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

Habitatge

Actuacions de l'IMHAB en la millora del seu parc d'habitatges



S'ha multiplicat per tres la inversió en millora del parc públic, fins assolir els 5.700 habitatges i els 13,3 M €.

2.4.3 Servei de prevenció, intervenció i mediació en l'habitatge

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

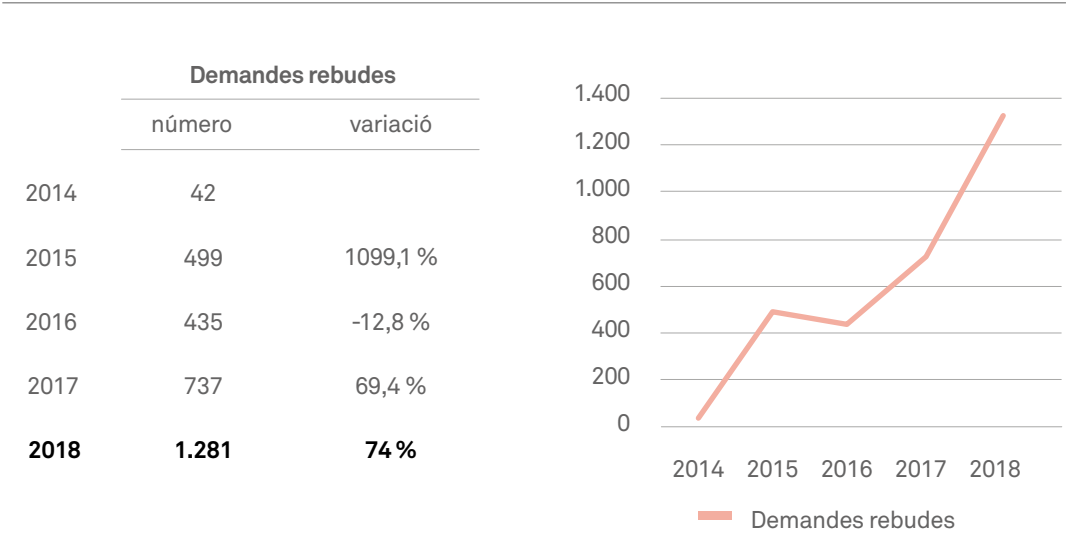
Actualment a Barcelona hi ha tres serveis de mediació:

- Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMHP)
- Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) (punt 5.1.1)

- Servei ofert per les lletrades i els lletrats del servei de mediació en casos d'impagament i de dificultats de pagament del lloguer i la hipoteca (punt 5.1.6)

El 2018 han seguit creixent les demandes de suport rebudes pel Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics, que han arribat fins a les 1.281. Aquest augment es deu en gran mesura a un treball d'acompanyament més gran a les persones residents al parc públic.

Demandes de suport rebudes pel Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en l'Habitatge



2.4.4 Contractes per a diferents perfils de demandants

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Institut Municipal de l'habitatge i la Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Al llarg del 2018 han seguit augmentant els contractes d'habitatges assequibles

i socials signats fins a arribar als 1.051 habitatges. Aquests contractes corresponen a habitatges promoguts i gestionats per l'IMHAB i per altres operadors, ja siguin d'obra nova (primeres adjudicacions), o captats i comprats al parc privat i les posteriors adjudicacions dels habitatges de protecció oficial (segones adjudicacions).

Contractes d'habitatge assequible i social signats per règim de tinença

	2015	2016	2017	2018	
Lloguer socia	408	432	425	451	42,9 %
Lloguer assequible	216	189	238	285	27,1 %
Dret de superfície	86	130	13	69	6,6 %
Afectats urbanístics	22	167	145	95	9,0 %
Venda	44	5	117	141	13,4 %
Habitatges d'inclusió	16	9	3	10	1,0 %
Total	792	932	941	1.051	

33

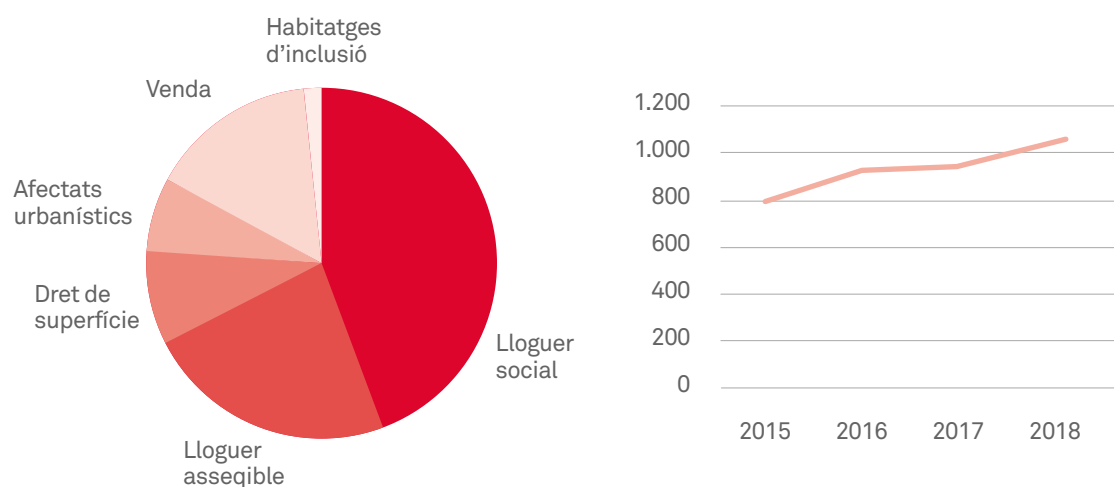
Pla pel Dret
a l'Habitatge
de Barcelona
2016-2025

Habitatge

El 2018 el 70% dels habitatges s'han destinat al lloguer amb un percentatge de lloguer social proper al 43%. Cal destacar que un 13,4% dels habitatges han estat

de venda, promoguts per cooperatives i fundacions a partir d'acords establerts en mandats anteriors.

Contractes d'habitatge assequible i social signats. Règim de tinença i evolució



Cal destacar que el 78% dels habitatges amb contractes signats han estat promoguts o gestionats per l'Ajuntament de Barcelona a través de diferents programes, ja sigui promoguts per l'IMHAB,

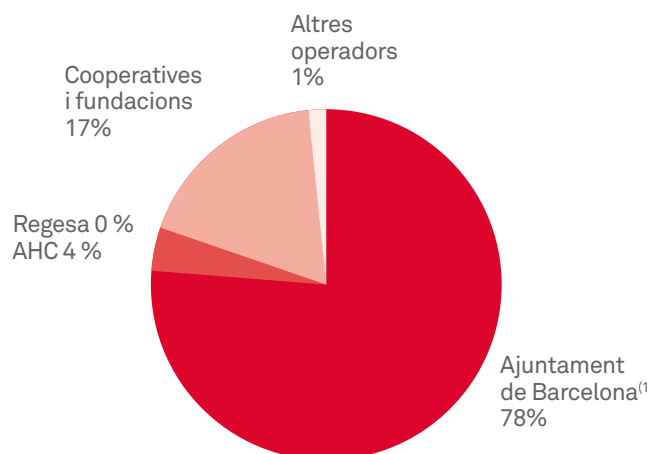
comprats o captats per la Borsa de Lloguer i el programa municipal de cessió gestionat per Hàbitat 3, o a partir de rotacions del parc públic.

34

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

Habitatge

Contractes d'habitatge assequible social signats pels diferents operadors. Any 2018



¹ Inclou IMHAB, Hàbitat 3 (conveni amb Ajuntament), Foment de ciutat, Borsa de lloguer

3. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE – PARC PÚBLIC I COPRODUCCIÓ D'INICIATIVES

Disposar del parc assequible necessari per donar resposta a les necessitats detectades i a l'Objectiu de solidaritat urbana ha fet necessari activar tots els mecanismes a l'abast de l'Administració municipal. Això ha inclòs un important esforç en la promoció amb el treball en 72 promocions, l'impuls d'un programa municipal de compres, nous mecanismes per a la captació d'habitatge amb destí a lloguer assequible i social i la creació d'un ajut al lloguer municipal, que serà clau

mentre la ciutat no disposi d'un parc assequible suficient.

Alhora, la innovació, moltes vegades a partir de la coproducció d'iniciatives amb les entitats socials, ha permès obrir nous horitzons en la generació d'habitatge assequible, que ens apropen a la política de grans ciutats europees i serveixen de referent a les ciutats del nostre entorn. Algunes fites clau han estat l'impuls del cohabitatge, la modificació del 30%, la creació de l'operador metropolità de lloguer o el programa APROP

36

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

Habitatge

Promoció i innovació en la creació d'habitatge assequible en sòl públic

2016

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

2017

- Creació del programa APROP per a la construcció d'allotjaments temporals.
- Concursos per a l'adjudicació de 4 solars a cooperatives i fundacions.

2018

- Modificació del PGM per al destí a HPO del 30% del sostre residencial d'obra nova o gran rehabilitació.
- Modificació del PGM per delimitar tota la ciutat com a àrea subjecta a tanteig i retracte.
- Primer concurs per a l'adjudicació conjunta de projecte i obra.

2016 a 2018

- Impuls a la promoció sobre sòl públic (72 promocions en marxa).
- Constitució de l'operador metropolità de lloguer: Habitatge Metròpolis Barcelona.
- Consolidació de la participació de promotores socials en la promoció de sòl públic.

Compra i coproducció d'iniciatives per a la captació d'habitatge assequible

2015

- Conveni amb la Fundació Hàbitat 3 per a la captació i gestió de 250 habitatges



2016 i 2017

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



2018

- Nou conveni amb la Fundació Hàbitat 3 per ampliar els habitatges captats i gestionats amb la inclusió del programa “Primer la llar”, adreçat a persones sense llar.
- 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.

2016 a 2018

- Impuls del programa d'adquisicions municipal: 351 habitatges adquirits + 163 de cedits i 266 en procés d'adquisició o cessió.

351
163 266

Ajuts al pagament del lloguer

2015

- Implantació d'un ajut municipal al lloguer.



2016

- Fons de garantia de cobrament per als habitatges de la Borsa de lloguer.

3.1. TRANSFORMACIONS URBANÍSTIQUES

Paral·lelament a la recerca de nous mecanismes per generar habitatge assequible, s'ha treballat en nous planejaments que incrementin les reserves actuals i ajudin a cohesionar la ciutat construïda. Actualment hi ha diferents entorns de la ciutat

que es troben en procés de transformació, i tots ells permetran la generació de nou habitatge assequible: entorn de la Marina, les Glòries i el 22@, l'entorn de la Colònia Castells, el Bon Pastor, La Model, o el barri de Vallcarca i els Penitents, entre d'altres.

Principals transformacions urbanístiques de la ciutat



C1.1

3.1.1 Nous solars per a habitatge de protecció oficial i dotacional

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Ajuntament de Barcelona de Barcelona - Àrea d'Urbanisme

A finals del 2018, el potencial de generació de nou habitatge protegit, dotacional i lliure adjudicat a l'Ajuntament de Barcelona, inclòs en àmbits amb planejament¹⁰ o reparcel·lacions aprovades, era de **20.766**

habitatges, xifra que permetrà donar resposta a les necessitats de sòl derivades del Pla pel dret a l'habitatge 2015-2025.

El 2018 s'han aprovat: inicialment i provisionalment, planejaments que permetran edificar 301 habitatges assequibles;¹¹ definitivament, planejaments que permetran generar 58 nous habitatges assequibles, i reparcel·lacions amb 804 habitatges assequibles.

¹⁰ S'hi inclouen àmbits amb el planejament tant amb aprovació inicial com definitiva.

¹¹ S'hi inclouen habitatges dotacionals, de protecció oficial i habitatges lliures adjudicats a l'Ajuntament.

3.2. PROMOCIÓ SOBRE SÒL PÚBLIC

El pla de promocions en curs ha permès incrementar la producció d'habitatge assequible per part de tots els operadors de la ciutat, tant públics com privats i socials, amb una diferència clau: el fort augment de la promoció destinada al lloguer i a altres models més estables com el cohabitatge i amb el manteniment de la titularitat municipal del sòl. Això ha significat un canvi de

paradigma en el model de promoció d'habitatge assequible a la ciutat.

Al llarg d'aquest mandat han estat actives 72 promocions sobre sòls municipals, que permetran generar 4.605 habitatges, alguns dels quals ja han estat lliurats i d'altres estan en promoció.

Habitatges promoguts per mandats. 2008-2019

	Mandat 2008-2011	Mandat 2012-2015	Mandat 2016-2019
HPO totals promoguts (PMHB / IMHAB i promotores socials) ¹²	3.843	2.296	4.605
Promoció HPO totals actives (PMHB / IMHAB i promotores socials)	61	36	72

39

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

Habitatge

Habitatges acabats per mandats. 2008-2019

	Mandat 2008-2011	Mandat 2012-2015	Mandat 2016-2019
HPO acabats (públic + privat)	4.394	1.902	1.296
HPO acabats en sòl municipal	2.171	765	834
% HPO acabats sobre sòl municipal	49,41%	40,22%	64,35%
HPO acabats per PMHB / IMHAB	1.070	650	762
% HPO acabats per PMHB / IMHAB	24,35%	34,17%	58,80%

Aquestes promocions es realitzen directament per l'IMHAB i per promoció delegada a promotores socials a les quals se'ls adjudiquen sòls municipals en dret de superfície a 75 anys a través de concurs públic, amb unes condicions que varien en funció del tipus de promotora a la qual s'adjudica: cooperatives que promouen cohabitatge,

fundacions o cooperatives clàssiques de promoció.

Durant aquest mandat, la promoció per part d'altres operadors diferents de l'IMHAB sobre sòl municipal representarà 845 habitatges a partir de 20 promocions.

¹² Inclou:

- Del 2008 al 2015: PMHB, Foment de Ciutat Vella i Regesa;

- 2016-2019: PMHB fins a la constitució de l'IMHAB l'any 2016, i operadors delegats (cohabitatge, fundacions, cooperatives i operador metropolità de lloguer).

Entre el 2016 i el 2019 han estat actives 72 promocions que permetran generar 4.605 habitatges.

Promocions d'habitatge amb protecció oficial sobre sòl municipal.* Any 2018

Estat	Habitatges
Habitatges amb primeres claus lliurades ¹	270
Habitatges acabats pel conjunt d'operadors sobre sòl públic	28
Habitatges en construcció pel conjunt d'operadors sobre sòl públic	502
Habitatges en projecte pel conjunt d'operadors sobre sòl públic	2.376
Habitatges amb concurs de projecte programat o pendent de programar	1.007
TOTAL PROMOCIONS PEL CONJUNT D'OPERADORS SOBRE SÒL MUNICIPAL	4.183

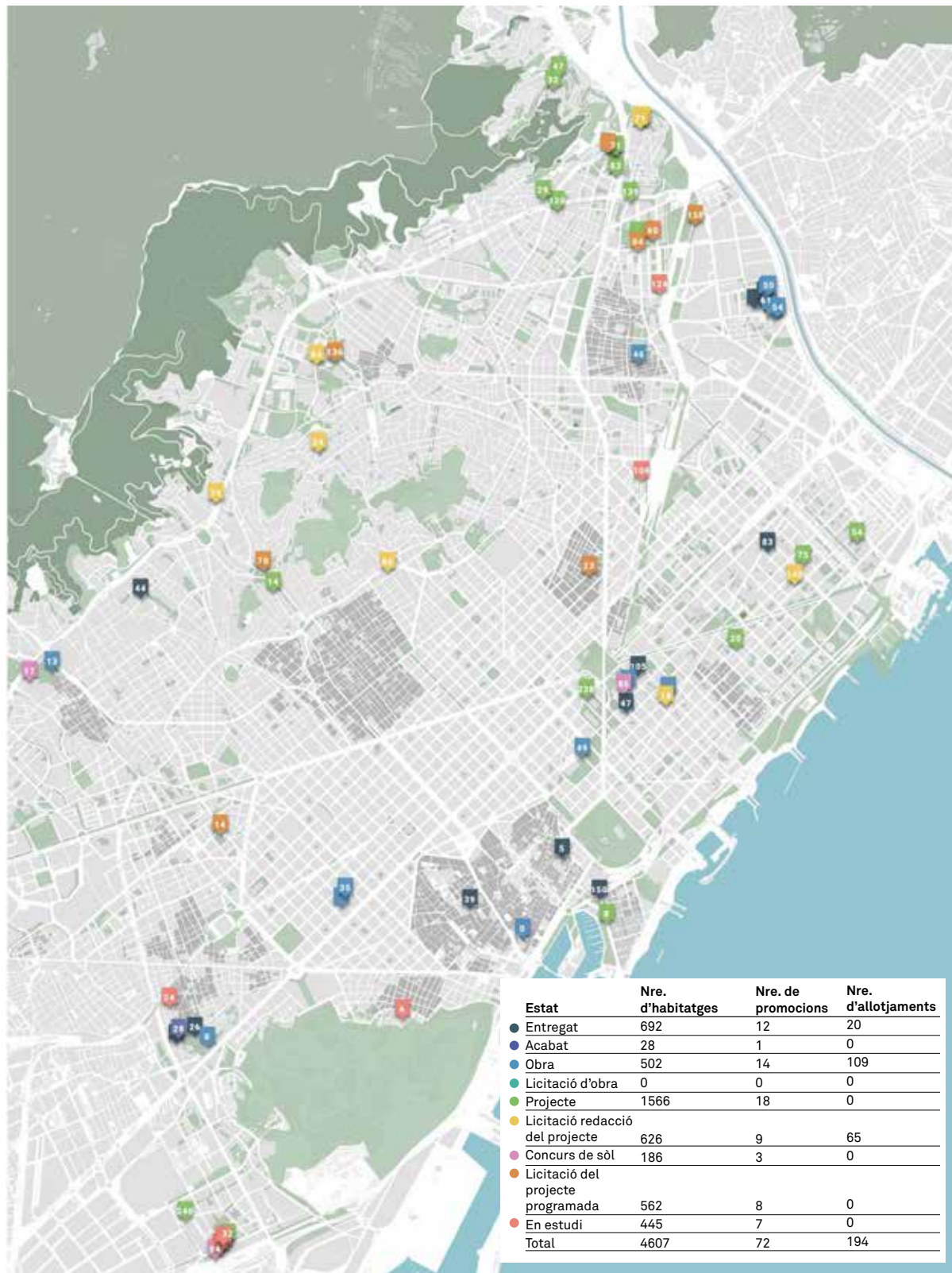
* No s'hi inclouen les promocions sobre sòl privat, encara que siguin promogudes per cooperatives o fundacions, ni les operacions portades a terme per altres organismes públics sobre sòl no municipal.



¹² Inclou:

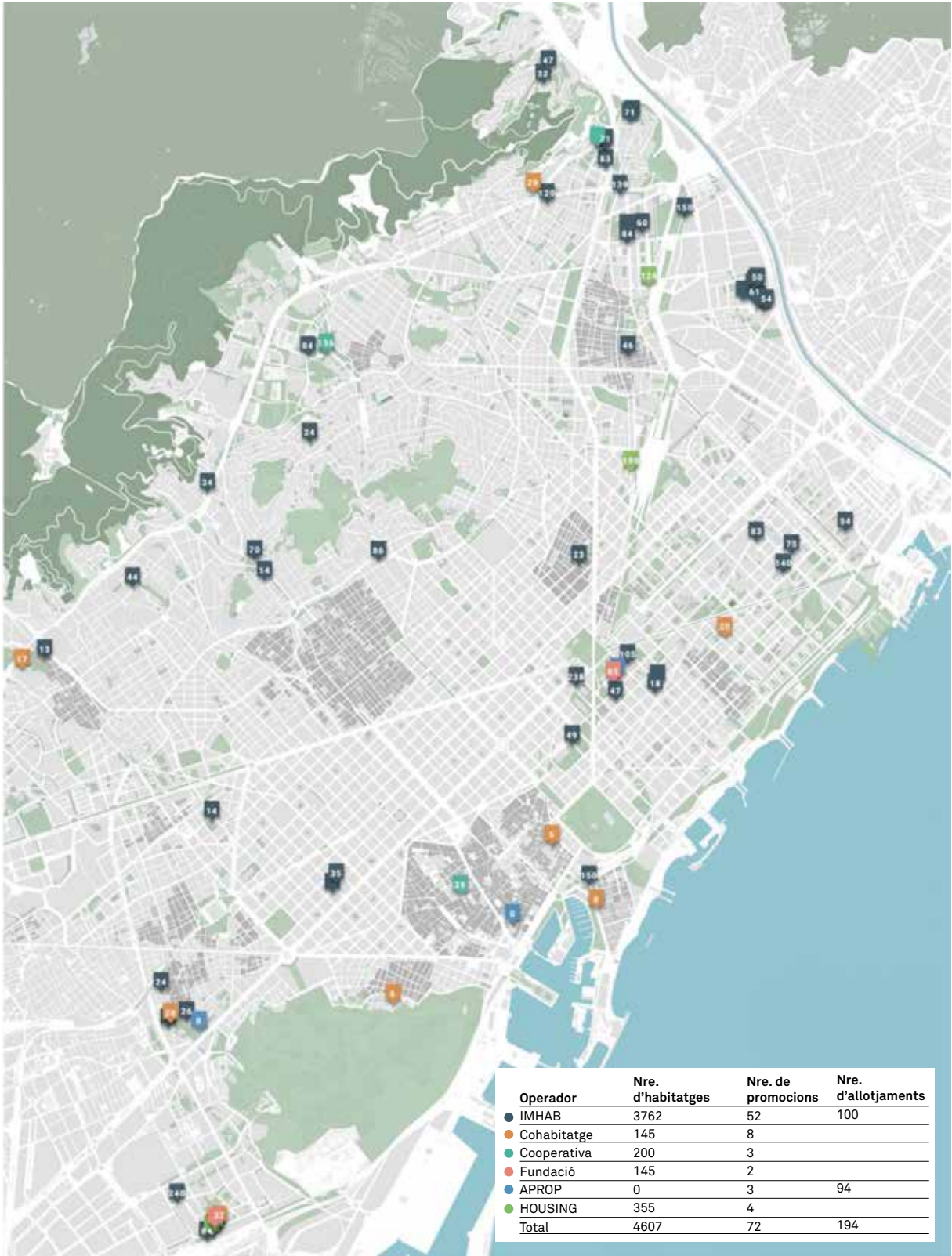
- 2008 a 2015: PMHB, Foment de Ciutat Vella i Regesa;
- 2016 – 2019: PMHB fins a la constitució de l'IMHAB l'any 2016, i operadors delegats (cohabitatge, fundacions, cooperatives i operador metropolità de lloguer).

Noves promocions d'habitatge de protecció oficial sobre sòl municipal. Estat de la promoció. 2018



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Octubre del 2018.

**Noves promocions d'habitatge de protecció oficial sobre sòl municipal.
Estat de la promoció. 2018**



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Octubre del 2018.

3.2.1 Promoció municipal

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona - Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

Durant aquest mandat, la promoció pública s'ha concentrat en l'IMHAB i representarà 3.764 habitatges en 52 promocions en el període 2016-2019. Aquestes pro-

mocions significaran un esforç inversor de més de 500 milions d'euros sostingut en un 95% amb fons municipals gràcies al finançament obtingut del Banc de Desenvolupament del Consell d'Europa (CEB) i del Banc Europeu d'Inversions. Aquestes promocions tenen un enfocament radicalment diferent de períodes anteriors amb un 80% destinat al lloguer i un 20% al dret de superfície.

Habitatges en promoció per l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Estat	Habitatges
HABITATGES AMB PRIMERES CLAUS LLIURADES ¹	226
HABITATGES ACABATS (sense claus lliurades)	0
• Habitatges amb obres iniciades el 2018	339
• Habitatges amb obres iniciades abans del 2018	163
HABITATGES EN CONSTRUCCIÓ ²	502
• Habitatges en licitació d'obres	0
• Habitatges en redacció de projecte	1.475
• Habitatges en concurs de projecte	710
HABITATGES EN PROJECTE ³	2.185
HABITATGES AMB CONCURS DE PROJECTE PROGRAMAT O PENDENT DE PROGRAMAR	425
TOTAL PROMOCIONS DESENVOLUPADES PER L'IMHAB	3.338

¹ Hi ha promocions que s'han acabat el 2017 i se n'ha fet el lliurament de claus durant el 2018.

² S'hi inclouen totes les promocions en obres al tancament del 2018.

³ Inclou les promocions en concurs de projecte, en redacció de projecte i en licitació d'obres.

3.2.2 L'operador metropolità de lloguer. Habitatge Metròpolis Barcelona

Escenari temporal: Implantació 2016-2017.

Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

A finals del 2018 s'ha obert la darrera licitació necessària per constituir Habitatge Metròpolis Barcelona que permetrà que aquesta entitat passi a estar constituïda en un 50% per capital públic (25% Ajuntament de Barcelona i 25% Àrea Metropolitana de Barcelona) i en un altre 50% per capital privat. Aquest equilibri en la propietat haurà de garantir la màxima coordinació entre sector públic i privat, per tirar endavant una iniciativa pionera a l'Estat, però àmpliament assajada en altres països europeus.

Aquesta darrera licitació preveu la promoció de 4.500 habitatges de lloguer assequible i

l'aportació d'un capital municipal d'entre 29 i 52 milions d'euros entre el 2019 i el 2025, que també haurà de ser feta per l'AMB (principalment a partir de sòls) i doblada per l'operador privat que s'incorpori a la societat.

Per arribar fins a aquesta licitació, el 2018 s'ha dut a terme una consulta preliminar de mercat que ha permès recollir les aportacions de set empreses amb interès a formar part del nou operador. L'objectiu és constituir una societat publicoprivada amb un soci privat amb capacitat financera i experiència en la gestió d'habitatges de lloguer assequible. La societat tindrà un ànim de lucre limitat.

Al tancament del 2018, Barcelona disposava de la reserva de 4 solars destinats a Habitatge Metròpolis Barcelona, amb capacitat per construir 355 habitatges.

S'ha obert la darrera licitació per constituir Habitatge Metròpolis Barcelona. Permetrà generar 4.500 habitatges de lloguer assequible en 6

3.2.3 Cohabitatge. Cooperatives en cessió d'ús

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

L'impuls del cohabitatge a Barcelona s'emmarca en una estratègia per a la promoció de noves formes d'accés i relació amb l'habitatge. Aquest model, constituït per les mateixes persones que, organitzades en cooperativa, es volen proveir del seu

habitatge, garanteix l'accés a un habitatge digne, assequible i estable en el temps, impedeix l'especulació i fomenta la gestió comunitària. Alhora, els projectes impulsats per l'Ajuntament de Barcelona inclouen criteris mediambientals i de retorn social.

Després de l'adjudicació el 2017 de 5 solars en dret de superfície, al llarg del 2018 les cooperatives adjudicatàries han redactat els projectes constructius, que es començaran a construir el 2019.

Habitatges en promoció per cooperatives d'habitatge en cessió d'ús (cohabitatge)

Estat	Habitatges
Habitatges lliurats de cohabitatge	5
Habitatges acabats de cohabitatge	28
Habitatges en projecte de cohabitatge	106
TOTAL PROMOCIONS COHABITATGE	139

Paral·lelament, s'han dut a terme diferents actuacions per consolidar aquest model a la ciutat:

- **Preparació de nous solars.** . Ha de permetre obrir un nou concurs per a la seva adjudicació el primer semestre del 2019. A la Taula d'Habitatge Cooperatiu¹³ s'ha abordat conjuntament amb el sector la millora dels plecs de licitació.
- **Espais de treball amb la banca ètica i cooperativa** (especialment Coop57, Fiare Banca Ètica i Triodos Bank). Han de facilitar el finançament de noves cooperatives de cessió d'ús, en un moment en el qual la banca tradicional encara no està finançant aquest model.
- **Cohabitatge sènior.** S'ha treballat en l'impuls d'un model propi per als grups integrats per persones grans que volen autoproveir-se d'un habitatge que els pugui permetre un envelliment actiu i en comunitat. (Vegeu el punt 5.2.1 Atenció a l'envelliment).
- **I Trobada de Cohabitatge de Barcelona.** Ha permès donar a conèixer els projectes en marxa, les entitats de la ciutat implicades i difondre el model cooperatiu en cessió d'ús.

3.2.4 Drets de superfície a entitats socials

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Al llarg del 2018 no s'han iniciat noves promocions ni licitacions en dret de superfície per a entitats socials, però s'ha seguit treballant en les promocions en curs.

Habitatges en promoció per cooperatives i fundacions

Estat	Habitatges
Habitatges lliurats per cooperatives i fundacions	39
Habitatges en projecte per cooperatives i fundacions (inclou promocions amb licitació programada)	85
Habitatges amb concurs de projecte programat o pendent de programar	221
TOTAL PROMOCIONS DRET DE SUPERFÍCIE	345

C4.4

45

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

Habitatge

¹³ La Taula d'Habitatge Cooperatiu és un grup de treball del Consell Social de l'Habitatge de Barcelona que agrupa tots els agents de la ciutat implicats en l'impuls del model: cooperatives, grups d'interessades, entitats financeres ètiques i equips tècnics.

3.2.5 Promoció per operadors públics no municipals

Al llarg del 2018 altres operadors públics, diferents de l'IMHAB, com el Consorci de la Zona Franca, han promogut habitatge assequible, en bona part adreçat a persones afectades urbanísticament.

Habitatges en promoció per altres operadors públics

Estat	Habitatges
Habitatges acabats per altres operadors públics ¹	68
Habitatges en construcció per altres operadors públics	78
TOTAL PROMOCIONS ALTRES OPERADORS PÚBLICS	146

¹ S'hi inclouen els 35 habitatges en règim de venda acabats pel Consorci de la Zona Franca.



3.3. COPRODUCCIÓ D'INICIATIVES PER A LA CAPTACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

La necessària ampliació del parc d'habitatge assequible de manera ràpida i distribuïda per la ciutat fa necessària la incorporació d'habitatges privats en els programes públics. Per aconseguir-ho, l'any 2018 s'ha treballat en el reforç dels dos programes existents: la Borsa de Lloguer i el Programa de cessió.

Al llarg d'aquest mandat s'han multiplicat els esforços per a la captació d'habitatge privat amb destí al lloguer as-

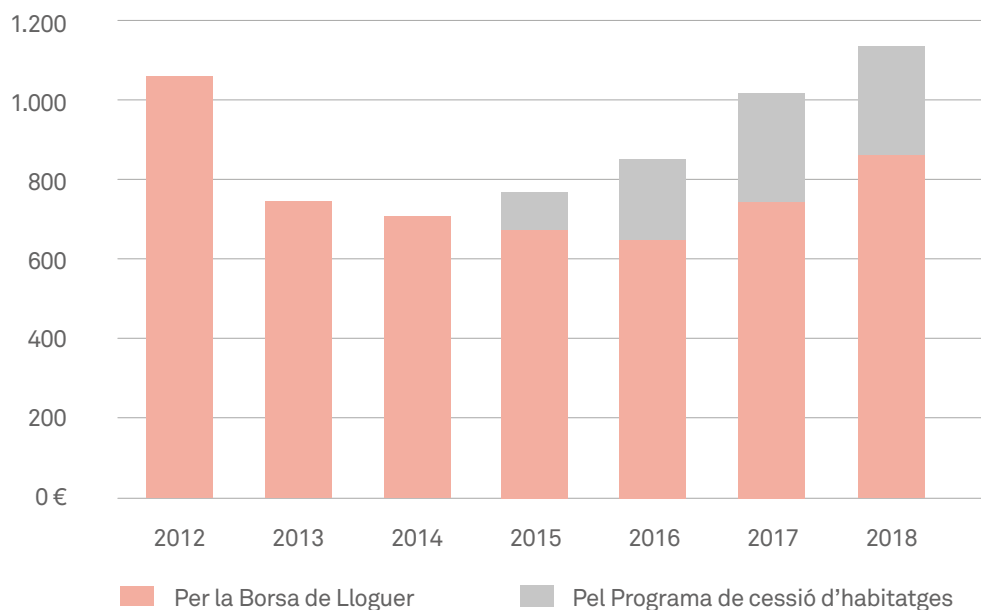
sequible i social, en un context d'alça dels preus de lloguer que feia necessari replantejar els programes existents. En aquest sentit, s'ha creat el programa de cessió municipal, que ha permès captar 250 habitatges, i s'ha reforçat la Borsa de Lloguer, amb les noves mesures per incentivar la captació vinculades al programa "Tu tens la clau". Aquest esforç s'ha traduït en la disposició de 1.117 pisos privats en programes públics destinats al lloguer social i assequible.

47

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

Habitatge

Habitatges privats captats per programes públics. Borsa de Lloguer i Programa de cessió



Habitatges buits gestionats per mandats. 2008-2019

	Mandat 2008-2011	Mandat 2012-2015	Mandat 2016-2019
Habitatges mobilitzats amb contracte vigent el 31 de desembre de l'any de fi de mandat	1.081	777	1.117

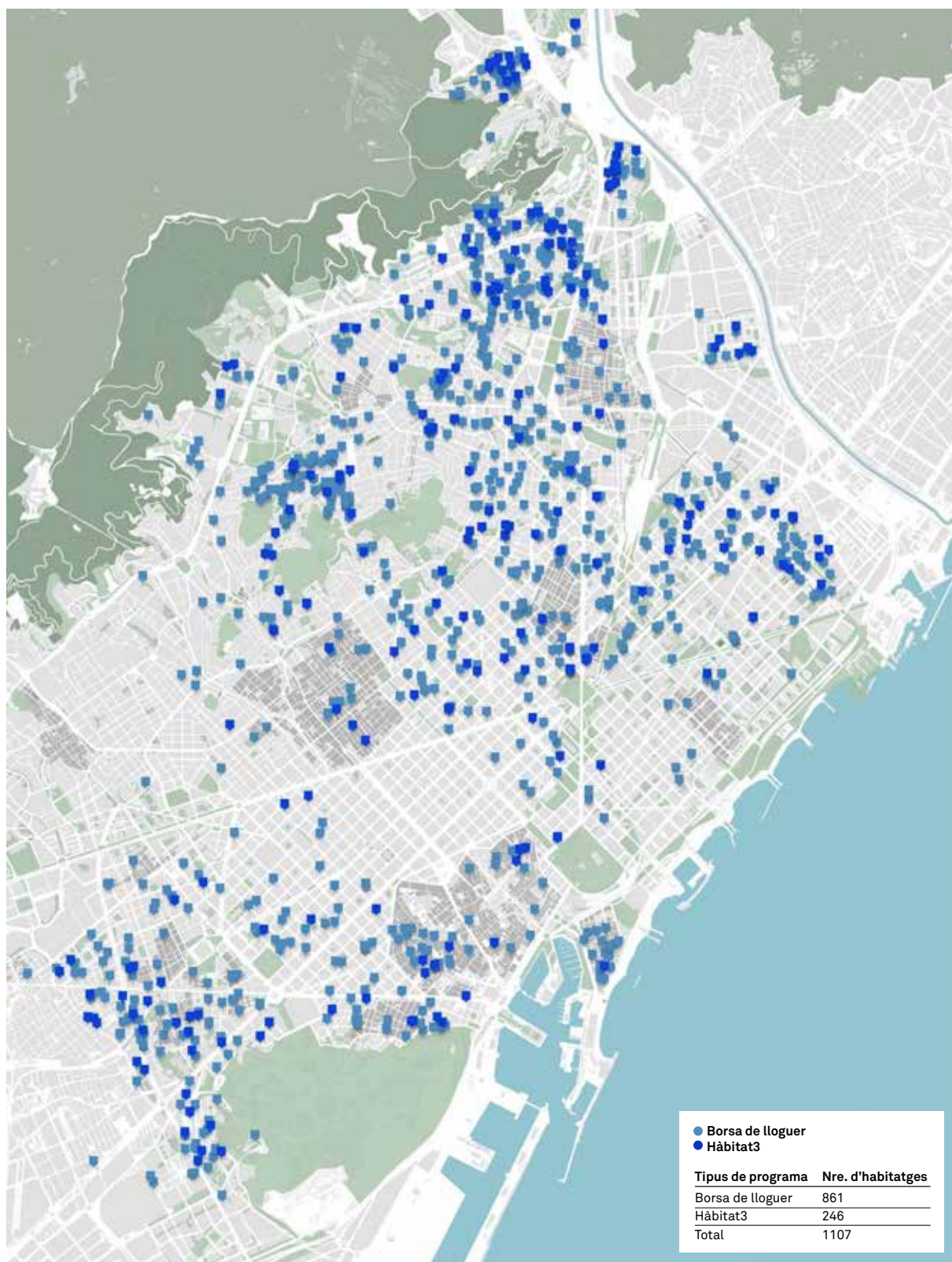
Els programes de captació d'habitatge (Borsa de Lloguer i Programa de cessió) gestionen 1.117 habitatges privats.

Parc privat mobilitzat amb contracte vigent. Tipus de programa. 2018

48

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

Habitatge



Font: Borsa de Lloguer: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Novembre del 2018 / Hàbitat 3. Abril del 2018.

3.3.1. Borsa d'Habitatges de Lloguer

Escenari temporal: Reformulació 2016-2018.
Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

La Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona, constituïda l'any 2009 amb la unificació de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social de Barcelona i la Borsa Jove d'Habitatge, ofereix serveis de mediació entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles persones llogateres, i té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i facilitar-ne l'accés a unitats de convivència i a joves d'entre 18 i 35 anys que compleixin els requisits d'accés a les borses.

Després dels bons resultats obtinguts per la campanya "Tu tens la clau" llançada el desembre del 2016, i que va permetre que l'any 2017 s'aturés la caiguda en el nombre d'habitatges gestionats per la Borsa de Lloguer, l'octubre del 2018 s'ha obert una nova campanya de difusió per reim-

pulsar el programa. En aquesta ocasió, a banda de mantenir els incentius vigents, s'ha centrat en la interpel·lació a les persones propietàries amb la idea d'oferir un lloguer responsable.

El 2018 ha seguit creixent el nombre d'habitatges administrats per la Borsa de Lloguer, que se situen en els 867 habitatges, gràcies a les noves captacions (165 habitatges) i a la renovació de contractes d'habitatges ja presents a la Borsa. En la majoria dels casos, les noves captacions han estat vinculades a ajuts específics per a la millora de l'interior dels habitatges (136 ajuts). També s'han incorporat a la Borsa 7 habitatges en situació de llançament, que han evitat la pèrdua de l'habitatge de les persones residents i la cobertura del deute existent (fins a 6.000 €).

Tot i la important pressió sobre el lloguer que viu la ciutat, la renda mitjana de lloguer dels habitatges inclosos a la Borsa se situa en els 576 €/mes.

49

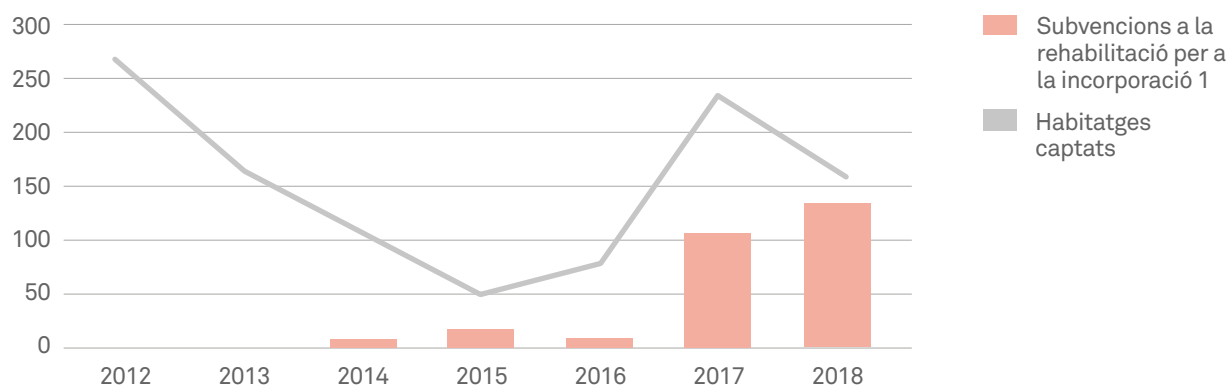
Pla pel Dret
a l'Habitatge
de Barcelona
2016-2025

Habitatge

Borsa de Lloguer. Habitatges administrats, captats i amb subvenció a la rehabilitació

	Habitatges administrats	Habitatges captats	Subvencions a la rehabilitació per incorporació
2012	1.064	260	
2013	764	173	
2014	751	105	9
2015	662	53	17
2016	633	72	11
2017	767	226	105
2018	867	165	136

Borsa de Lloguer. Habitatges captats i habitatges captats amb subvenció a la rehabilitació



Per reforçar la captació s'han signat convenis amb el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida i amb el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària de Barcelona, que han d'afavorir la implicació dels agents privats que treballen en la gestió de lloguers a Barcelona. L'objecte és triple:

- Difondre la Borsa de Lloguer entre les persones col·legiades.
- Captar 200 habitatges amb destí al lloguer assequible (100 per part d'administradors de finques i 100 per part d'agents de la propietat immobiliària). Per aconseguir-ho, les persones col·legiades que facin la captació rebran un 10% de l'annualitat del lloguer signat.
- Detectar conflictes veïnals generats per ocupacions perniciososes amb alta conflictivitat.

S'han signat convenis amb el Col·legi d'Administradors de Finques i el Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària per captar 200 habitatges adreçats a la Borsa de Lloguer.

Finalment, s'han establert i reforçat diferents mecanismes per impulsar l'arribada d'habitatges a la Borsa vinculats a la reducció o eliminació de sancions en casos d'habitatges turístics sense ús habilitat, narcopisos detectats, així com l'obligatorietat d'incorporació en cas de propietats verticals que acceixin a ajuts a la rehabilitació i tinguin habitatges buits.

C3.2, i C3.3

3.3.2. Programa de cessió d'habitatges

Escenari temporal: Reformulació 2016-2018.

Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Programa de col·laboració públicsocial gestionat per la Fundació Hàbitat 3 per a l'obtenció de la cessió d'habitatges amb destí al lloguer social. Per aconseguir-ho, l'Ajuntament de Barcelona garanteix el cobrament del lloguer (a un preu un 20-30% per sota del preu de mercat) i el retorn de l'habitatge en condicions a la propietat, alhora que ofereix ajuts a la rehabilitació de l'habitatge de fins a un 20% del cost de la intervenció i realitza i finança l'obra. Per la seva banda, les persones llogateres paguen en funció dels seus ingressos gràcies a una subvenció municipal.

El programa municipal de cessió va assolir l'any 2017 l'objectiu de gestionar 250 habitatges amb destí al lloguer social, que s'han mantingut durant el 2018. La vinculació a la millora de l'habitatge i al fons social de lloguer permet que el cànon mitjà que es paga a la propietat sigui de 571 €/mes, mentre que el lloguer mitjà

que paguen les unitats de convivència se situa en els 145 €/mes.

Per ampliar el nombre d'habitatges gestionats, l'any 2018 s'ha treballat en un nou conveni amb la Fundació Hàbitat 3 que incorpori la Generalitat de Catalunya. L'objectiu per al 2019 serà gestionar 350 habitatges amb destí a l'emergència habitacional i 76 adreçats a persones sense llar.¹⁴

Per aconseguir-ho, el conveni preveu que el nou programa incorpori els habitatges gestionats pels dos programes (250 pel Programa de cessió i 50 pel programa "Primer la llar"), habitatges buits propietat de persones físiques i jurídiques i habitatges ocupats per persones en risc d'exclusió residencial, quan la Mesa d'Emergències hagi recomanat la permanència a l'habitatge.

El cànon mitjà a la propietat del Programa de cessió és de 571 €/mes, mentre que les persones residents paguen, de mitjana, 145 €/mes.

¹⁴ Els habitatges s'incorporaran al programa "Primer la llar".

3.4. ADQUISICIÓ D'HABITATGE

Al llarg del 2018 han continuat les adquisicions d'habitatges privats amb destí al lloguer social i assequible. Aquestes adquisicions s'han fet sota tres premisses bàsiques:

- **Oportunitat:** derivada de la possibilitat d'adquirir edificis i habitatges a un preu adequat.
- **Efectes antigentrificadors:** a partir de la prioritització d'adquisicions en entorns amb més pressió per a la substitució de la població.
- **Aturada d'operacions especulatives:** a partir de l'adquisició d'edificis amb operacions d'adquisició en marxa, on es detectava l'objectiu de reformar

l'edifici per augmentar el preu dels lloguers existents, i, per tant, amb el risc de substitució de les unitats de convivència residents.

Al llarg del mandat 2016-2019 haurà estat possible adquirir més de 650 habitatges (escripturats). Aquests habitatges tenen diferents situacions en relació amb la seva situació d'ús. Així, en un 71% dels habitatges hi ha persones residents, un 9% són habitatges solts que no tenen persones llogateres, i, finalment, un 20% tenen importants necessitats de rehabilitació, per la qual cosa no en serà possible l'ús durant uns quants anys.

51

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

Habitatge

Habitatges adquirits per mandats. 2008-2019

	Mandat 2008-2011	Mandat 2012-2015	Mandat 2016-2019
habitatges adquirits	17	274	+650

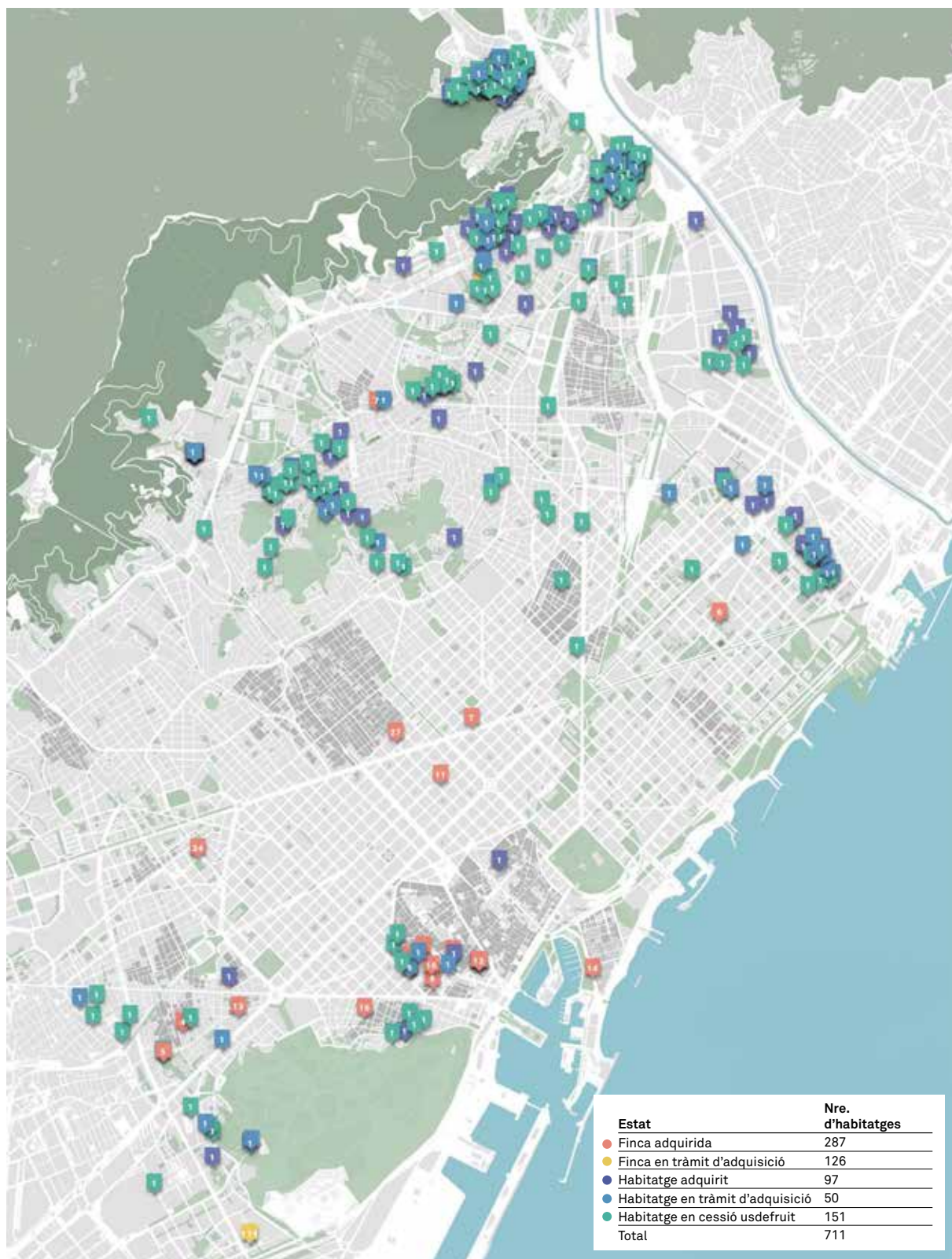


Adquisicions d'edificis i habitatges. Objecte de l'adquisició. 2018

52

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

Habitatge



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Octubre del 2018.

3.4.1. Compra d'habitatges i edificis per a lloguer social

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

El 2018 s'han adquirit 42 nous habitatges, als quals caldrà afegir els 114 habitatges de l'edifici del carrer de l'Encuny, 7¹⁵. Tots els

edificis i habitatges adquirits eren titularitat d'entitats financeres o fons d'inversió.

A finals d'any també hi havia finques i habitatges solts en procés de compra, que ascendien a 178¹⁶ habitatges, amb un pressupost estimat de 9,76 milions d'euros. Moltes d'aquestes inversions podran ser finançades a través de l'Institut de Crèdit i Finances (ICF), amb un nou programa per a l'adquisició d'habitatges propietat d'entitats financeres.

Habitatges comprats amb destí a lloguer social

	Habitatges adquirits en edifici íntegre		Habitatges adquirits individualment		Total	
	Nombre	Cost	Nombre	Cost	Nombre	Cost
2016	88	7.240.702,93 €	56	2.747.995,95 €	123	9.988.698,88 €
2017	161	23.842.986,49 €	24	1.071.377,48 €	185	24.914.363,97 €
2018¹	38	6.230.468,25 €	4	291.360,00 €	42	6.521.828,25 €
Total	287	39.374.658,61 €	84	4.110.733,43 €	371	41.424.891,10 €

* Totes les dades de cost fan referència a l'adquisició. No s'hi inclouen costos de rehabilitació.

¹ No s'hi inclou la compra del carrer de l'Encuny, 7, que inclou 114 habitatges, ja que va ser aprovada en Comissió de Govern el 24 de desembre de 2018, però no es va fer efectiva fins al 31 de gener de 2019.

53

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

Habitatge

3.4.2. Convenis cessió usdefruit Sareb i Caixabank

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

El 2018 ha continuat l'adquisició d'habitatge en usdefruit, a partir dels con-

venis signats amb la Sareb i Building Center, i s'hi han afegit 26 nous habitatges, fins a arribar als 163. Les entitats financeres mantenen el seu compromís de completar el programa amb la cessió de 87 nous habitatges. S'ha mantingut el cost d'adquisició d'anys anteriors, d'11.625 € per habitatges buits i 6.975 € per habitatges ocupats.

Habitatges buits i ocupats adquirits en usdefruit a entitats financeres

	Nombre	Cost
2016	34	395.250,00 €
2017	103	936.975,00 €
2018	26	251.100,00 €
Total	163	1.583.325,00 €

* Totes les dades de cost fan referència a l'adquisició. No s'hi inclouen costos de rehabilitació.

¹⁵ Se n'acordà la compra l'any 2018, però va ser efectiva el 31 de gener de 2019.

¹⁶ Inclou la finca del carrer de l'Encuny, 7, amb 114 habitatges.

3.5. INNOVACIÓ EN LA CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

La necessitat d'ampliar el parc d'habitatge assequible fa necessari buscar noves estratègies per generar-ne. Amb aquest objectiu s'ha treballat en diferents línies

destinades a reduir els terminis de promoció i augmentar la capacitat del sòl urbà consolidat de generar nou habitatge assequible.

A3.7 i C1.2

3.5.1. APROP. Nou programa per a la creació d'allotjaments

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials i IMHAB

Després del llançament del projecte APROP (Allotjaments de PROximitat Provisionals) el desembre del 2017, el 2018 s'han licitat els tres solars previstos per a la realització de la prova pilot. Tot i que els tres solars van ser adjudicats inicialment, un d'ells ja es troba en fase de construcció (al taller), mentre que els altres dos hauran de ser novament adjudicats.

Paral·lelament s'ha treballat en la identificació de set nous solars als districtes on no es preveu la construcció en aquesta primera fase, per fer possible que cada districte de la ciutat disposi d'un recurs d'aquest tipus. Per fer possible el programa, s'està treballant en l'obtenció de fons europeus.

El programa APROP ha de permetre complementar la promoció d'allotjaments que ja es desenvolupa a la ciutat a partir d'altres promocions amb sistemes de construcció i promoció tradicionals.

Promocions d'allotjaments en curs

Promoció	Adreça	Estat	Allotjaments
Tànger	C. Tànger, 40	Lliurada	20
Alí Bei	C. Alí Bei, 102	En construcció	15
MPGM HD Veneçuela	C. Veneçuela, 96-106	Licitació de projecte	22
MPGM HD Antiga Quirón	Av. Mare de Déu de Montserrat, 5-11	Licitació de projecte	10
MPGM HD Vidal i Barraquer	Av. Vidal i Barraquer, 37-43	Licitació de projecte ¹	33
Can Batlló UP5a	C. Mossèn Amadeu Oller, 17-21	Lic. projecte / APROP ²	40
MPGM Gòtic Sud-AA2	C. Nou de Sant Francesc, 10	En construcció / APROP ³	12
UA1 MPGM Glòries-Meridiana FR15B	C. Bolívia, 33-41 int.	Lic. programada / APROP ⁴	42
Total		6 promocions	194

¹ L'adjudicació d'aquesta promoció ha quedat aturada per l'oposició veïnal.

² No s'ha formalitzat l'adjudicació i no es formalitzarà fins al 2020 per falta de pressupost.

³ Abans de la fi de l'any no s'havia formalitzat l'adjudicació però s'havien iniciat obres en taller.

⁴ L'empresa guanyadora de la licitació hi ha renunciat i es tornarà a licitar.

3.5.2. Modificació del PGM per al destí parcial a HPO del 30% del nou sostre residencial

Escenari temporal: 2017-2019

*Responsable: Ajuntament de Barcelona
- Àrea d'Urbanisme*

L'any 2018 s'ha aprovat, per part de l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat, una modificació del PGM promoguda per la FAVB, PAH, Observatori DESC, ABTS i el Sindicat de Llogateres, on es reclamava l'augment de l'habitatge assequible a la ciutat.

Aquesta modificació preveu la destinació a habitatge amb protecció oficial d'un 30% del sostre residencial en casos de nova edificació o gran rehabilitació, en totes les intervencions de més de 600 m².

L'objectiu és ampliar l'habitatge assequible de la ciutat de manera distribuïda per poder respondre a l'Objectiu de solidaritat urbana¹⁷, i a la demanda d'habitatge assequible registrada a la ciutat. Aquesta mesura permet corresponsabilitzar promotors privades en la generació d'habitatge assequible i preveu l'adquisició preferent per part de l'Ajuntament dels nous habitatges assequibles. Es preveu que permeti generar a l'entorn de 334 nous habitatges de protecció oficial a l'any.

Aprovació de la MPGM per destinar un 30% del nou sostre residencial, a la ciutat construïda, a HPO.

55

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

Habitatge

C1.4 i C3.1

3.5.3. Modificació del PGM per a la declaració de tota la ciutat com a àrea de tanteig i retracte i establiment de terminis d'edificació

Escenari temporal: 2017-2019

*Responsable: Ajuntament de Barcelona
- Àrea d'Urbanisme*

Simultàniament a l'aprovació de la modificació del PGM del 30% i amb uns objectius compartits de generar habitatge assequible distribuït per la ciutat, i corresponsabilitzar les promotors privades, el 2018 també s'ha aprovat una altra modificació del PGM.

Aquesta modificació recull dues actuacions bàsiques:

- **Declaració de tota la ciutat com a àrea subjecte al dret de tanteig i retracte.** L'objectiu és que l'Ajuntament disposi del dret de compra preferent en la compravenda de determinats immobles i solars, i que els pugui adquirir per l'import registrat en l'operació en curs. Aquesta mesura permetrà aturar operacions especulatives que provo-

quin l'expulsió del veïnat i operacions al mercat negre, protegir propietats verticals de l'adquisició per part de fons voltor i conèixer en temps real les transaccions que es porten a terme a la ciutat. Aquesta mesura s'aplicarà durant sis anys, prorrogable sis anys més, i inclou edificis plurifamiliars, propietats verticals, terrenys sense edificar, edificacions en mal estat, habitatges sotmesos a l'impost d'habitatges buits i habitatges protegits.

- **Establiment dels terminis d'edificació.** El seu objectiu és evitar que no es porti a terme l'edificació de solars amb motius especulatiu.

Tota la ciutat s'ha declarat àrea de tanteig i retracte per facilitar l'adquisició d'habitatge cap al lloguer assequible i social.

¹⁷ Aquest objectiu, previst a la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, preveu que un 15% del parc residencial de primera residència es destini a polítiques socials.

3.5.4. Modificació del PGM per a l'actualització de la normativa d'aparcaments de la ciutat

Escenari temporal: 2017-2019

*Responsable: Ajuntament de Barcelona
- Àrea d'Urbanisme*

Aquesta modificació del PGM persegueix, en l'àmbit de l'habitatge, modular l'oferta d'aparcament a les necessitats reals

de les promocions d'habitatges dotacionals i de protecció oficial. Amb aquesta voluntat, redueix les places mínimes necessàries d'una per cada habitatge a una per cada quatre habitatges en els casos d'habitatges de protecció oficial i elimina la necessitat d'aparcaments en casos d'habitatges dotacionals. Aquesta modificació permetrà reduir costos i facilitar la promoció d'habitatge assequible.

3.5.5. Licitació conjunta de projecte i obra

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

L'octubre del 2018 s'ha llançat el primer concurs per a la contractació conjunta de la redacció del projecte arquitectònic i l'execució de l'obra, per a una promoció de 84 nous habitatges de protecció ofici-

al. Amb aquest nou model es vol reduir els terminis d'execució i impulsar la innovació tecnològica i la implantació de nous models constructius. Això ha de permetre, a banda de la reducció de terminis en la mateixa obra, una reducció de costos i de l'impacte ambiental, la millora de l'eficiència energètica i de la qualitat dels materials i acabats, un augment de la durabilitat i la simplificació del manteniment.

3.5.6. BCN – NYC Affordable Housing Challenge

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB)

Aquesta iniciativa conjunta de les ciutats de Barcelona i Nova York vol recollir propostes que ajudin les administracions a

aplicar mètodes constructius innovadors, utilitzar materials alternatius i sostenibles i implantar nous sistemes de gestió per ser més eficients. Alhora, ha de permetre aprofundir en l'ús de les noves tecnologies per reduir els terminis i els costos dels projectes de construcció d'habitatge; la iniciativa vol promoure també una indústria més neta i sostenible.

3.6. AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Actualment, Barcelona ofereix tres tipus d'ajuts al pagament de l'habitatge en funció de la situació de la unitat de convivència i el tipus d'habitatge:

- Ajuts al pagament del parc públic, ajuts al pagament dels habitatges del parc públic que són lliurats directament a l'IMHAB que redueix

el preu del lloguer a les unitats de convivència corresponents (punt 5.1.4).

- Ajuts a l'allotjament per a situacions d'emergència. Ajuts al pagament de l'habitatge lliure que són concedits pels serveis socials bàsics a les unitats de convivència en situacions d'emergència (punt 5.1.3).
- Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge. Ajuts al pagament de l'habitatge lliure a partir de convocatòries de subvencions finançades per l'Ajuntament de Barcelona, la Generalitat de Catalunya i l'Estat.

Amb el llançament l'any 2015 dels ajuts al pagament del lloguer finançats per l'Ajuntament de Barcelona, actualment, tant l'Estat com la Generalitat i l'Ajuntament financen ajuts al pagament del lloguer. Aquests s'adrecen a diferents finalitats:

- **Ajuts i prestacions al pagament del lloguer**, per a unitats de convivència amb dificultats per atendre un lloguer establert.
- **Prestacions derivades de la mediació**, per a persones amb dificultats per pagar un lloguer i derivades d'un procés de mediació amb la propietat.
- **Prestacions per al pagament de deutes de lloguer**, per a persones amb deutes en mensualitats del lloguer

provocats per circumstàncies sobrevingudes.

- **Prestacions per al pagament del lloguer de col·lectius específics**, per a persones amb contractes fets a través de borses de mediació, o habitatges gestionats per entitats socials sense ànim de lucre, administracions o entitats públiques.
- **Prestacions per a persones desnonades**, per a persones que han perdut l'habitatge i se'ls dona suport en el pagament d'un nou habitatge.

57

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

Habitatge

Ajuts al lloguer municipals (parc públic i privat). 2008-2019*

	Mandat 2008-2011	Mandat 2012-2015	Mandat 2016-2019
Mitjana anual de beneficiaris	1.038	2.708	4.467
Import total subvencionat	10.129.370,48 €	25.927.486,10 €	46.770.553,29 €

1. No s'hi inclouen els ajuts d'emergència facilitats pels serveis socials bàsics.

Després del fort creixement en nombre d'ajuts concedits i pressupost destinat l'any 2015, el 2018 el nombre d'ajuts concedits s'ha situat en la línia dels concedits l'any 2017.

Ajuts al pagament del lloguer concedits*

	Nombre d'ajuts	Import destinat	
		Nombre	% variació
2012	9.735	21.363.001,11 €	
2013	6.401	12.772.424,76 €	-40,2%
2014	5.077	9.874.971,66 €	-22,7%
2015	9.117	19.972.953,25 €	102,3%
2016	9.468	21.362.359,59 €	7,0%
2017	9.692	24.140.294,72 €	13,0%
2018	9.597	23.878.495,39 €	-1,08%

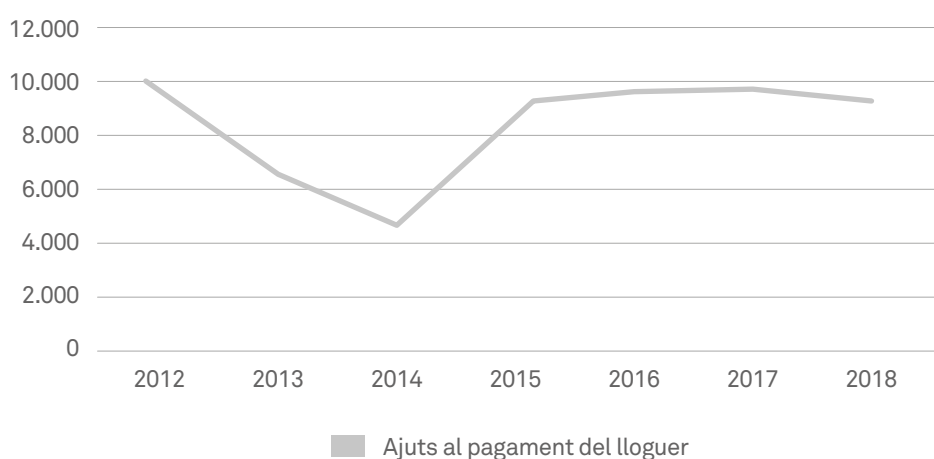
* S'hi inclouen els ajuts concedits a les persones llogateres i els vinculats a la incorporació d'habitatges a la Borsa de Lloguer, que l'any 2018 han ascendit a 179 ajuts.

58

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

Habitatge

Ajuts al pagament del lloguer concedits



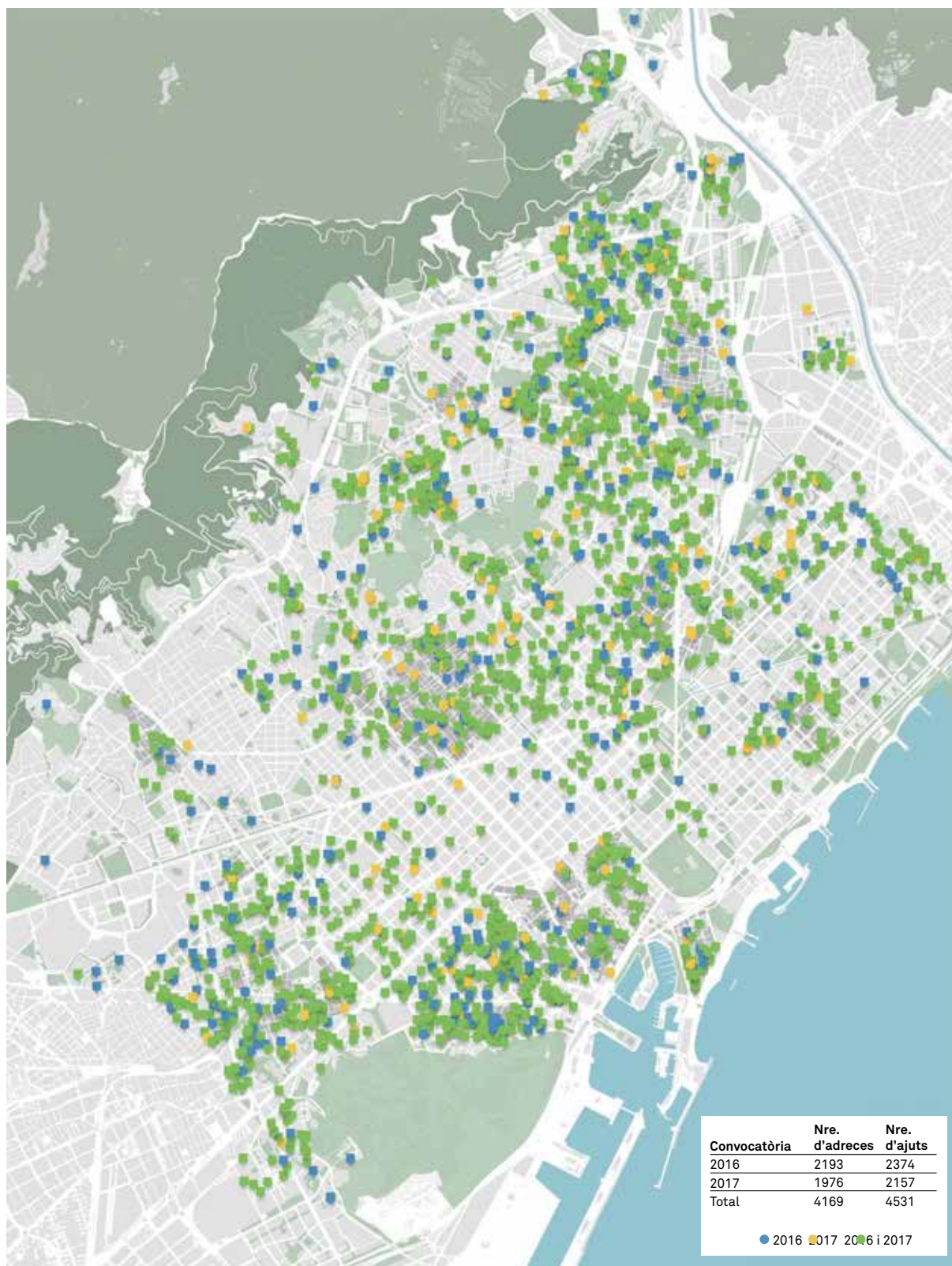
Pel que fa a l'Administració que finança l'ajut, destaca el paper de l'Estat, que aquest any ha ampliat el límit del preu

del lloguer fins als 900 € en el cas de famílies nombroses.

Repartiment del nombre d'ajuts i el finançament entre administracions

Administració que finança l'ajut	Nombre d'ajuts	Mandat 2016-2019
Ajuntament de Barcelona	2.169	7.528.903,68 €
Agència de l'Habitatge de Catalunya	2.090	10.848.555,25 €
Ministeri de Foment	5.338	5.501.036,46 €

Ajuts al lloguer concedits per l'Ajuntament de Barcelona. Convocatòries 2016 i 2017



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. 2016 i 2017.

4. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

La rehabilitació dels habitatges ha esdevingut un instrument clau per millorar la qualitat de vida i la salut de les persones. Per assolir aquest objectiu ha estat necessari reformular la política de rehabilitació de la ciutat per adreçar-la als col·lectius i entorns més vulnerables de manera proactiva.

Aquest procés ha inclòs: el desenvolupament del Pla de barris i la definició del programa de finques

d'alta complexitat que actua de manera proactiva i acompanya les comunitats per a la millora dels seus edificis; la creació d'ajuts a la millora de l'interior dels habitatges, adreçada a col·lectius vulnerables, i la creació del Departament de Regeneració Urbana que permetrà intervenir de manera integral i proactiva en entorns fràgils on l'actuació supera el límit de la finca centrant-se, no obstant això, en l'habitatge i l'acompanyament a les persones residents.

Rehabilitació

2015

- S'inicia el Pla de barris, que preveu actuar en les deu àrees més vulnerables de la ciutat.
- Es relança la política de rehabilitació, amb un augment dels fons destinats del 543,4%.

2017

- Es crea el Departament de Regeneració Urbana, per impulsar la intervenció als entorns més vulnerables.
- Es crea el programa d'intervenció en finques d'alta complexitat (Pla de barris).

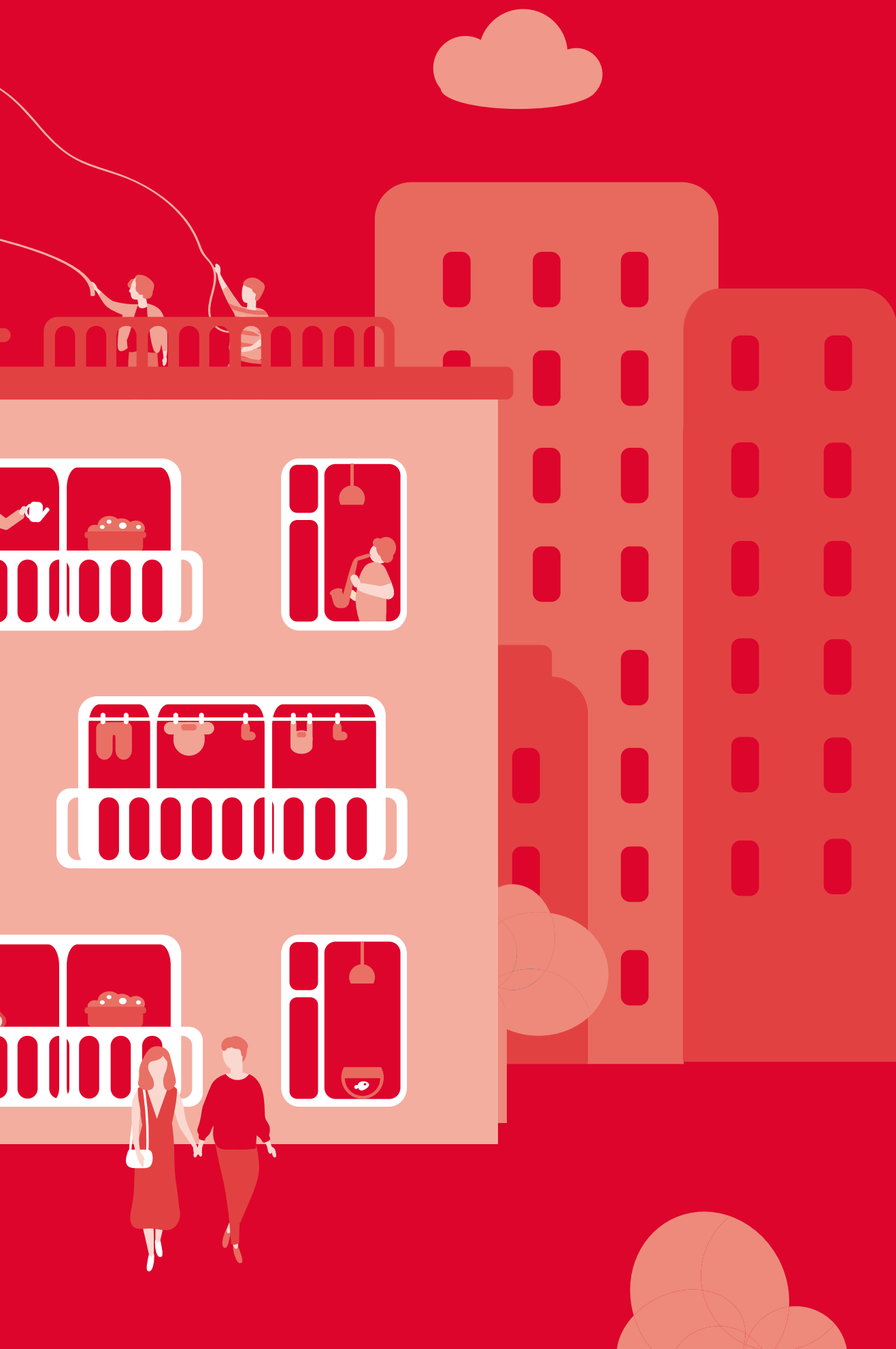
2016

- Elaboració de l'"Estudi i detecció a la ciutat de Barcelona d'àmbits de vulnerabilitat residencial".
- Implantació dels ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges.



2018

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



4.1. INTERVENCIÓ EN ÀMBITS DE VULNERABILITAT

La identificació d'àmbits de vulnerabilitat residencial ha permès disposar d'una nova mirada sobre la ciutat i les seves necessitats de rehabilitació, vinculada tant a la realitat social com a la construïda. Aquesta nova mirada permet centrar la intervenció en els entorns més

vulnerables a partir de dos instruments clau, però d'escala molt diferent: el Pla de barris, que inclou un treball a molts nivells, però amb una atenció específica a l'habitatge, i el Programa de regeneració urbana, enfocat de manera central a la millora del parc residencial.

D2.6 i D2.7

62

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

Habitatge

4.1.1. Pla de barris

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Foment de Ciutat

El Pla de barris ha permès iniciar un seguit de treballs vinculats a la millora del parc residencial que han culminat en intervencions específiques als diferents barris, i en el programa d'ajuts a la rehabilitació de finques d'alta complexitat (FAC) que es descriu al bloc següent.

Les principals actuacions relatives a l'habitatge vinculades al Pla de barris han estat les següents:

- **El Bon Pastor i Baró de Viver.** Prediagnosi de l'estat de l'edificació residencial d'edificis en els àmbits de més acusada vulnerabilitat (acabat); programa d'acompanyament als reallotjaments de les cases barates (en execució). Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **La Trinitat Nova.** Programade rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució); acompanyament al reallotjament de famílies (acabat).
- **Sant Genís dels Agudells i la Teixonera.** Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **Raval sud i Gòtic sud.** Estudis per a la creació d'habitatge públic d'emergència i exploració d'altres fórmules de tinença (en execució); Estudi dels canvis d'ús d'oficines municipals a habitatge (en execució); Projecte per fer habitatge públic a Can Seixanta (en execució); suport als estudis de vulnerabilitat habitacional (en execució); programes per a la millora de la convivència (en execució); programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **El Besòs i el Maresme.** Estudi Inspecció tècnica d'edificis (en execució); Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **La Verneda i la Pau.** Prediagnosi de l'estat de l'edificació residencial d'edificis en els àmbits de més acusada vulnerabilitat (acabat); Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **La Trinitat Vella.** Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **La Marina.** Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).
- **Zona Nord.** Acompanyament i mediació en els processos de tramitació d'ajuts de rehabilitació per a les comunitats (en execució); Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució); Suport a les comunitats veïnals per a la millora de la convivència (en execució); Creació d'una oficina de l'habitatge (en execució).
- **Les Roquetes.** Projectes d'aprofitament dels terrats comunitaris: eficiència energètica i activitats comunitàries (en definició); Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat (en execució).

4.1.2. Estratègia de regeneració urbana

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Institut Municipal d'Urbanisme

El 2018 s'ha definit l'Estratègia de regeneració urbana de Barcelona, que ha permès definir els objectius, els eixos de treball i la metodologia per a la identificació dels conjunts urbans d'interès preferent. A partir d'aquest estudi s'ha elaborat un plec, que es publicarà al primer trimestre del 2019, per a l'adjudicació de l'elaboració del programa de regeneració que haurà d'establir els 50 conjunts urbans on desenvolupar la intervenció, i per a cadascun d'ells, les actuacions que cal executar, la seva valoració econòmica i els indicadors de seguiment. Les intervencions aniran més enllà de la rehabilitació per abordar millores de les prestacions de l'edificació original relacionades, bàsicament, amb el confort i consum energètic i l'accessibilitat.

Aquesta nova línia d'intervenció vol impulsar la rehabilitació d'edificis en en-

torns vulnerables de manera coordinada i amb un fort impuls municipal que serà qui redactarà els projectes, acompanyarà les comunitats en els processos de presa de decisions i finançarà i executarà la intervenció. En aquest model, les persones propietàries únicament hauran de pagar el cost de la intervenció a partir de diferents mecanismes en funció de la seva capacitat econòmica.

Paral·lelament, ja s'ha començat a treballar en una prova pilot al barri de la Trinitat Vella. Fins ara s'ha definit el model d'intervenció i s'ha treballat amb 65 comunitats, 35 de les quals ja han decidit tirar endavant la intervenció.

S'inicia a la Trinitat Vella un nou model d'intervenció física a les comunitats més vulnerables promogut i finançat per l'Ajuntament.



4.2. REFORMULACIÓ DELS AJUTS A LA REHABILITACIÓ

Les polítiques de rehabilitació tenen un fort impacte sobre la qualitat de vida de les persones, sobretot quan s'adrecen als col·lectius i entorns més vulnerables. Per aquest motiu, s'ha reformulat la política municipal de rehabilitació, que ha passat d'unes subvencions generalistes, bàsicament preventives, a programes enfocats a certs territoris i situacions socials, que li permet esdevenir una eina clau en la defensa del dret a un habitatge digne.

El 2018 s'han reforçat les línies i enfocaments existents que aborden tres nivells d'intervenció. En primer lloc, els entorns més vulnerables, in-

clusos al Pla de barris, a través de la convocatòria per a finques d'alta complexitat; en segon lloc, la intervenció específica als interiors d'habitatges tant adreçada a col·lectius vulnerables com a la incorporació dels habitatges a la Borsa de Lloguer, i, finalment, la convocatòria general, adreçada a espais comuns d'edificis amb una perspectiva de seguretat, accessibilitat i millora ambiental.

Aquest canvi ha implicat un canvi cap a la proactivitat per fer possible, gràcies a l'acompanyament, la millora dels habitatges i les finques de les persones i els col·lectius més vulnerables.

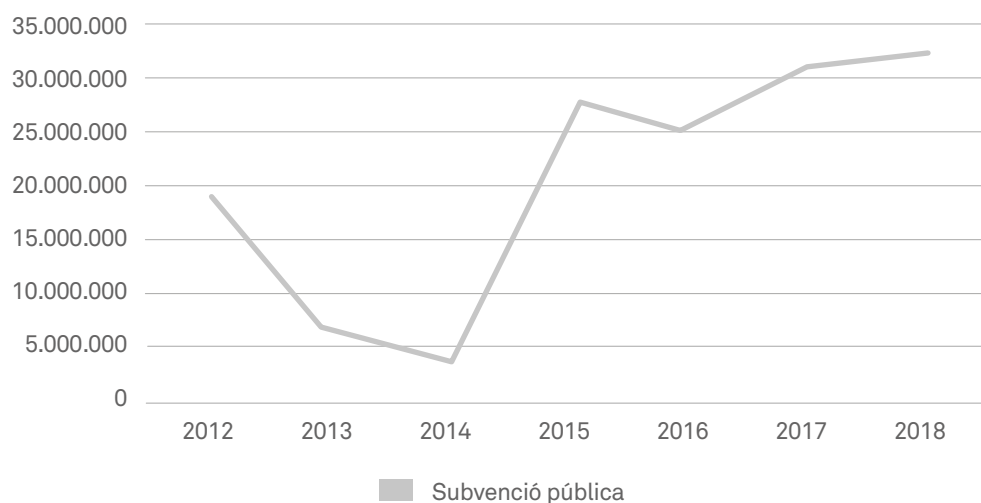
Ajuts totals a la rehabilitació concedits a la ciutat de Barcelona (Inclou finques d'alta complexitat, interiors i elements comuns)

	Expedients	Habitatges	Subvenció pública	Pressupost
2012	827	11.411	18.558.746 €	65.854.022 €
2013	251	3.316	7.246.775 €	29.943.269 €
2014	123	1.924	4.272.034 €	12.917.314 €
2015	634	10.100	27.484.344 €	58.616.649 €
2016	810	12.337	25.431.084 €	72.004.837 €
2017	1.321	18.292	31.425.039 €	91.300.406 €
2018¹	1.047	14.217	32.338.957 €	89.574.449 €

* Per als anys 2017 i 2018 no es disposa de dades dels ajuts a l'interior per a persones vulnerables.

¹ No s'hi inclou el pressupost dels ajuts a l'interior del 2018, ja que encara no se'n disposa.

Subvenció pública total dels ajuts a la rehabilitació concedits a la ciutat de Barcelona (Inclou finques d'alta complexitat, interiors i elements comuns)



L'import del conjunt d'ajuts a la rehabilitació existents a la ciutat es reparteix de manera molt desigual entre les adminis-

tracions, de manera que l'Ajuntament de Barcelona aporta un 84%, mentre que des de l'any 2014 l'Estat no fa cap aportació.

Import destinat a les convocatòries d'ajuts la rehabilitació per les diferents administracions¹⁹

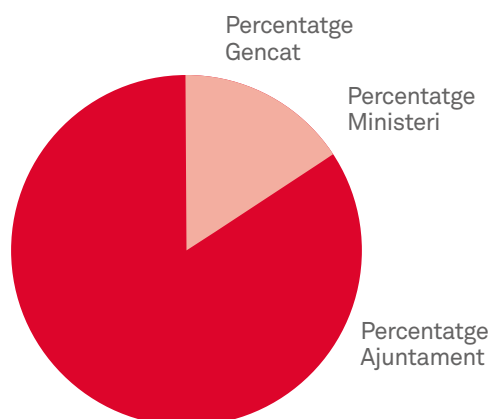
	Ingressos	Generalitat	Ministeri	Ajuntament
2012	19.250.000 €	2.000.000 €	4.950.000 €	12.300.000 €
2013	12.634.855 €	3.000.000 €		9.634.855 €
2014	13.650.000 €	5.000.000 €	2.000.000 €	6.650.000 €
2015	29.093.064 €	8.228.738 €		20.864.326 €
2016	24.256.391 €	9.600.000 €		14.656.391 €
2017	37.850.833 €	5.000.000 €		32.850.833 €
2018	31.199.169 €	5.000.000 €		26.199.169 €

65

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

Habitatge

Aportació de les diferents administracions l'any 2018



Continuen augmentant els fons destinats a la subvenció de la rehabilitació. El 2018 un 84% han estat aportats per l'Ajuntament.

¹⁸ Aquest import correspon a la quantitat que preveuen destinar a la convocatòria les diferents administracions. Els fons finalment destinats poden variar en funció dels ajuts atorgats i dels romanents que les diferents administracions aporten a la convocatòria.

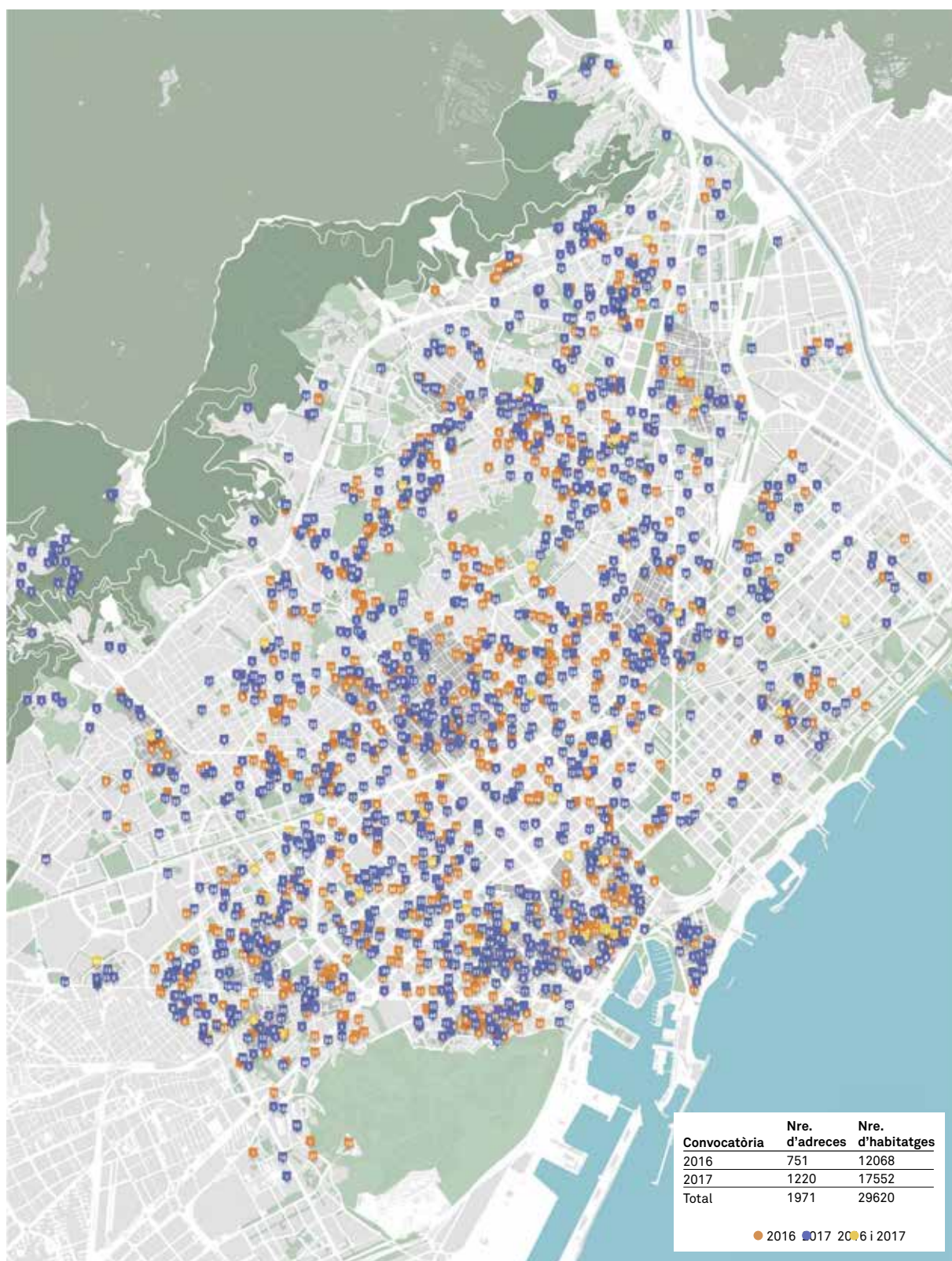
¹⁹ Ídem.

Ajuts a la rehabilitació. Convocatòries 2016 i 2017

66

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

Habitatge



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. 2016 i 2017.

4.2.1. Finques d'alta complexitat

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Foment de Ciutat

L'any 2018 s'ha llançat el programa de finques d'alta complexitat, adreçat a les finques que, per la seva complexitat socioeconòmica, solen quedar fora de les convocatòries ordinàries. Aquests immobles es van identificar gràcies a la delimitació d'àmbits de vulnerabilitat residencial, realitzada l'any 2016. Des del 2017 s'està duent a terme una feina d'acompanyament que barreja el foment de la rehabilitació i la intervenció sociocomunitària que ha culminat en el llançament de la primera convocatòria específica d'ajuts.

Es tracta d'un pla proactiu de rehabilitació on els equips tècnics es posen en contacte amb el veïnat per estudiar l'estat

de l'immoble i les necessitats dels habitatges i arribar a un acord amb la comunitat en relació amb les intervencions que cal fer. S'adreça a edificis plurifamiliars, construïts abans del 1993, situats en els barris on s'està desenvolupant el Pla de barris²⁰ i que no hagin fet obres de rehabilitació en elements comuns en els darrers quinze anys.

Es desenvolupa a partir de dos convenis; un primer per donar pas a l'assessorament i treball comunitari, i un segon per a la redacció del projecte i l'execució de les obres. Els criteris per accedir als ajuts prioritzen els edificis amb patologies que afecten la salut de les persones o en posen en risc la seguretat, les comunitats no operatives, amb morositat, presència d'habitatges buits, ocupats o amb rendes de lloguer antigues, així com aquelles en què s'han tancat serveis comunitaris per incapacitat econòmica de la comunitat.

67

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

Habitatge

Intervenció en finques d'alta complexitat

	2018
Convenis de rehabilitació signats	96
Edificis amb rehabilitació acordada	33
Habitatges beneficiaris	454
Subvenció pública	6.067.231,10 €
Recursos mobilitzats	9.289.716,21 €

S'inicia el procés de rehabilitació de finques d'alta complexitat, amb l'acord amb 33 finques que inclouen 435 habitatges.

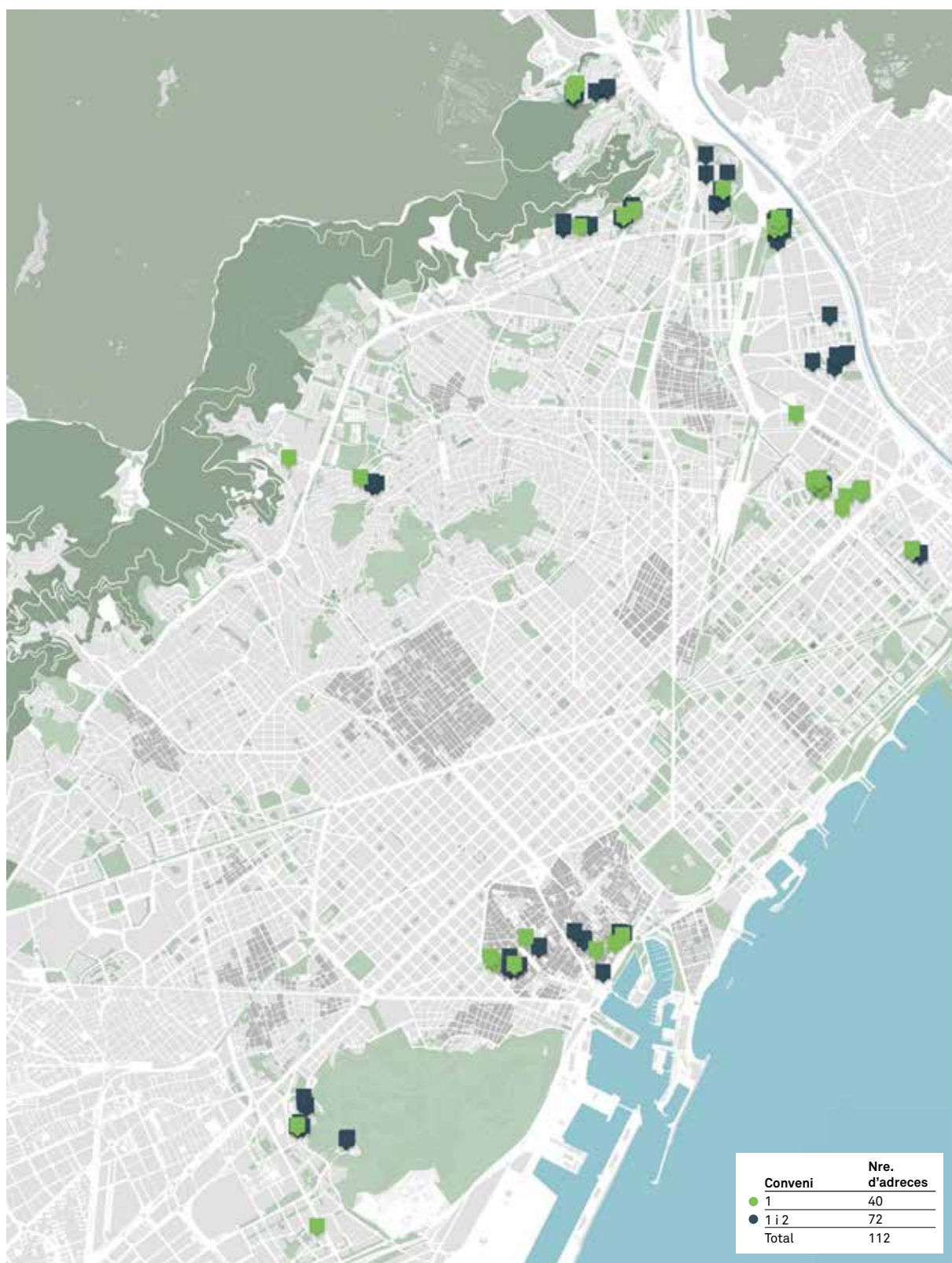
²⁰ Actualment es poden sol·licitar aquests ajuts als barris de: el Besòs i el Maresme, la Verneda i la Pau, el Bon Pastor, Baró de Viver, la Trinitat Vella, la Trinitat Nova, les Roquetes, Vallbona, Torre Baró, Ciutat Meridiana, Sant Genís dels Agudells, la Teixonera, el Raval, el Gòtic, la Marina de Port i la Marina del Prat Vermell.

Ajuts a la rehabilitació. Finques d'alta complexitat (FAC). Convenis. 2018

68

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

Habitatge



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació. Novembre del 2018.

4.2.2 Millora d'interiors

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Després d'impulsar ajuts per a la millora interior dels habitatges, amb l'objectiu de millorar les condicions de vida de les persones més vulnerables i contribuir a defensar el dret a un habitatge digne, així com a augmentar el parc de lloguer assequible a la ciutat, el 2018 la convocatòria d'ajuts a la rehabilitació d'interiors s'ha dividit en dues línies:

- **Ajuts a l'arranjament d'habitatges de persones en situació de vulnerabilitat.** Aquests ajuts han de permetre dignificar la llar i millorar la qualitat de vida i la salut de les persones que hi resideixen, i es destinen a garantir l'habitabilitat, seguretat, higiene i eficiència energètica mínimes. Permeten cobrir

el 100% de l'actuació amb un import màxim de 9.000 €.

Per facilitar la seva execució i evitar que les pròpies unitats de convivència hagin de portar a terme les obres, aquestes són executades per l'Ajuntament a través de diferents empreses. Aquest procés innovador en la gestió dels ajuts a la rehabilitació ha permès incloure en l'adjudicació empreses de reinserció i de mida petita i mitjana, però està alentint el procés de manera que encara no s'han executat les obres.

- **Ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges per incorporar a la Borsa d'Habitatges de Lloguer.** Aquests ajuts es destinaran a l'adequació i dotació de condicions d'habitabilitat als habitatges. Permeten cobrir la totalitat de les obres, amb un cost màxim de 20.000 € per habitatge.

69

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

Habitatge

Ajuts a la rehabilitació per a la incorporació a la Borsa de Lloguer

	Habitatges beneficiats	Subvenció pública	Recursos mobilitzats
2015	15	139.498,99 €	398.421,19 €
2016	65	333.250,19 €	411.088,18 €
2017	226	2.835.615,42 €	3.298.809,90 €
2018	136	2.290.974,17 €	2.861.225,91 €

Un 82,4% dels habitatges captats per la Borsa de Lloguer reben ajuts a la rehabilitació, que es converteix en l'eina clau per a la captació.

4.2.3. Ajuts a la millora dels espais comuns dels edificis i a la millora energètica

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

El 2018 s'han mantingut els ajuts a la millora dels espais comuns dels edificis, per afavorir la necessària millora de l'accessibilitat, la seguretat i l'eficiència energètica dels edificis, que redundi en una millora de la salut de les persones residents. Alhora, s'ha inclòs en la convocatòria la subvenció de la instal·lació de sistemes de generació d'energia renovable als edificis, amb ajuts de fins al 50% per a la instal·lació de plaques tèrmiques o fotovoltaiques.

Per evitar que aquestes millores es traduïssin en l'expulsió del veïnat, es preveuen diferents mesures:

- En el cas que la propietat llogui l'habitatge, el seu preu s'haurà de vincular a l'índex de preus de lloguer de la Generalitat de Catalunya. Aquest és un primer pas per a l'aplicació del model alemany de regulació dels preus de lloguer.²¹
- En el cas d'habitatges buits i propietats verticals, l'ajut estarà condicionat a la incorporació de l'habitatge a la Borsa de Lloguer durant cinc anys.
- En el cas que hi hagi habitatges turístics a la finca, aquests no són subvencionats.

70

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

Habitatge

Ajuts a la rehabilitació d'elements comuns

	Expedients	Habitatges	Subvenció pública	Pressupost
2012	827	11.411	18.558.746 €	65.854.022 €
2013	251	3.316	7.246.775 €	29.943.269 €
2014	123	1.924	4.272.034 €	12.917.314 €
2015	619	10.085	27.344.845 €	58.218.228 €
2016	745	12.272	25.097.833 €	71.593.749 €
2017	1.095	18.066	28.589.423 €	88.001.596 €
2018	878	13.627	23.980.752 €	77.423.507 €

* Per als anys 2015 a 2017 s'han restat de la convocatòria general els ajuts a l'arranjament d'interiors.

¹ S'inclouen els ajuts a la cohesió, tot i que es concedeixen a habitatges que han rebut ajuts per a la millora d'elements comuns.

²¹ Sistema Mietspiegel – mietpreisbremse

4.2.4. Millora de l'accessibilitat als habitatges

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Després de l'impuls a la millora de l'accessibilitat a les finques del 2017, el 2018 s'ha mantingut estable el pressupost destinat, amb actuacions vinculades tant a la incorporació d'ascensors com a la supressió de barreres arquitectòniques, sobretot a vestíbuls.

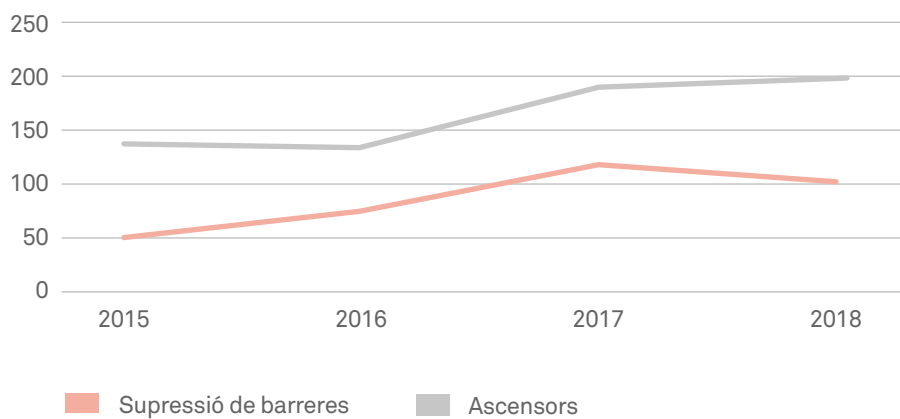
Actuacions per a la millora de l'accessibilitat a les finques

	Supressió de barreres		Ascensors		Accessibilitat: ascensors + barreres	
	Actuacions	Habitatges	Actuacions	Habitatges	Actuacions	Habitatges
2015	48	1.054	144	1.865	5.319.891 €	11.625.509 €
2016	72	1.507	142	1.780	5.642.028 €	12.518.557 €
2017	116	2.785	196	2.530	8.949.466 €	20.078.015 €
2018	101	2.022	199	2.430	8.099.839 €	19.571.414 €

71

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

Habitatge



5. ATENDRE I PREVENIR L'EMERGÈNCIA I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

La prevenció és clau per evitar situacions d'emergència i per fer-la efectiva s'han implementat diferents instruments. S'ha creat la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), que gràcies a la seva proactivitat ha aconseguit atendre bona part de les unitats de convivència vulnerables en risc de pèrdua de l'habitatge. S'han reforçat les opcions d'acord a partir

de la mediació amb la incorporació de nous i noves juristes a les Oficines de l'Habitatge i de noves eines com els ajuts municipals al lloguer o la cobertura del deute si l'habitatge s'incorpora a la Borsa de Lloguer. Finalment, s'ha millorat la difusió dels serveis municipals per facilitar l'accés a les persones en situacions de dificultat als serveis.

Atenció i prevenció de l'emergència i atenció als col·lectius vulnerables

72

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

Habitatge

2015

- Creació de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) amb un objectiu triple:
 - Actuar contra els desnonaments a la ciutat.
 - Atendre situacions d'ocupació sense títol habilitant.
 - Establir una disciplina.
- Creació del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO).

2018

- Impuls al cohabitatge sènior
- Conveni amb Pensium per facilitar l'accés a residències de gent gran i la captació d'habitatge assequible.



2016

- Nou reglament de la Mesa d'Emergències.
- Creació del programa Nausica per a l'acolliment de persones refugiades.

2017

- Ajustos en el sistema d'adjudicació del RSHPOB 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.

2016 - 2018

- Fort creixement dels ajuts a l'allotjament oferts per Drets Socials (+48,9%).

Transparència i accessibilitat

2016

- Creació del portal web habitatge.barcelona.
- Internalització del personal d'Oficines de l'Habitatge.
- Incorporació d'una tècnica o tècnic en gestió a cada oficina i de quatre noves o nous juristes.
- Inici de la implantació dels punts d'assessorament energètic.
- Campanyes: "L'habitatge, un dret com una casa", "Tu tens la clau"



2017

- Ampliació de l'equip de les Oficines de l'Habitatge.
- Acabament de la implantació de deu punts d'assessorament energètic.
- 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

- Incorporació del web de l'IMHAB al portal habitatge.barcelona.
- 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".



Foment de l'ocupació digna

2016-2018

- Creació de plans ocupacionals vinculats a les polítiques d'habitatge:
- Cens d'habitatges buits
- Punts d'atenció a la pobresa energètica
- Impuls a la Borsa de Lloguer

2017

- Incorporació de clàusules socials als contractes per a la rehabilitació d'interiors d'habitatges. Quatre empreses de reinserció adjudicatàries.

2018

- Ampliació dels plans ocupacionals vinculats al cens d'habitatges buits.

5.1. ATENCIÓ I PREVENCIÓ DE LES EMERGÈNCIES

Tot i la reducció dels casos de llançament a la ciutat, encara són moltes les unitats de convivència que es troben en aquesta situació, sobretot les que resideixen en règim de lloguer o ocupació sense títol habilitant i que necessiten una actuació proactiva per evitar la pèrdua de l'habitatge. Aquesta realitat s'afegeix als anomenats *desnonaments invisibles* que pateixen unitats de convivència a les

quals els finalitza el lloguer i no poden atendre els abusius augments de preu.

Això ha fet necessari reforçar i activar un ampli ventall de serveis i ajuts: ajuts al pagament de l'habitatge tant permanents com d'emergència, millorar els mecanismes de mediació o ampliar els col·lectius que accedeixen a la Mesa d'Emergències..

74

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

Habitatge

A2.2

5.1.1. La tasca de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Unitat Contra l'Exclusió Residencial

Barcelona disposa de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) que té com a funció bàsica la prevenció i atenció als desnonaments de manera proactiva. En aquest sentit, centralitza la informació dels processos de desnonament de la ciutat, activa processos de mediació per evitar el llançament, acompanya les persones

afectades a través del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) i duu a terme mediacions en els casos d'ocupacions a precari en cas de situacions de vulnerabilitat econòmica.

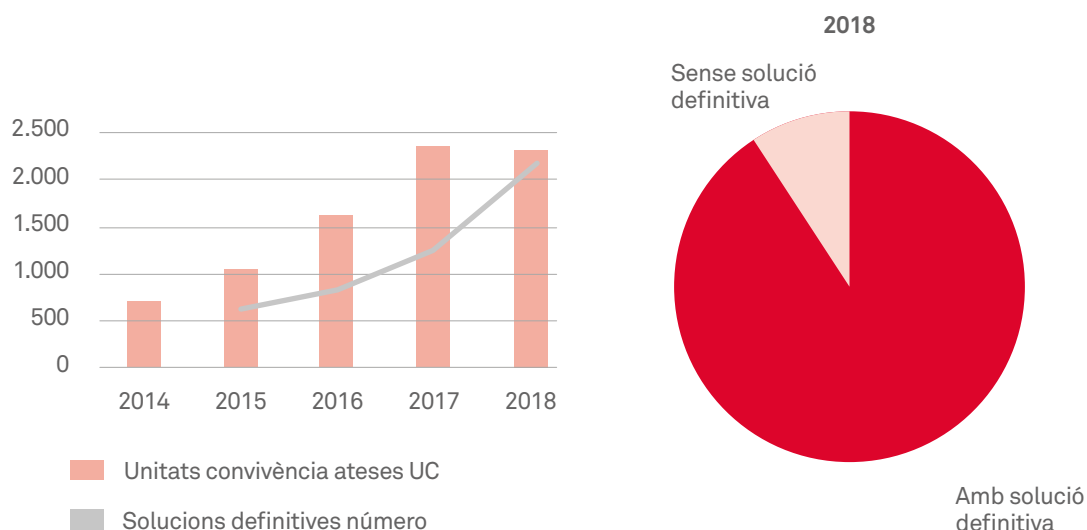
Des de la seva creació el 2015 i gràcies a la seva proactivitat, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial ha augmentat, fins a establitzar-se entorn de les 2.300 les unitats de convivència ateses en situació de risc de pèrdua de l'habitatge. L'any 2018 s'han atès 6.371 persones, 2.354 de les quals eren menors. La seva actuació ha permès augmentar progressivament les solucions definitives assolides.

Atenció a situacions de risc de desnonament per la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

	Unitats de convivència ateses ¹		Solucions definitives		
	UC	% variació	Nombre	% variació	% resolució
2014	679				
2015	1.020	51%	592		
2016	1.574	54%	769	97%	49%
2017	2.351	49%	1.362	77%	58%
2018	2.270	-3%	2.088	53%	92%

¹ Correspon als expedients donats d'alta l'any 2018.

Unitats de convivència ateses i solucions definitives assolides per la UCER



El 2018 han augmentat els casos atesos vinculats al lloguer, que se situen en un 55,9%,²² mentre que es redueixen els vinculats a precaris (33,7%) i a la propietat (5,2%).

Important creixement de les solucions definitives acordades en situacions de pèrdua de l'habitatge. El 2018 s'ha arribat als 2.088 casos, un 92% dels atesos.

²² L'any 2017 es van situar en el 50,4%.

5.1.2. L'actuació de la Mesa d'Emergències

Escenari temporal: Implantació 2016-2017.

Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

La Mesa d'Emergències socials és l'encarregada de valorar els expedients i adjudicar els habitatges a persones en situació de risc d'exclusió residencial que han patit un desnonament, ja sigui en cas de lloguer, hipoteca o ocupació sense títol habilitant.

El 2018 la Mesa d'Emergències ha disposat de menys habitatges per donar resposta a les unitats de convivència que hi han accedit, i tan sols ha pogut adjudicar

197 habitatges. Aquest procés ha estat paral·lel a l'augment del nombre de noves unitats de convivència que hi han accedit, que ha pujat fins a les 614, i al nombre d'expedients valorats favorablement, que ha ascendit fins a les 639 unitats de convivència (+43,8%).²³

Aquesta situació fa més necessari que mai que totes les administracions compromeses a donar resposta a la Mesa d'Emergències puguin posar pisos a la seva disposició. Aquest any, l'Ajuntament de Barcelona ha aportat un 68,54% dels habitatges adjudicats per part de la Mesa d'Emergències, i ha mantingut la situació de l'any 2017.

76

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

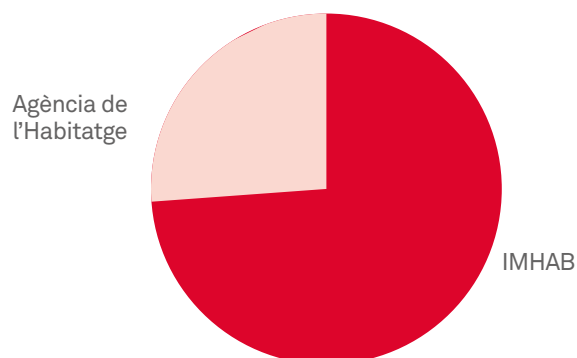
Habitatge

Actuació de la Mesa d'Emergències Socials

	Sol·licituds noves presentades	Sol·licituds valorades positivament pendents de rebre habitatge	Habitatges adjudicats
2009	116	0	75
2010	214	0	140
2011	229	0	138
2012	239	0	177
2013	325	0	213
2014	311	0	198
2015	404	11	319
2016	534	57	363
2017	551	232	213
2018	614	442	197
Total	3.537	442	2.033

Titular dels habitatges adjudicats per la Mesa d'emergències socials

2018



²³ El nombre de sol·licituds favorables és superior a les unitats de convivència que han accedit a la mesa durant l'any 2018, ja que s'han valorat positivament sol·licituds presentades durant l'any 2017 i que no havien pogut ser valorades.

5.1.3 Ajuts a l'allotjament i al manteniment per a situacions d'emergències

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

Els ajuts a l'allotjament i al manteniment s'ofereixen des dels centres de serveis socials. Tenen com a objectiu fer front a situacions d'emergència relacionades tant amb l'allotjament (accés a un habitatge nou, allotjament en pensions, centres de gent gran, pagament d'hipoteques, lloguer i lloguer compartit) com amb el mante-

niment de l'habitatge (despeses de comunitat, electrodomèstics, mobles i parament de la llar, reparacions o rehabilitacions, neteges de xoc i subministraments). Són oferts pels serveis socials bàsics, en cas necessari, a aquelles unitats de convivència a les quals se'ls fa un seguiment i acompanyament social.

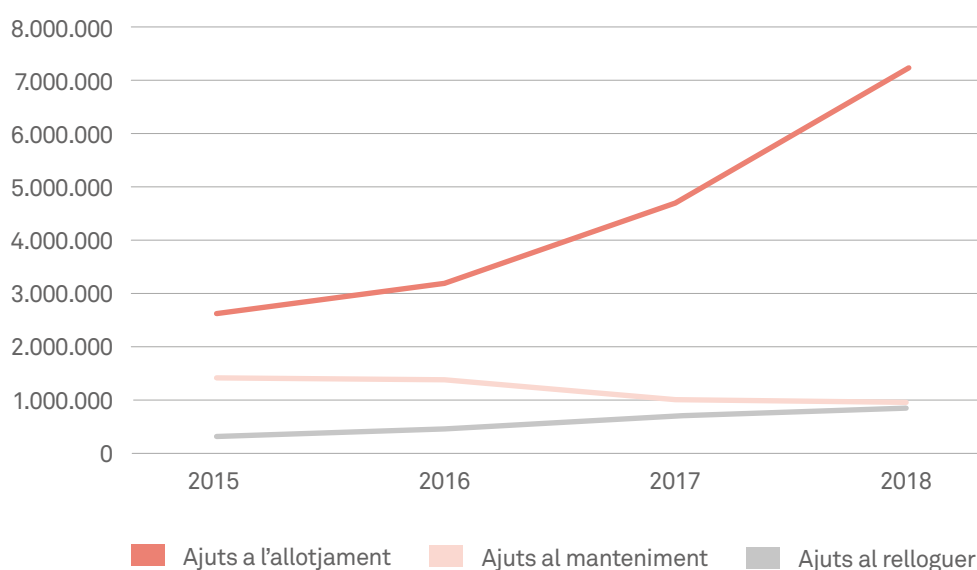
Les situacions de dificultat per atendre les despeses de l'habitatge han fet necessari augmentar de manera molt significativa els ajuts d'emergència actuals, fins a arribar a una dotació de més de 8 milions d'euros, amb un pes molt important dels ajuts al pagament del lloguer i el relloguer d'habitacions.

Ajuts econòmics a l'allotjament i al manteniment oferts per serveis socials

	Ajuts a l'allotjament		Ajuts al manteniment		Total		ajuts al relloguer	
	Import	Nombre	Import	Nombre	Import	Nombre	Import	Nombre
2015	2.680.673 €	5.461	1.443.572 €	6.545	4.124.245 €	12.006	394.533 €	1.503
2016	3.194.127 €	6.360	1.390.258 €	6.159	4.584.385 €	12.519	496.427 €	1.783
2017	4.756.910 €	8.206	1.078.823 €	4.214	5.835.732 €	12.420	592.946 €	2.016
2018	7.255.515 €	9.825	897.369 €	2.865	8.152.884 €	12.690	794.710 €	2.570

* Els ajuts a l'allotjament inclouen ajuts al lloguer i al relloguer.

Ajuts econòmics a l'allotjament i al manteniment oferts per serveis socials



Important creixement dels ajuts a l'allotjament oferts en casos d'emergència que arriba a les 9.825 unitats de convivència.

5.1.4. Ajuts del Fons de Lloguer Social

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

Els habitatges del Fons de Lloguer Social són aquells per als quals les unitats de convivència residents reben una subvenció per pagar el lloguer, de manera que el preu que paguen està en relació amb la renda familiar i no amb el cost del mateix habitatge. Aquest ajut s'afegeix a l'ajut implícit dels habitatges del parc públic, que tenen un preu inferior al de l'habitatge lliure d'acord amb el seu règim d'habitatge de protecció.

El 2018 s'han mantingut estables els ajuts al Fons de Lloguer Social, que se situen en les 1.129 unitats de convivència i els 1,92 milions d'euros destinats. Per la seva banda, els ajuts al pagament del deute han tingut una reducció especial vinculada a un seguiment més gran de les unitats de convivència que facilita la identificació de situacions de dificultat de pagament.

78

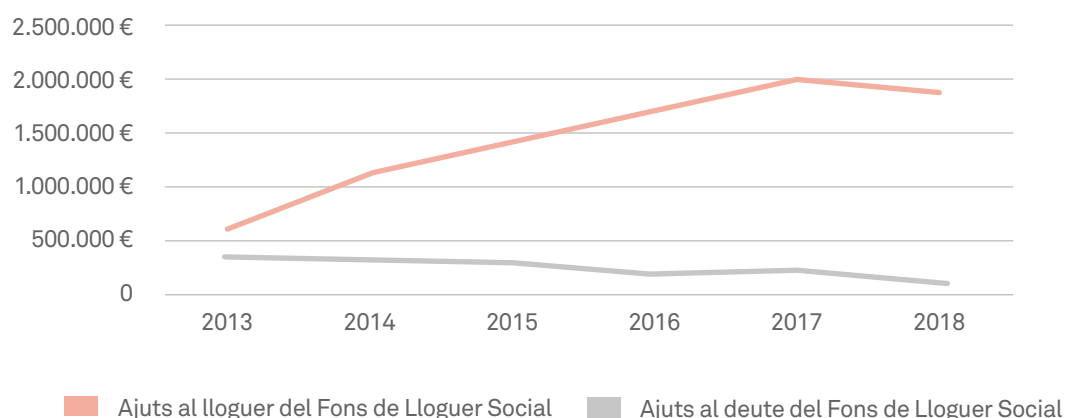
Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025

Habitatge

Ajuts al lloguer i al deute del Fons de Lloguer Social

	Ajuts al lloguer del Fons de Lloguer Social			Ajuts al deute del Fons de Lloguer Social		
	Import	Variació	UC	Import	Variació	UC
2013	578.367 €		574	315.397 €		91
2014	1.033.596 €	78,7%	814	323.143 €	2,5%	111
2015	1.321.790 €	27,9%	799	306.790 €	-5,1%	112
2016	1.607.744 €	21,6%	957	173.763 €	-43,4%	64
2017	1.985.965 €	23,5%	1.138	186.429 €	7,3%	62
2018	1.918.418 €	-3,4%	1.129	115.368 €	-38,1%	46

Ajuts al lloguer i al deute del Fons de Lloguer Social



5.1.5. Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB)

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

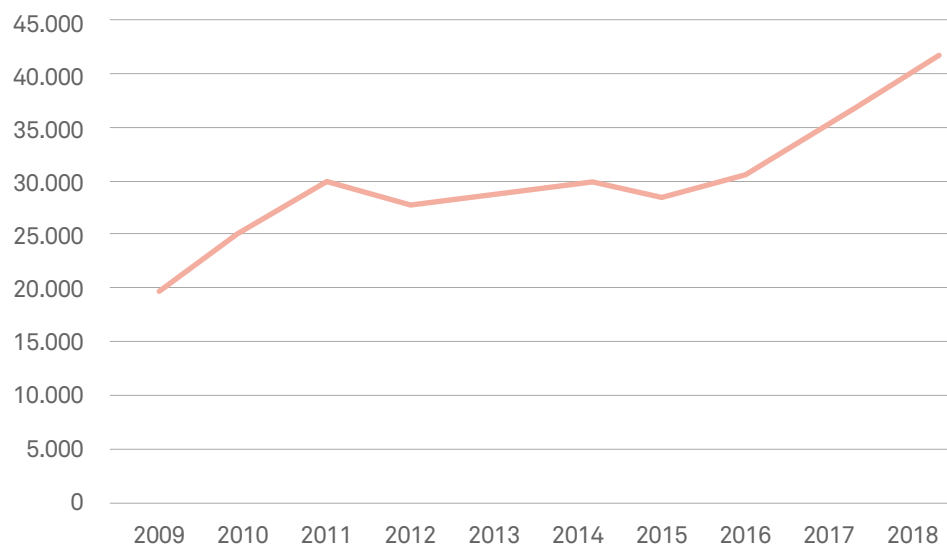
Tal com fixa la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, el Registre de Sol·licitants d'Habitatges

amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB) és l'instrument legal per accedir a un habitatge de protecció oficial o a un habitatge dotacional a la ciutat de Barcelona, i s'hi han d'inscriure totes les unitats de convivència que vulguin accedir a un d'aquests habitatges.

El 2018 ha seguit la tendència a l'augment de les unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB), fins a arribar a les 40.896.

Inscripcions vigents al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (RSHPOB)

	Import	% variació
2009	19.049	
2010	25.496	33,8%
2011	30.572	19,9%
2012	27.813	-9,0%
2013	28.584	2,8%
2014	29.725	4,0%
2015	28.238	-5,0%
2016	30.637	8,5%
2017	36.577	19,4%
2018	40.896	11,8%



■ Inscripcions vigents

5.1.6. Mediació en casos d'impagament i dificultat de pagament

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona - Oficines de l'Habitatge

Les Oficines de l'Habitatge disposen de serveis de mediació, que actuen en situacions d'impagament o de dificultats de pagament de la hipoteca (Ofideute) o el lloguer i en casos d'ocupació sense títol habilitant, amb l'objectiu de facilitar un acord entre les parts que possibiliti el manteniment de la unitat de convivència a l'habitatge.

Les mediacions realitzades a les Oficines de l'Habitatge en relació amb les dificultats de pagament del lloguer s'han mantingut força estables pel que fa a

les unitats de convivència ateses, que s'han situat en les 1.520 (-2,3%). També s'ha mantingut estable el percentatge de mediacions acabades amb acord que se situa en el 63,5% dels casos. Aquest percentatge se situa sensiblement per sobre d'aquells obtinguts anteriorment l'any 2017, la qual cosa permet avaluar positivament els instruments complementaris habilitats (sobretot els ajuts al lloguer i l'actuació proactiva de la UCER) com a mecanismes que faciliten la mediació.

Pel que fa a l'Ofideute, s'ha mantingut la tendència a la reducció de les unitats de convivència ateses, que s'han situat en les 153, amb una reducció del 43,8%. Aquesta reducció està en clara relació amb la reducció de la problemàtica vinculada a llançaments per impagament de la hipoteca.

80

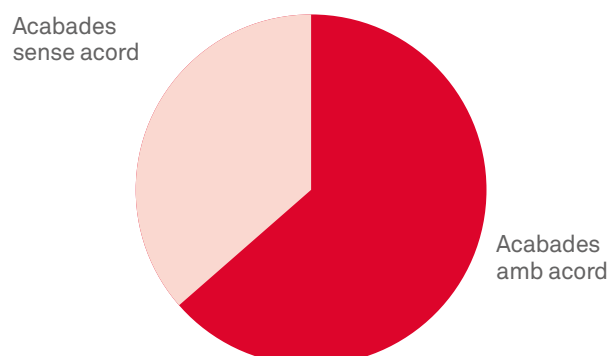
Pla pel Dret
a l'Habitatge
de Barcelona
2016-2025

Habitatge

Mediacions per al manteniment de l'habitatge de lloguer a les Oficines de l'Habitatge

	Realitzades	Acabades	Acabades amb acord	
	Nombre	Nombre	Nombre	% d'acabades
2013	169	147	72	49,0%
2014	180	125	62	49,6%
2015	485	281	155	55,2%
2016	1.087	649	367	56,5%
2017	1.556	1.032	663	64,2%
2018	1.520	984	625	63,5%

Mediacions acabades per al manteniment de l'habitatge de lloguer a les Oficines de l'Habitatge. Any 2018



5.2. L'HABITATGE I LA DEMANDA SOCIAL

Barcelona disposa de diferents programes adreçats a l'accés i el manteniment de l'habitatge dels col·lectius més vulnerables, com les persones sense llar, les que viuen en assentaments o les que estan en situació d'ocupació sense títol habilitant.

D'altra banda, a la ciutat s'identifiquen dos col·lectius, molt més amplis, amb necessitats específiques. En primer lloc, les persones grans, que es troben en aug-

ment, cosa que fa necessari reforçar les iniciatives d'atenció de l'envelliment, que han de permetre que la ciutat s'adeqüi progressivament a la realitat d'aquest col·lectiu, amb situacions molt diverses, però amb una sèrie de problemàtiques comunes. Finalment, cal tenir una mirada de gènere en relació amb els programes i serveis existents i futurs, per tal que aquests s'adeqüin a les necessitats d'un col·lectiu, com el femení, que concentra situacions de més vulnerabilitat.

81

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

Habitatge

A1.4

5.2.1. Atenció a l'envelliment

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

L'any 2018 s'ha aprovat l'Estratègia sobre canvi demogràfic i envelliment 2018-2023, que té per objectiu anticipar-se al procés de canvi demogràfic i envelliment de la població. Aquesta estratègia se centra en la defensa del dret a la ciutat per a totes les edats i planteja l'impuls d'una gran diversitat d'actuacions en el camp de l'habitatge, algunes de les quals ja s'han iniciat:

- **Superilla social.** Aquest projecte, que ja es troba en fase d'implantació d'uns primers pilots, parteix de la reorganització del Servei d'Atenció Domiciliària (SAD), amb la voluntat de crear 300 superilles socials al conjunt de la ciutat que, a partir del treball de proximitat, puguin generar relacions socials a l'entorn a través de la interrelació dels serveis d'atenció domiciliària, assistència sanitària o cultura, entre d'altres. Cadascuna d'elles disposarà de quatre o cinc professionals que duran a terme l'atenció domiciliària, i, per tant, treballaran a peu de carrer i podran dinamitzar l'acció comunitària en aquests entorns.

- **Projecte Pensium.** Es tracta d'un projecte d'iniciativa privada que vol facilitar l'accés de les persones grans a una residència. Aquest model es basa en la cessió de l'habitatge el temps necessari per cobrir el cost de la residència, i posteriorment l'habitatge és retornat a les persones propietàries. Aquest projecte disposa de suport municipal, ja que cal donar una resposta a la necessitat d'accés a una residència privada o concertada, arran de la manca de residències públiques de la Generalitat de Catalunya a la ciutat. D'altra banda, s'ha signat un conveni per tal que els habitatges que requereixen una intervenció siguin incorporats a la Borsa de Lloguer i puguin rebre els ajuts vinculats a aquesta intervenció.
- **Cohabitatge sènior.** S'ha treballat en l'impuls d'un model de cooperativa d'habitatges en cessió d'ús que pugui donar resposta a grups de persones grans que volen autoproveir-se d'un habitatge que els pugui permetre un envelliment actiu i en comunitat. El cohabitatge sènior és un model de cohabitatge amb els serveis necessaris per a un bon envelliment que pugui estar obert als barris i s'emplaci sobre sòls d'equipaments, de manera que compleixi alhora la funció de centre de

dia i d'habitatge amb serveis. Aquest model s'impulsarà al llarg del 2019, una vegada la Generalitat de Catalunya ja li ha donat el vistiplau.

litat i la seguretat. En la seva redacció hi col·labora el grup d'envelliment del Consell Municipal de Benestar Social.

- **Guia d'adaptació de la llar al procés d'envelliment.** Aquesta guia, en redacció, ha d'abordar les adaptacions funcionals i arquitectòniques necessàries, així com recomanacions en relació amb l'eficiència energètica, l'accessibi-

L'any 2018 han seguit augmentant els ajuts al pagament dels habitatges amb serveis per a gent gran, vinculats tant al creixement del mateix parc d'habitatges com a l'augment de la subvenció per habitatge.

Ajuts al lloguer d'habitatges amb serveis per a gent gran

	Import	Variació	UC
2013	3.244.518 €		1.206
2014	3.328.907 €	2,6%	1.206
2015	3.334.549 €	0,2%	1.206
2016	3.215.676 €	-3,6%	1.206
2017	3.219.239 €	0,1%	1.311
2018	3.424.652 €	6,4%	1.340

Es diversifiquen les actuacions per millorar les condicions residencials en l'envelliment: nous habitatges amb serveis, impuls del cohabitatge sènior, pilot de les superilles socials, etcètera.

5.2.2. Habitatges d'inclusió per a col·lectius vulnerables

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Els habitatges d'inclusió són habitatges tant públics com privats, gestionats per entitats del tercer sector, amb l'objectiu d'atendre persones amb un alt grau de vulnerabilitat residencial i que necessiten suport socioeducatiu.

Després de la realització l'any 2017 dels cens d'habitatges de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XaHIB), que va permetre identificar els 677 habitatges inclosos a la Xarxa presents a la ciutat, aquest any s'ha treballat en la definició dels criteris per a l'elaboració d'un nou cens l'any 2019 que permeti un coneixement més gran en relació amb la titularitat dels habitatges.

5.2.3. L'acollida de persones refugiades. Programa Nausica

Escenari temporal: 2016-2020

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

Al llarg de l'any 2018 no s'han incorporat nous habitatges ni noves places públiques als programes adreçats a les perso-

nes refugiades, ja sigui a través del programa municipal Nausica o al programa estatal. Així doncs, actualment el programa Nausica disposa de 80 places, mentre l'IMHAB ha cedit 3 habitatges, amb 12 places a l'Estat per a l'acollida de persones refugiades.

5.2.4. Atenció a les persones que resideixen en assentaments

Escenari temporal: 2016-2025

Responsable: Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

Al llarg del 2018 han augmentat les persones que resideixen en assentaments, tant a escala global com pel que fa a menors, tot i que l'augment relatiu de menors ha estat molt inferior (+ 5%). Així, a finals del 2018 hi havia 534 persones que residien en 81 assentaments, de les quals 84 eren menors.

Per donar resposta a aquesta situació, s'han allotjat 55 persones que vivien en assentaments en habitatges d'inclusió, 5 de les quals membres d'una família que han accedit a un habitatge, i s'ha acompanyat 21 famílies amb menors en l'accés a un habitatge, tot i que el 2018 no ha estat possible signar cap contracte. D'altra banda, ha calgut allotjar temporalment 18 famílies en pensions.

Assentaments existents i presència de menors

	Total assentaments		Assentaments amb menors	
	Nombre*	Residents*	Nombre	Menors residents
2015	50	412		66
2016	61	415		73
2017	68	438	27	80
2018	81	534	36	84

* Mitjana anual

A3.2

84

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

Habitatge

5.2.5. Atenció a les persones sense llar

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Ajuntament de Barcelona – Drets Socials

Per reforçar el programa “Primer la llar”, que planteja un canvi radical d'enfocament en l'atenció a les persones sense llar on l'habitatge permanent és el primer

pas en la recuperació de la persona, s'ha inclòs la captació de nou habitatge adreçat al programa en el marc del conveni signat amb la fundació Hàbitat 3 per a la captació d'habitatge amb destí a lloguer social. L'objectiu fixat en el conveni preveu que al tancament de l'any 2019 s'hagi passat dels 50 habitatges actuals captats per l'Ajuntament als 76. Actualment, el programa disposa de 65 habitatges, ja que 15 han estat cedits per la Fundació RAIS.



5.3. TRANSPARÈNCIA I ACCESSIBILITAT

Facilitar l'accés als serveis i ajuts és clau per prevenir les situacions d'emergència i facilitar que totes les persones puguin accedir als serveis que necessiten. Per aconseguir-ho, s'han diversificat els mecanismes d'accés a la informació que fins a aquest mandat es trobaven molt concentrats a les mateixes Oficines de l'Habitatge. Amb aquesta finalitat, s'han desenvolupat tres tipus d'accions.

En primer lloc, la creació dels punts d'assessorament energètic i la millora del servei a les Oficines de l'Habitatge, amb l'ampliació del personal, la millora física d'algunes oficines i la creació de l'oficina antena de la Zona Nord. En segon lloc, s'ha creat un web específic d'habitatge que recull tota la informació disponible relativa a ajuts, serveis i promocions. Finalment, s'ha generat material de difusió que es pot trobar al web i a diferents equipaments de la ciutat, així com al carrer a partir de campanyes específiques.

A1.2

5.3.1. Reforç del paper de les Oficines de l'habitatge

Escenari temporal: 2016 – 2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona – Oficines de l'Habitatge

Les Oficines de l'Habitatge de Barcelona són l'espai de trobada per a la ciutadania en matèria d'habitatge. Aquests punts consten d'un equip tècnic especialitzat que ofereix atenció personalitzada. La xarxa d'oficines està impulsada pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, format per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona. Cada districte disposa d'una oficina de l'habitatge.

Després del reforç quant a personal que han viscut les oficines d'habitatge durant aquest mandat, l'any 2018 s'ha iniciat la creació d'una nova oficina al barri de Ciutat Meridiana, al districte de Nou Barris, que se suma a la millora de les oficines de Ciutat Vella i Sant Andreu ja realitzades. L'objectiu és crear una oficina antena de la Zona Nord que faciliti l'apropament de serveis a un dels barris més afectats per la situació d'emergència habitacional de la ciutat. Aquesta nova oficina també disposarà d'un punt d'assessorament energètic (PAE).

Pel que fa a les atencions a les Oficines de l'Habitatge i als assessoraments jurídics, aquests s'han mantingut estables després del fort creixement de l'any 2017.

Atencions i assessoraments jurídics a les Oficines de l'Habitatge

	Atencions		Assessoraments jurídics ¹	
	Nombre	% augment	Nombre	% augment
2013	152.596		6.796	
2014	146.152	-4,2%	7.081	4,2%
2015	190.232	30,2%	8.079	14,1%
2016	222.271	16,8%	9.766	20,9%
2017	272.117	22,4%	13.297	36,2%
2018	272.386	0,1%	12.512	-5,9%

¹ Inclou els assessoraments al lloguer, a les comunitats de persones propietàries i a la compra. No s'hi inclouen les mediacions relacionades amb la compra i el lloguer que s'inclouen al punt 5.1.6 d'aquest balanç, ni aquelles relacionades amb l'assetjament immobiliari

5.3.2. Assessorar per protegir els drets energètics

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

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Els punts d'assessorament energètic són un servei de l'Ajuntament de Barcelona que 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.

El 2018 els punts d'assessorament energètic han ampliat el seu abast fins a atendre 13.301 persones, han dut a terme 1.430 atencions a domicili i han gestionat 188 talls de subministraments. Alhora, han continuat desenvolupant la seva tasca divulgadora amb l'organització de 188 tallers repartits per tota la ciutat.

Activitat dels punts d'assessorament energètic (PAE)

	2016	2017	2018
Persones ateses al servei	1.533	15.129	13.301
Intervencions a domicili	118	1.378	1.430
Nombre de talls gestionats	83	161	362
"Informes de risc d'exclusió residencial" (IRER) positius	99	2.117	2.270



5.3.3. Web unificada i guia anual

Escenari temporal: 2016-2018. Gestió permanent en el temps

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Per seguir apropant els serveis a la ciutadania al llarg del 2018 s'han desenvolupat tres actuacions clau:

- **Unificació del web d'habitatge.** Ha permès:
 - Integrar el web de l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació (IMHAB) al web de l'Ajuntament de Barcelona per facilitar l'accés a tota la informació tant relativa a serveis i ajuts com a promocions.
 - Crear un nou blog, "L'habitatge en dades", per avançar cap a la transparència.
 - Activar un plànol interactiu de les promocions d'habitatge en construcció en sòl públic.

- **Guia de l'habitatge.** - Guia de l'habitatge. Inclou informació sobre tots els serveis, ajuts i subvencions disponibles a la xarxa d'oficines de Barcelona. Aquesta guia està pensada tant per a les persones propietàries com llogateres, així com per facilitar l'accés a un habitatge sobre sòl públic amb diferents règims de tinença i models de convivència.
- **Elaboració de materials informatius per facilitar el coneixement dels serveis.** Aquests materials han servit, entre d'altres per acompanyar les campanyes realitzades:
 - Campanya entorn dels ajuts a la rehabilitació d'edificis i habitatges: "Si re-habilitem l'habitatge, guanyem qualitat de vida".
 - Campanya per a la captació d'habitatges amb destí a la Borsa de Lloguer: "Tu tens la clau per fer de Barcelona una ciutat més justa".

S'unifica el web d'habitatge que permet accedir als serveis del Consorci de l'Habitatge i l'IMHAB de manera integrada.

6. APODERAMENT I TREBALL EN XARXA

L'impuls d'una nova política d'habitatge ha fet necessari desenvolupar tota una sèrie d'accions per fer-la possible. Entre elles ha estat clau reforçar la participació de les entitats socials per definir, validar i avaluar nous projectes, i, alhora, aquest augment de la participació també s'ha traslladat als espais tècnics amb la creació de taules entre

diferents departaments municipals i amb especial incidència als districtes.

D'altra banda, Barcelona ha treballat en la construcció de xarxes de ciutats en l'àmbit català, espanyol i internacional, per canviar les polítiques estatals en relació amb l'habitatge i dotar les ciutats de més instruments per abordar les problemàtiques entorn de l'habitatge que viuen els seus veïns i veïnes.

Reforç de la participació

2015

- El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, primer pla d'habitatge de la ciutat fet amb la participació de la ciutadania (21 sessions obertes).

2016

- Creació de la COCHA (COMpartim Coneixement d'Habitatge).

2016 - 2018

- Impuls al Consell de l'Habitatge Social de Barcelona amb la creació de nombrosos grups de treball.

2018

- Realització de les jornades "Polítiques de rehabilitació al sud d'Europa".

Treball en xarxa amb altres ciutats

2017

- Creació de la Xarxa de Ciutats pel Canvi.
- Inici del treball conjunt amb la ciutat de Nova York.



2018

- Elaboració del *Manifest del món local per fer front a la crisi de l'habitatge*.

2016 - 2018

- Viatges per compartir coneixement amb els serveis d'habitatge municipals: Londres, París, Berlín, Nova York.



6.1. JORNADES I DIFUSIÓ

L'impuls d'una nova política d'habitatge ha anat acompanyada de l'establiment d'aliances i la recerca i difusió de noves experiències. Aquesta tasca ha anat acompanyada de la millora de les publicacions elaborades pels mateixos serveis municipals d'habitatge per donar a conèixer tant la tasca que es desenvolupa com els seus resultats.

90

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

Habitatge

6.1.1. Jornades, conferències i exposicions

Al llarg del 2018 s'han celebrat diferents jornades i conferències per donar a conèixer els projectes municipals, emmarcar-los en el context europeu i aprendre d'altres experiències. Les principals jornades celebrades han estat les següents:

- **“Polítiques de rehabilitació al sud d'Europa”.** L'Ajuntament de Barcelona va organitzar aquesta trobada en col·laboració amb altres entitats, on representants de diverses institucions i organitzacions internacionals van valorar les mesures desplegades en diferents països del sud d'Europa i la seva aplicabilitat en altres territoris. El mateix dia es va organitzar una taula rodona sobre el finançament de la rehabilitació, on hi van participar els ajuntaments de Barcelona i Santa Coloma de Gramenet, l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya, l'Associació Espanyola de Gestors Públics d'Habitatge i Sòl, Housing Europe, el Banc Europeu d'Inversions, l'Observatorio Ciudad 3R i Federcasa.
- **Allotjaments de proximitat Provisionals (APROP).** Exposició i jornada. Per donar a conèixer el nou model d'allotjaments impulsat per l'Ajuntament de Barcelona, s'exposen els dos models previstos, un mòdul individual i un de doble. Fins ara s'han exposat a l'entorn del Museu HUB i als Jardinetes de Gràcia.

- **Congrés Smart City.** En el marc d'aquest congrés internacional, l'Ajuntament de Barcelona ha donat a conèixer els seus projectes més innovadors: l'Operador Metropolità d'habitatge assequible, la Borsa de Lloguer i l'Observatori Metropolità de l'Habitatge.

S'organitzen les jornades Polítiques de rehabilitació al sud d'Europa que reuneixen a referents polítics i tècnics d'Itàlia, Portugal, Grècia i Espanya.

6.1.2. Publicacions

El 2018 s'han editat nous números de les dues publicacions periòdiques editades per l'Ajuntament de Barcelona i l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

- **Qüestions d'habitatge.** Se n'ha publicat el número 21, que vol donar a conèixer el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025.
- **Xifres d'habitatge.** El 2018 s'ha treballat, amb el suport de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (O-HB), en la reformulació de la publicació, de la qual a principis del 2019 se'n publicaran els dos números següents.

6.2. COPRODUCCIÓ D'INICIATIVES AMB ENTITATS I AGENTS SOCIALS I PÚBLICS

Les noves accions desenvolupades han estat impulsades, en diferents ocasions, pel treball en xarxa amb entitats socials de la ciutat. Aquest treball ha permès l'impuls d'iniciatives, però també la seva avaluació i revisió. El Consell de l'Habitatge Social de Barcelona és l'òrgan de participació en matèria d'habitatge de la ciutat, i a través dels seus diferents grups de treball ha concentrat el treball amb els agents socials de la ciutat.

D'altra banda, durant el 2018 s'han reforçat els mecanismes de treball amb diferents departaments i serveis municipals, amb una atenció especial als districtes. En aquest sentit, s'han generat i consolidat espais de treball tècnic, en alguns casos també amb la participació d'entitats ciutadanes.

6.2.1. El Consell de l'Habitatge Social i els seus grups de treball

El Consell de l'Habitatge Social de Barcelona és el principal instrument consultiu i d'informació sobre la política d'habitatge de la ciutat i en ell hi participen més d'una seixantena de membres, en representació de la Generali-

tat 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 ànim 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 d'altres.

El CHSB està integrat per un Plenari que agrupa totes les entitats i organismes, una Comissió Permanent i diferents grups de treball que es creen en funció dels interessos de les mateixes entitats i agents participants.

Al llarg del 2018 han estat actius vuit grups de treball en el Consell de l'Habitatge Social, dos dels quals han estat creats aquest mateix any.

Es reforça el treball en xarxa amb nous grups de treball al Consell de l'habitatge Social i nous espais de treball entre àrees municipals i amb la ciutadania.

Títol Objecte	GT de treball d'expulsió de veïns i veïnes S'ha tractat bàsicament sobre l'estat de la qüestió dels expedients sancionadors d'assetjament immobiliari, de la Guia del llogater i les seves preguntes freqüents, del desenvolupament de la modificació de l'ORPIMO i de l'informe de les OH sobre els blocs en perill d'expulsió.
Trobades	Febrer, maig i novembre
Títol Objecte	GT de rehabilitació S'ha tractat sobre la convocatòria del 2017 i les línies d'ajuts del 2018, amb la novetat d'interior d'habitatges i de finques d'alta complexitat. També que les fundacions d'Hàbitat 3 i Foment d'Habitatge Social puguin estar a OBRA.
Trobades	Maig

Títol Objecte	GT de Taula d'Habitatge Cooperatiu S'ha tractat bàsicament de fer una valoració sobre la primera licitació de solars i l'estat dels projectes en curs, les modificacions del PGM respecte a l'aparcament, de la futura segona licitació, de la festa de l'habitatge cooperatiu i sobre els concursos de dret de superfície de fundacions i cooperatives.
Trobades	Juny i desembre
Títol Objecte	GT de treball de modificació del Reglament i participació S'han acabat les tasques de definició del nou reglament, adaptant-lo al Reglament de participació ciutadana.
Trobades	Abril i octubre
Títol Objecte	GT de pobresa energètica Fer seguiment de les polítiques que l'Ajuntament de Barcelona porta a terme en matèria de pobresa energètica.
Trobades	Abril
Títol Objecte	GT de treball de producció industrial d'habitatge sostenible Diversificar els mecanismes de producció d'habitatge assequible, a partir de l'anàlisi d'experiències internacionals d'allotjament de producció industrial. S'han presentat els projectes d'Allotjaments de proximitat provisionals (APROP) al Gòtic, la Bordeta i la Llacuna.
Trobades	Gener
Títol Objecte	Comissió de seguiment de les MPGM (30% i tanteig i retracte) S'ha tractat sobre les MPGM d'habitatge que afecten el percentatge d'HPO en promocions i rehabilitacions privades, i l'àrea de tanteig i retracte a tota la ciutat. Ha estat coliderat amb la Gerència d'Ecologia Urbana com a Comissió de Seguiment d'aquestes MPGM. S'ha tancat el grup de treball.
Trobades	4 reunions: el 3, 12 i 16 de juliol i el 18 de setembre.
Títol Objecte	Consell Sectorial d'Habitatge de Ciutat Vella (nou grup de treball) Treballar les problemàtiques d'habitatge específiques del districte. La creació d'aquest grup significa un canvi en el funcionament del CHS, en incorporar un grup que treballarà a escala de districte i no de ciutat.
Trobades	Novembre

6.2.2. El treball entre Departaments i amb els Districtes

Per millorar la coordinació en l'abordatge de les problemàtiques vinculades amb

l'habitatge identificades a cada districte s'han creat diferents taules de treball. Actualment hi ha els espais següents.

Districte	Ciutat Vella
Espai Periodicitat	Taula de desnonaments Setmanal
Espai Periodicitat	Taula de disciplina de Ciutat Vella Bimensual
Espai Periodicitat	Taula de gentrificació Bimensual
Espai Periodicitat	Consell Sectorial de l'Habitatge (integrat al Consell de l'Habitatge Social). Per definir.
Espai Periodicitat	Grup de treball de detecció de problemàtiques a l'habitatge (inclòs al Consell Sectorial). Mensual
Espai Periodicitat	Comissió d'habitatge de la Taula de Salut Mental. Mensual

Districte	L'Eixample
Espai Periodicitat	Taula d'habitatge Mensual
Espai Periodicitat	Taula de disciplina de l'Eixample Trimestral

Districte	Sants-Montjuïc
Espai Periodicitat	Taula de desnonaments Setmanal
Espai Periodicitat	Taula d'habitatge i convivència Mensual
Espai Periodicitat	Taula de disciplina de Sants-Montjuïc. Trimestral

Districte	Les Corts
Espai Periodicitat	Taula d'habitatge Bimensual (i a demanda)
Espai Periodicitat	Taula de Salut Mental. S'han dut a terme dues reunions el 2018.

Districte	Sarrià - Sant Gervasi
Espai Periodicitat	Taula d'habitatge Bimensual

Districte

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Gràcia

Taula de desnonaments
Mensual

Taula de disciplina de Gràcia
Trimestral

Districte

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Horta-Guinardó

Taula d'habitatge
Mensual

Taula de rehabilitació de finques d'alta complexitat
S'han celebrat tres reunions.

Taula de salut mental
Bimensual

Districte

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Nou Barris

Consell Sectorial d'Habitatge
Semestral

Grup de treball d'habitatge
Bimensual

Taula de rehabilitació de finques d'alta complexitat
S'han celebrat quatre reunions

Taula de desnonaments
Setmanal

Districte

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Sant Andreu

Taula d'habitatge
Quinzenal

Taula de rehabilitació de finques d'alta complexitat
Quadrimestral

Taula de disciplina de Sant Andreu
Trimestral

Taula de salut mental
Sense calendari establert

Districte

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Espai
Periodicitat

Sant Martí

Taula d'assentaments
Mensual

Taula d'habitatge
Mensual

Taula de disciplina de Sant Martí
Trimestral

Taula de rehabilitació de finques d'alta complexitat
Quadrimestral

Pla de barris Besòs i Pla de barris Verneda
S'han celebrat quinze reunions.

Taula de salut mental
Bimensual

6.3. TREBALL AMB ALTRES CIUTATS

6.3.1. Xarxes a nivell català

L'any 2017 es va fer la primera trobada de ciutats catalanes per intercanviar preocupacions, compartir experiències i fer front comú davant la Generalitat en relació amb les polítiques d'habitatge. L'any 2018 han continuat els contactes i les reunions, cosa que ha permès redactar el *Manifest del món local per fer front a la crisi de l'habitatge*, en el qual han treballat les ciutats de Badalona, Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Sabadell, Terrassa i Santa Coloma de Gramenet.

En aquest manifest s'assenyala l'interès dels municipis signants a participar activament en la construcció de les polítiques que avancin en el reconeixement del dret a un habitatge digne a Catalunya i insten la Generalitat a convocar el Pacte nacional per l'habitatge i a treballar en les propostes següents:

- Revisar el Pacte nacional per l'habitatge que abordi l'emergència i posi les bases per a una nova política pública. En aquesta línia es planteja:
 - Establir una regulació autonòmica de les ocupacions.
 - Aplicar la sentència europea que declara la nul·litat de les clàusules sòl.
 - Ampliar les eines per prevenir desnonaments.
 - Més col·laboració en la garantia del reallotjament digne al qual obliga la llei 24/2015.
- Augmentar la inversió i el parc públic existent:
 - Establir una durada indefinida de la protecció oficial.
 - Exercir la potestat sancionadora en el cas de mal ús del parc públic.
 - Fer front comú per reclamar més inversions a l'Estat.

- Potenciar les noves formes de tinença de l'habitatge.
- Potenciar l'Institut Català de Finances per tal que pugui finançar projectes de lloguer públic o assequible.
- Revisar algunes lleis relacionades amb el dret a l'habitatge:
 - Participar en la redacció de la nova Llei d'arrendaments urbans.
 - Que s'exigeixi a l'Estat la transferència de competències en matèria de lloguer a les grans ciutats, com ja passa a França i Alemanya.

6.3.2. Xarxes a nivell espanyol

A escala de l'Estat espanyol s'ha creat una xarxa de ciutats per reclamar als governs estatals millores en les polítiques d'habitatge en temes que afecten el conjunt de ciutat. Aquesta xarxa la integren actualment les ciutats de Barcelona, Cadis, Còrdova, la Corunya, Madrid, Santiago de Compostel·la, Saragossa i València.

Les principals reclamacions que fan aquestes ciutats i que han expressat els equips responsables d'habitatge a la secretària general d'Habitatge de l'Estat són les següents:

- L'habilitació dels municipis perquè puguin implantar sistemes de regulació i limitació dels augments de preus dels lloguers. Aquests sistemes ja funcionen a altres ciutats europees com Berlín, Amsterdam, París o Londres i permeten més estabilitat a les famílies i les persones propietàries que lloguen les seves propietats.
- La delimitació i la definició de les àrees on el mercat de l'habitatge està tensat. Això permetria aplicar mesures de limitació de les pujades de preus del lloguer, com es fa a París o Berlín.

- La modificació de la Llei d'enjudiciament civil per tal que el o la jutge pugui valorar la situació de vulnerabilitat de la família demandada i escoltar les propostes de mediació impulsades pels ajuntaments.
- L'eliminació, d'acord amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona, de la modificació de la LAU segons la qual en el cas que un contracte de lloguer no estigui inscrit al Registre de la Propietat, en cas de compra, la nova propietat no està obligada a respectar-lo.
- La creació d'àrees de tanteig i retracte en el territori espanyol, com ha fet Barcelona.
- L'augment del pressupost destinat a polítiques d'habitatge fins a situar-lo en l'1,5% del PIB.
- El destí dels beneficis fiscals de les SOCIMI (societat anònima cotitzada d'inversió en el mercat immobiliari) a promoure habitatge de lloguer assequible.
- L'eliminació de les "Golden Visa".

6.3.3. Xarxes i treballs internacionals

El 2018 s'ha consolidat el paper internacional de Barcelona com a ciutat capdavantera pel que fa a la recerca de nous mecanismes per impulsar una política municipal d'habitatge que permeti la defensa del dret a l'habitatge de la ciutadania. Per fer-ho, s'han impulsat diferents iniciatives i s'hi ha participat:

- Assistència al Social Affairs Forum, Brussel·les, Eurocities.
- Celebració d'un acte públic sobre Cohabitatge a Nova York, on el regidor d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona hi va poder participar telemàticament.
- Presentació de les polítiques d'habitatge portades a terme a Barcelona a l'Urban Futures celebrat a Viena.
- Participació a l'EFL Financing Affordable Housing Conference a París.
- Participació al Housing WG, Dublin "Financing Affordable Housing".
- Participació al High-Level Political Forum a la seu de les Nacions Unides de Nova York.
- Participació a la conferència "Intersections 2018 sobre Community Land Trusts" a Pittsburgh.
- Participació a l'European Week of Regions and Cities a Brussel·les.
- Participació a la Housing for All International Conference a Viena.
- Visita a la ciutat de Londres per compartir amb alcaldia i serveis d'habitatges criteris i propostes.

7. GRAU D'ASSOLIMENT DEL PLA PEL DRET A L'HABITATGE EN EL MARC 2016 – 2019

A. PREVENIR I ATENDRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Objectius quantitatius

Ajuts al pagament del lloguer i deute del Fons de Lloguer Social ⁽¹⁾
Seguiment municipal, ràtio desnonaments res. habitual i pers. vulnerables
Habitatges per a persones sense sostre. “Primer la llar”
Creació d'un programa experimental públic de lloguer d'habitatges
Allotjaments acabats
Implantació de la tramitació electrònica
Creació del web d'habitatge

¹ No s'hi inclouen els ajuts al pagament d'habitatges amb serveis per a gent gran, que el 2018 han ascendit a 3,4 M€.

B. PREVENIR I ATENDRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Objectius quantitatius

Barris amb cens d'habitatges buits	
Creació de l'Observatori de l'Habitatge de Barcelona	
Publicació dels preus mitjans de lloguer de referència a la ciutat	
% d'adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatge amb protecció pública ⁽²⁾	Lloguer social ⁽³⁾
	Lloguer assequible ⁽⁴⁾
	Dret de superfície
	Lloguer total
	Venda
% d'adjudicacions en readjudicació d'habitatge protegit i habitatges provinents de borsa de lloguer, compra i cessions, segons tipus d'habitatge amb protecció pública. ⁽²⁾	Lloguer social ⁽³⁾
	Lloguer assequible ⁽⁴⁾
	Dret de superfície
	Lloguer total
	Venda
Creació d'un Servei d'acompanyament integral a l'habitatge	

¹ Al llarg del 2018 també s'ha tancat el cens al districte de Sant Martí (8 nous barris), però encara no es disposa de realitzades per l'IMHAB. No s'hi inclouen afectats urbanístics, ja que poden ser tant de lloguer com de compra. ³ H S'hi inclouen habitatges d'inclusió cedita per l'IMHAB. ⁴ Inclou habitatges dotacionals per a joves. Com a mínim el

2015	2016-2020 (mitjana any)	2016	2017	2018
1.628.580	2.426.000	1.781.506,59 €	2.172.393,94 €	2.033.786,85 €
0,33	0,60 (any 2020)	0,58	0,93	0,95
50	30	50 (+15 Fundació RAIS)	50 (+15 Fundació RAIS)	50 (+15 Fundació RAIS)
No	Any 2017	-	-	-
25	20	0	0	20
No	Any 2018	-	-	-
No	Any 2016	2016: assolit	-	-

99

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

Habitatge

2015	2016-2020 (mitjana any)	2016	2017	2018
0	14,6	6 barris	17 barris	41 barris 1
No	Any 2016	2016: assolit	-	-
No	Any 2017	-	2017: assolit	-
19%	75%	3%	89%	78%
27%	25%	36%	3%	3%
7%	0%	61%	9%	19%
46%	100%	39%	91%	81%
46%	-	-	-	0%
75%	62%	83%	58%	54%
25%	38%	17%	41%	45%
0%	-	-	1%	1%
100%	100%	100%	99%	99%
-	-	-	-	-
No	Any 2017	-	2017: assolit	-

les dades d'habitatges derivats a la Borsa de Lloguer.² Les dades d'adjudicacions corresponen a les signatures de contractes d'habitatges on les persones usuàries reben subvenció per al pagament (inclou dotacionals gent gran i vulnerables, però no joves).
30% es destinaran a menors de 35 anys i el 10% a dones i famílies monomarentals.

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

Objectius quantitativs

HPO, dotacional i lliures adjudicats Ajuntament en planejament aprovat

HPO, dotacional i lliures adjudicats Ajuntament en reparcel·lacions aprovades

Adquisició de nous habitatges

Habitatges captats cap al lloguer assequible

Ajuts al pagament del lloguer

Inversió en ajuts al lloguer

Habitatges acabats per part de l'IMHAB

HPO en dret de superfície acabats per promotores socials

HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana

HPO i dotacionals acabats per l'Operador de Lloguer Assequible

¹S'hi inclou el nou ajut municipal al lloguer, que es va activar al tercer trimestre del 2015 i va tenir una dotació, aquell any, de 8,1 M€. ² El 2016 es va fer el lliurament de claus de 150 habitatges acabats el 2015.

2015	2016-2020 (mitjana any)	2016	2017	2018
581	1200	869	2.823	58
1.351	800	34	1.238	804
69	192	157 habitatges	289 habitatges	68 habitatges + 265 en tràmit adquisició
777	2.050 (any 2020)	883	1.017	1.117
9.117	13.500	9.468	9.692	9.511
19.972.953 € ⁽¹⁾	32.400.000 €	21.362.359,59 €	24.140.294,72 €	23.689.095,52 €
0	708	150 ⁽²⁾	407 habitatges, 7 promocions	91 habitatges, 2 promocions
0	250	-	-	39 habitatges, 1 promoció
0	31	-	-	33 habitatges, 2 promocions
0	150	-	-	-

101

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

Habitatge

D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

Objectius quantitativs

Edificis amb ajuts a la rehabilitació (no inclou interiors)

Habitatges beneficiats per ajuts a la rehabilitació (no inclou interiors)

Recursos totals mobilitzats en ajuts a la rehabilitació (no inclou interiors)

Subvenció pública en ajuts a la rehabilitació (no inclou interiors)

Habitatges beneficiats per ajuts a l'interior⁽¹⁾

Recursos totals mobilitzats en ajuts a l'interior dels habitatges⁽¹⁾

Subvenció pública en ajuts a interiors d'habitatges⁽¹⁾

Edificis amb ajuts per a accessibilitat (s'inclouen als apartats anteriors)

Habitatges amb ajuts per a accessibilitat (s'inclouen als apartats anteriors)

Subvenció pública a l'accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)⁽²⁾

Edificis inclosos en convenis rehabilitació: finques d'alta complexitat (FAC)

Habitatges inclosos en convenis de rehabilitació: FAC

Recursos totals mobilitzats en convenis rehabilitació: FAC

Subvenció pública als habitatges inclosos en convenis: FAC

Recursos TOTALS mobilitzats

Subvenció pública TOTAL

Implantació plans d'ocupació de la rehabilitació per Barcelona Activa

¹hi inclouen els ajuts per a la incorporació a la Borsa de Lloguer, no els ajuts a persones vulnerables que en data de tancament d'aquest document no han estat resolts. ²Correspon al total de subvenció destinada a millores en l'accessibilitat, ja sigui la instal·lació d'ascensors o la supressió de barreres arquitectòniques en comunitats de veïns i veïnes. ³El 2015 la despesa municipal va ser molt superior a la mitjana del període 2012-2015, que es va situar en els 18.656.979 €.

2015	2016-2020 (mitjana any)	2016	2017	2018
630	777	790	1.321	878
10.100	9.328	12.337	18.292	13.627
58.616.649 €	58.303.000 €	72.004.837 €	91.300.406 €	77.423.507 €
27.484.344 €	23.321.200 €	25.431.084 €	31.425.039 €	23.980.752 €
15	353	65	226	136
398.421 €	3.178.800 €	411.088 €	3.298.810 €	2.861.226 €
139.499 €	3.178.800 €	333.250 €	2.835.615 €	2.290.974 €
142	255	142	194	196
1.892	3.167	1.885	2.472	2.494
5.319.891 €	9.000.000 €	5.642.028,12 €	8.949.466 €	8.099.839 €
	73			33
	875			435
	5.833.333 €			9.289.716 €
	3.500.000 €			6.067.231 €
59.015.070 €	67.315.133 €	73.413.718 €	107.601.293 €	89.574.449 €
27.623.843 €⁽³⁾	30.000.000 €	26.612.458 €	45.312.420 €	32.338.957 €
-	2017	-	-	-

ANNEX: ACTUACIONS PREVISTES AL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025

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

A1. Prevenció de l'exclusió residencial

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

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

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

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

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

B / GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B1. Mobilització dels habitatges buits

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

B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

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

B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

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

C / AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

C1. Augment del parc públic actual

- C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional
- C1.2 Desplegament de nous models d'habitatge de protecció oficial
- C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer públic

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

C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

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

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

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

C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants

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

C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació

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

C4. Impuls del mercat social

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

C4.2 Impuls a la masoveria urbana

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

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

D1.4 Espai virtual *open data* de l'estat del parc residencial (OBRA)

D1.5 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic

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

D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges

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

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació

D2.5 Rehabilitació dels polígons residencials

D2.6 Pla de Barris

D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions

D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

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

D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions

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

D / MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

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

D1.1 Sistematització de la informació en relació amb l'estat del parc

D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge

D1.3 Identificació d'infrahabitatge a entorns de renda mitjana i alta

BCN
Pla pel Dret a l'Habitatge
de Barcelona 2016-2025
BALANÇ 2018