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

RESUM EXECUTIU

BCN

Ajuntament de Barcelona

Gerència d'habitatge
Drets socials

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

ÍNDEX

1. PRESENTACIÓ 8

2. ESTRUCTURA 10

3. ESTAT DE L'HABITATGE A LA CIUTAT 11
   - 3.1 ELEMENTS CLAU EL CONJUNT DE LA CIUTAT 11
   - 3.2 PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES DELS DISTRICTES 23
   - 3.3 COL·LECTIUS EN SITUACIONS VULNERABLES 28

4. ELS REPTES 33

5. ELS EIXOS ESTRATÈGICS I LES LÍNIES D'ACTUACIÓ 36
   - 5.1 A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL 37
   - 5.2 B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE 50
   - 5.3 C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE 61
   - 5.4 D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL 75

6. RESUM DELS OBJECTIUS QUANTITATIUS 86

ACTUACIONS PREVISTES

A

A1.1 Ajuts socials relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials 38
A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge 39
A1.3 Atenció a la pobresa energètica 40
A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població 40
A1.5 Mesures per a l'acollida de persones refugiades 41
A2.1 Servei de mediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca 42
A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments 43
A2.3 Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social 43
A3.1 Atenció a la situació habitacional als assentaments 44
A3.2 Atenció a les persones sense llar 45
A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari 45
A3.4 Actuació en casos d'infrahabitatge 46
A3.5 Actuació en casos d'habitatges sobreocupats 46
A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge 46
A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments 47

B

B1.1 i B1.2 Realització de censos i sancions als habitatges buits 51
B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari 52
B2.2 Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial 52
B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic 53
B2.4 Mesures de seguiment i control del preu del lloguer lliure 53
B3.1 Inspecció, regularització i sanció dels mals usos del parc públic de lloguer 55
B3.2 Reformulació del Registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB) 55
B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants 55
B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials 56
B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés d'entitats a habitatges públics d'inclusió 56
B3.6 Corresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge 57
B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics 57
B3.8 Implementació d'una eina per a la gestió de la demanda d'habitatge assequible 58

C

C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional 63
C1.2 Implementació de nous models d'habitatge de protecció oficial 63
C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional 63
C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer públic 64
C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat 65
C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge 66
C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer 66
C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants 67
C3.2 Captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible 68
C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació 68
C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge 69
C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús: cohabitatge 69
C4.2 Impuls a la masoveria urbana 71
C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible, per a la producció i gestió de l'habitatge 71
C4.4 Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials 71

D

D1.1 Sistematització de la informació en relació a l›estat del parc 76
D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge 76
D1.3 Identificació d'infrahabitatge a entorns de renda mitjana i alta 76
D1.4 Espai virtual open data de l'estat del parc residencial (OBRA) 77
D1.5 Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic 77
D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges 79
D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges 79
D2.3 Ajuts a la rehabilitació 80
D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació 81
D2.5 Rehabilitació dels polígons residencials 81
D2.6 Pla de Barris 82
D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques 82
D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges 82
D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions 83
D3.2 Foment de l'ocupació digne a través de la rehabilitació 84

Gerència d'habitatge
Drets socials

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

1. PRESENTACIÓ

El dret a disposar d'un habitatge digne està reconegut a diferents instruments d'àmbit local, autonòmic, estatals i internacionals. Aquest reconeixement suposa obligacions concretes per als poders públics i també per als privats. En particular, l'article 26 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006 assenyala que *"les persones que no disposen de recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis"*.

El present Pla fa seu el mandat estatutari i, a diferència dels anteriors, **es planteja com a Pla pel Dret a l'Habitatge i per un període de deu anys**. Així, el primer Pla d'Habitatge (2004-2008) va ser el punt de partida de la planificació de la política d'habitatge a la ciutat. I el segon (2008-2016), amb la creació del Consorci de l'Habitatge participat per la Generalitat i l'Ajuntament, va estructurar el canvi en la gestió possibilitant l'impuls dels ajuts a la rehabilitació i al pagament del lloguer.

L'objectiu del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 és **garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge a l'alçada de les millors pràctiques d'altres ciutats europees**. En concret, el Pla assenyala set grans reptes. Alguns estan vinculats amb problemàtiques actuals com la dificultat per fer front al pagament del lloguer, la necessitat d'incrementar el parc públic de lloguer o l'imperatiu d'impedir usos anòmals dels habitatges.

D'altres reptes, en canvi, tenen a veure amb problemes endèmics com ara les dificultats dels joves per accedir als habitatges i fenòmens recents com la substitució d'habitatges principals per pisos d'ús turístic, o el creixent envelliment de la població. Paral·lelament, es plantegen també noves metodologies de treball com els ajuts a la rehabilitació de l'interior dels habitatges o l'impuls de convenis de rehabilitació d'edificis orientats a què els ajuts públics arribin allà on més es necessiten.

El Pla s'ha elaborat des d'un **enfocament de drets**. És per això que tant el procés d'elaboració com el resultat final incorporen elements que el diferencien dels plans anteriors. Una primera diferència té a veure amb la **participació de la ciutadania**. La redacció del Pla s'ha fet coincidir amb el desenvolupament del Pla d'Actuació Municipal 2016-2019. Això ha facilitat l'organització de 21 trobades, dues a cadascun dels districtes i una a nivell de ciutat, que han permès conèixer en primera mà les problemàtiques detectades pels veïns i veïnes als seus barris.

Una segona diferència és la **incorporació d'un apartat específic per a cada un dels deu districtes**. Barcelona està constituïda per deu districtes amb realitats molt diferents. Per tal d'identificar les principals mancances i potencialitats de cadascun d'ells aquest Pla incorpora un document específic per a cada districte amb una anàlisi i diagnosi, i assenyala les actuacions que es preveu que tinguin una major incidència en el districte en qüestió.

La voluntat política ve acompanyada pel suport pressupostari. **El pla suposa un cost total de 2.973,2M€, dels quals 1.666,2M € són aportació directa de l'Ajuntament. La despesa en relació al Pla 2008-2015 augmenta en total un 14%, l'Ajuntament en concret inverteix un 57% més.**

Parlar de drets és parlar d'obligacions i de subjectes obligats. Es per això que el Pla detalla 59 actuacions. Cada actuació fa una descripció del context, defineix l'organisme responsable del seu desenvolupament, l'escenari temporal i l'Àmbit d'aplicació. En particular, el Pla està estructurat en quatre eixos estratègics: prevenir i atendre l'emergència habitacional, garantir el bon ús de l'habitatge, ampliar el nombre de pisos assequibles i rehabilitar el parc existent. Cada un dels quatre grans eixos incorpora diverses línies d'acció que al seu torn es concreten en 59 actuacions.

Però l'acompliment del dret a l'habitatge a Barcelona requereix actuacions que superen les competències municipals. Abordar fenòmens com la gentrificació, la pujada del preu dels lloguers, la substitució d'habitatges habituals per pisos turístics, o la inversió de fons especulatius en bens immobles requereix normativa autonòmica i estatal. Per aquest motiu el Pla incorpora un **annex específic que especifica actuacions imprescindibles que són competència d'altres administracions públiques**.

2. ESTRUCTURA

Aquest pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016 - 2025 s'estructura en 5 parts:

PART I	ESTAT DE L'HABITATGE A BARCELONA: ANÀLISI I DIAGNOSI
PART II	PLA PEL DRET A L'HABITATGE
PART III	SITUACIÓ ALS DISTRICTES
PART IV	SITUACIÓ DELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS
Annexos	MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ
	INTERPEL·LACIONS A ALTRES ADMINISTRACIONS
	DOCUMENT D'ESTUDI DEL MARC LEGISLATIU I DIAGNOSI DELS ASPECTES JURÍDICS CLAUS RELACIONATS AMB EL PLA D'HABITATGE 2016-2026 DE LA CIUTAT DE BARCELONA
	MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA MUNICIPAL. ESTUDIO DE REFERENTE DE OTRAS CIUDADES DE ÁMBITO EUROPEO Y AMERICANO
	ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA
	MEMÒRIA JURÍDICA DEL PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2026

La part II, Pla pel Dret a l'Habitatge, s'estructura en 3 grans blocs de contingut:

Reptes, els grans objectius del Pla a partir del concepte bàsic de l'habitatge com a dret i bé de primera necessitat.

Eixos estratègics, les grans línies de treball que desenvolupa aquest Pla i que estructuren el seu contingut i les actuacions.

Línies d'actuació i actuacions, els grans blocs d'actuació municipal i les accions concretes que es portaran a terme per desenvolupar el Pla.

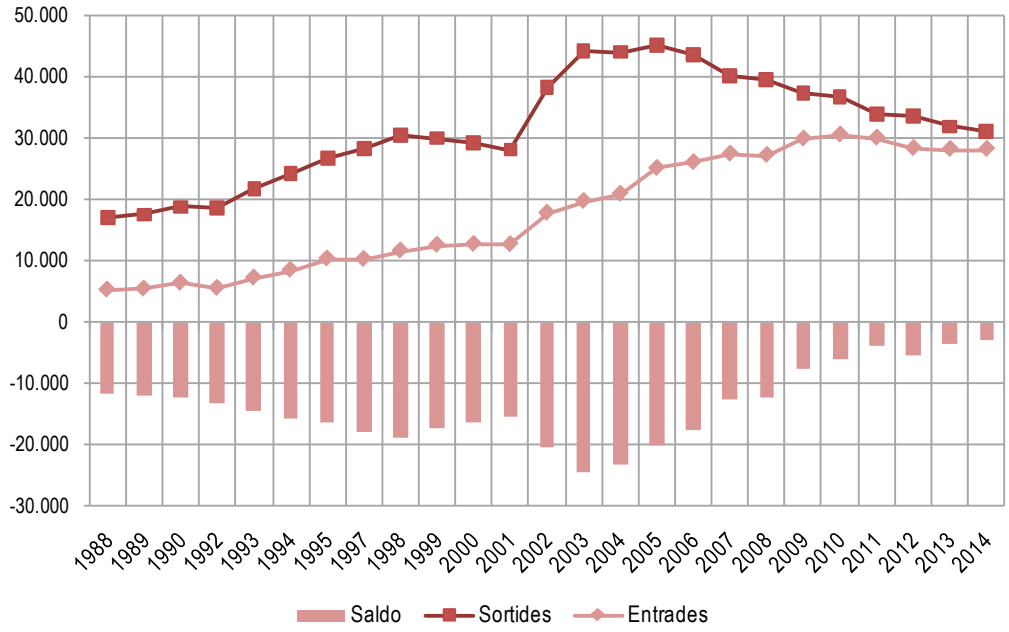
3. ESTAT DE L'HABITATGE A LA CIUTAT

3.1 ELEMENTS CLAU EL CONJUNT DE LA CIUTAT

REDUCCIÓ DE LA PÈRDUA DE POBLACIÓ PER DESPLAÇAMENT A L'ÀREA METROPOLITANA

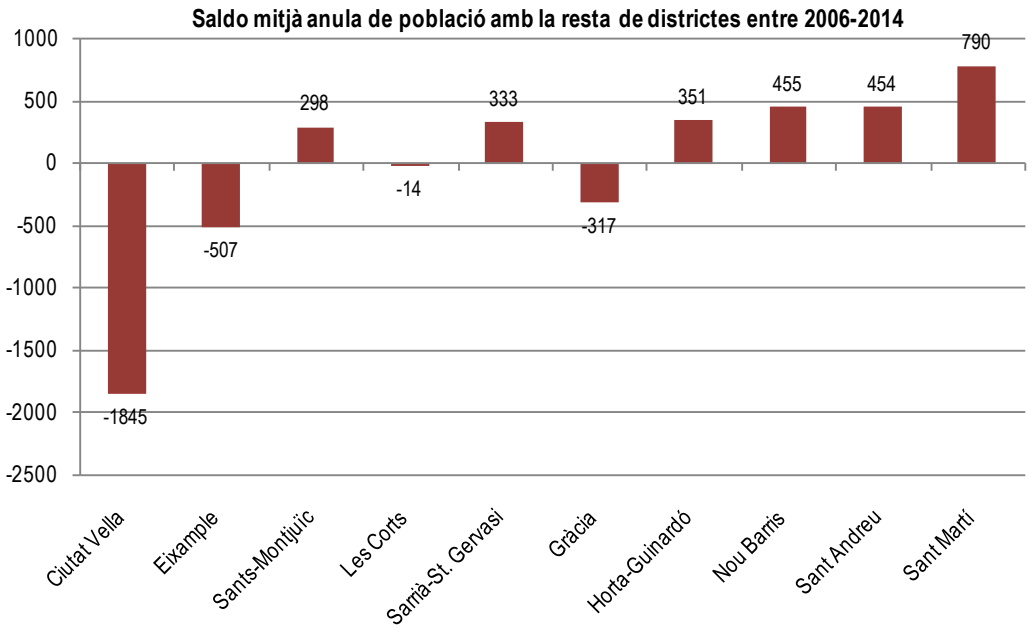
Després de gairebé quatre dècades on ha estat predominant la marxa de població cap a altres municipis de l'entorn -especialment a la recerca d'un habitatge millor- a partir del 2007, amb el canvi de cicle econòmic, es redueix la població que marxa de la ciutat i augmenta la que arriba de municipis de l'entorn. Això succeeix al mateix temps que canvien les motivacions per les quals es produeix aquest fet. Així, la recerca d'un habitatge més econòmic i de proximitat a la família (ja sigui volguda o obligada) s'erigeix com un dels motius detonants d'aquesta situació. L'augment dels preus de l'habitatge podria desincentivar aquest canvi.

Migracions metropolitanes amb origen o destinació Barcelona. 1988-2014



Font: INE, Estadística de Variaciones Residenciales.

Pel que fa al moviments a l'interior de la ciutat, des del 2007 ha augmentat el percentatge de població, a tots els districtes de la ciutat, que en canviar d'habitatge es manté en el districte. Destaca, per exemple, el cas de Nou Barris, on al 2014 un 65% dels canvis de domicili es van donar a l'interior del districte, i el de Gràcia, on tant sols va arribar al 41%. Durant aquest període, la major estabilitat es dóna als districtes amb rendes més baixes (Nou Barris, Sant Martí, Sant Andreu i Sants Montjuïc) i a Sarrià - Sant Gervasi. El saldo entre districtes mostra com els de baixa renda han guanyat població en relació als de rendes més altes, a excepció de Sarrià - Sant Gervasi. De la seva banda, a Ciutat Vella, els moviments són molt alts i presenta un important saldo negatiu, tot i que un gran percentatge de població es queda al districte.



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

ES PREVEU UN LLEUGER AUGMENT DE LLARS EN L'ESCENARI DEL PLA

Es preveu que en l'escenari del Pla hi haurà un augment de les llars a la ciutat, especialment entre 2019 - 2024 que podrà oscil·lar entre les 6.000 i les 37.000, especialment a causa de l'emancipació de població jove i l'arribada de nova població immigrant vinculada a un escenari de recuperació econòmica. El repte per la ciutat és donar cabuda de manera equilibrada (socialment, econòmica i territorial) a aquest augment de població.

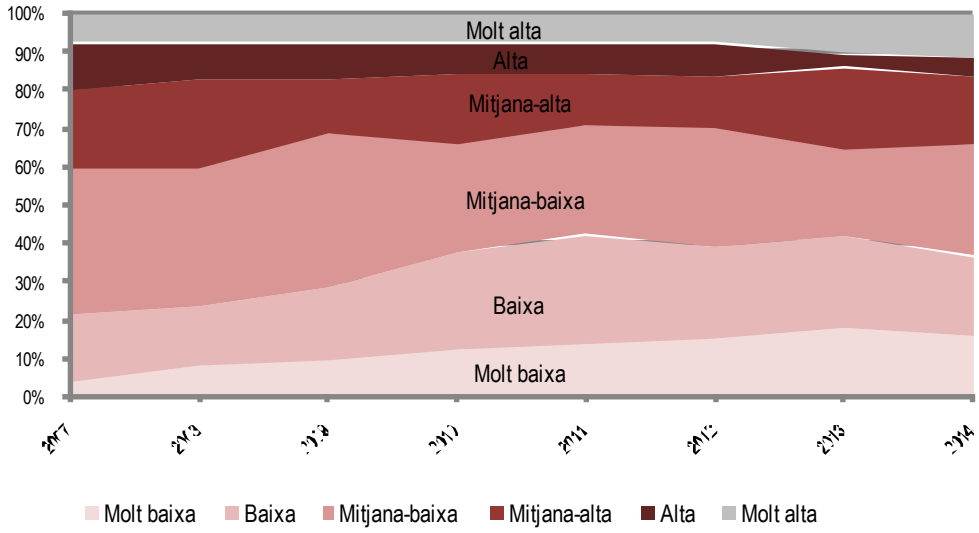
UNA POBLACIÓ EN PROCÉS D'ENVELLIMENT

L'any 2014 el 40% de la població de Barcelona tenia més de 50 anys i es preveu que durant els propers anys es redueixi la població amb franges d'edats inferiors als 50 anys i augmenti la major, arribant a un 50% o un 46,4% (segons diferents escenaris de població) de població de més de 50 anys, l'any 2032. Els problemes residencials principals de la gent gran es poden estructurar en problemes d'accessibilitat i mobilitat, infrahabitatge i necessitats de rehabilitació, i dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge.

L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL I EL RISC D'EXCLUSIÓ UNES PROBLEMÀTIQUES BÀSIQUES

Des del 2007, l'augment de l'atur, la precarietat laboral i la caiguda dels ingressos de les llars han provocat un procés de reducció de la renda mitja de les llars i un increment del pes de població amb rendes baixes i molt baixes. Com a consequència, han augmentat les dificultats per accedir i mantenir els seus habitatges. Alhora s'ha produït un increment de les situacions de pobresa energètica que es deuen bàsicament a 4 grans factors: l'existència d'un parc anterior a les regulacions que garanteixen el correcte aïllament tèrmic dels pisos; el descens de la renda mensual de les llars; l'alt cost de l'habitatge; i uns preus bàsics dels subministraments massa elevats per a moltes llars treballadores.

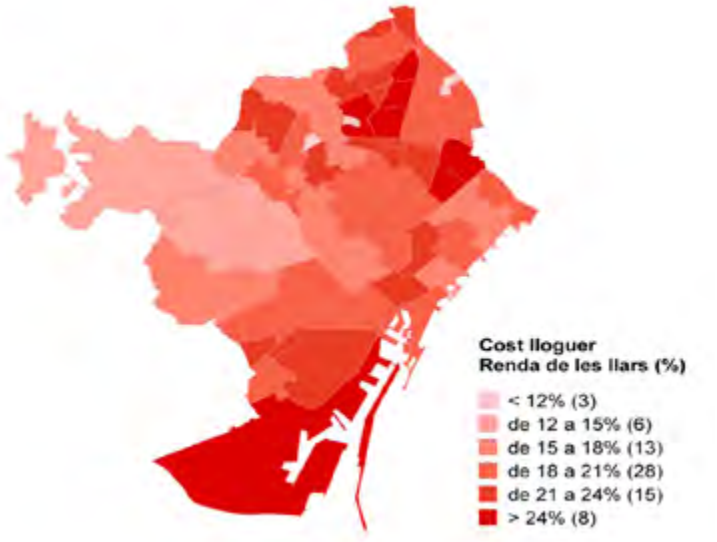
Població de Barcelona per grans grups de RFD



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

EL MAJOR ESFORÇ EN EL PAGAMENT DE L'HABITATGE ES DÓNA ALS BARRIS AMB MENOR RENDA.

La diferència de preus de l'habitatge entre districtes, especialment pel que fa al lloguer, no és el factor determinant en l'esforç de les unitats de convivència per accedir a l'habitatge. Però sí ho és la renda. Així, l'esforç teòric mig que realitzen les unitats de convivència, per accedir a un habitatge a un preu mig és molt superior als districtes de menor renda.

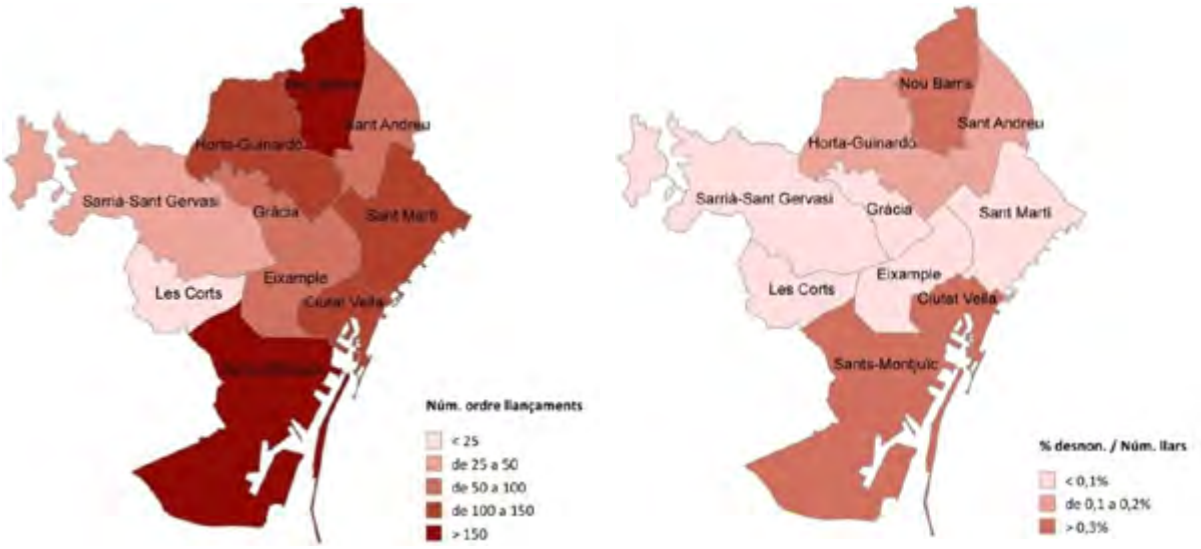


L'INCREMENT DELS DESNONAMENTS

Les dades que ofereix el Consell General del Poder Judicial assenyalen que, al conjunt de la província de Barcelona s'han produït, entre 2008 i 2015, 35.234 llançaments. Destaca l'augment de casos de l'any 2008 al 2014 que ha passat de ser de 2.661 a 7.796.

Enguany, dels 1.093 casos atesos a les Oficines de l'Habitatge, un 70% s'han degut a impagament del lloguer, un 23% a ocupacions a precari i únicament un 7% a l'impagament de la hipoteca. A Barcelona aquesta situació s'ha traduït en un augment accelerat de les unitats de convivència que han hagut de ser ateses per la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social i altres recursos residencials per pèrdua d'habitatge degut a la pèrdua del seu habitatge. Aquesta situació, no ha estat homogènia a tota la ciutat, sinó que els districtes de Sants-Montjuïc i Nou Barris han acumulat més de la meitat dels casos, amb una important incidència també a Ciutat Vella.

Número d'ordres de llançament comptabilitzades el 2015 per les Oficines de l'Habitatge
FONT: AJUNTAMENT DE BARCELONA



EXCLUSIÓ RESIDENCIAL SEVERA

Les principals situacions d'exclusió residencial són:

- **Persones sense llar**, de les quals als 2015 693 dormien al carrer[1];
- **Persones residents en assentaments**, a finals de 2015 es comptabilitzaven 56 assentaments on residien 463 persones, més de la meitat de les quals al districte de Sant Martí;
- **Persones residents en habitatges sense títol habilitant**, unitats de convivència que han perdut l'habitatge i han trobat en l'ocupació l'única via per dotar-se d'un espai on viure, al darrer quadrimestre de 2015 van representar un 23% dels desnonaments de la ciutat i es concentren als districtes de Nou Barris, Sant Andreu i Sant Martí;
- **Persones que viuen en habitacions rellogades** o que han de rellogar habitacions dels seus habitatges, se'n desconeix el volum, però és un fet identificat a tots els districtes i un 9% de les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona manifesten estar en aquesta situació (2.623 unitats sol·licitants);
- **Persones que resideixen en infrahabitatges i habitatges sobreocupats**, se'n desconeix el volum i la seva identificació és molt difícil, però es tracte de situacions que cal eradicar per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de Catalunya.

1 Dades extretes de l'estudi "La situació del sensellarisme a Barcelona Evolució i polítiques d'intervenció", publicat per la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar (XAPSLL), l'any 2015.

EL MERCAT IMMOBILIARI I ELS SEUS EFECTES

Entre els anys 2008 i 2013 es produeix un important canvi en el mercat de l'habitatge a la ciutat.

- Per una banda es dóna una forta caiguda dels preus; el lloguer mitjà va baixar un 16% i la venda un 35%.
- Es produeix una dràstica reducció de la construcció d'habitatge nou a la ciutat.
- Hi ha un canvi en la via d'accés a l'habitatge, amb un increment d'un 87% dels contractes de lloguer que es consolida com el primer mecanismes d'accés a l'habitatge.

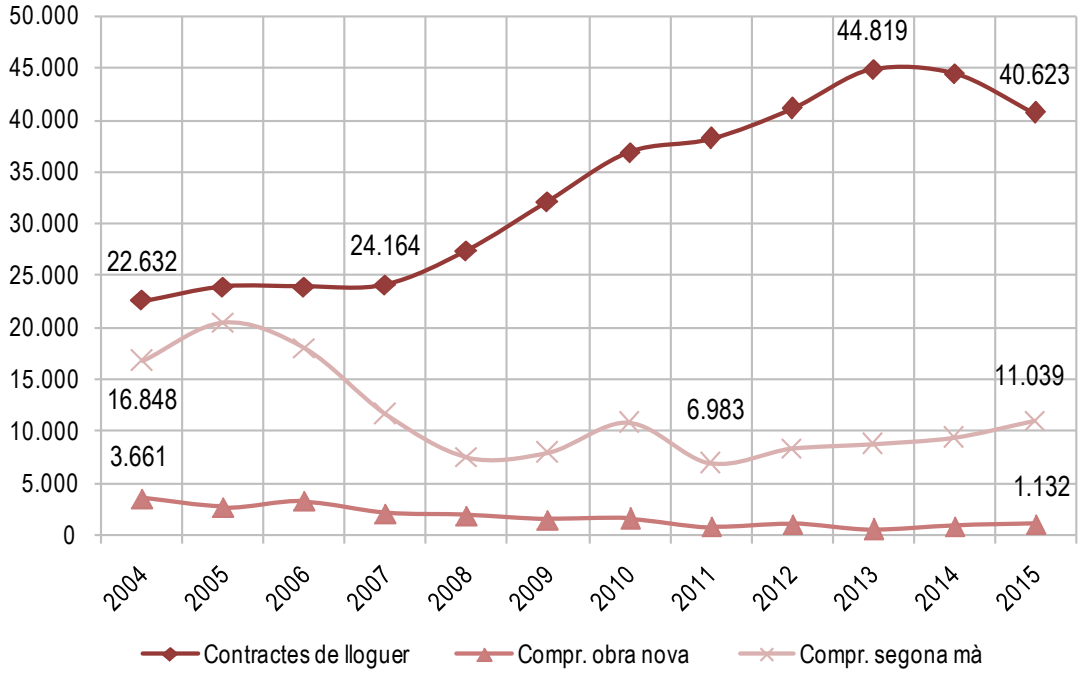
Aquestes tendències s'han començat a modificar a partir de l'any 2014, amb especial incidència en el preu del lloguer que ha augmentat un 6,8% entre 2014 i 2015[2].

Entre les ciutats més poblades de l'Estat, Barcelona és la que té els preus més alts de lloguer i també de preu de lloguer mitjà. És també la ciutat on els residents han de destinar una proporció més alta dels seus ingressos al pagament del lloguer.

A la vegada, Barcelona és una de les ciutats espanyoles amb una major proporció d'habitatges de lloguer lliure (30% dels habitatges principals a la ciutat). Tot i això, des de les sector immobiliari s'apunta que a 2015 aquest estoc de lloguer no és suficient per atendre la demanda existent. Això es deu a una sèrie de factors tant interns com externs que pressionen a l'alça els preus i provoquen la substitució de les persones llogateres de rendes mitges, per rendes altes i de persones empadronades per foranies.

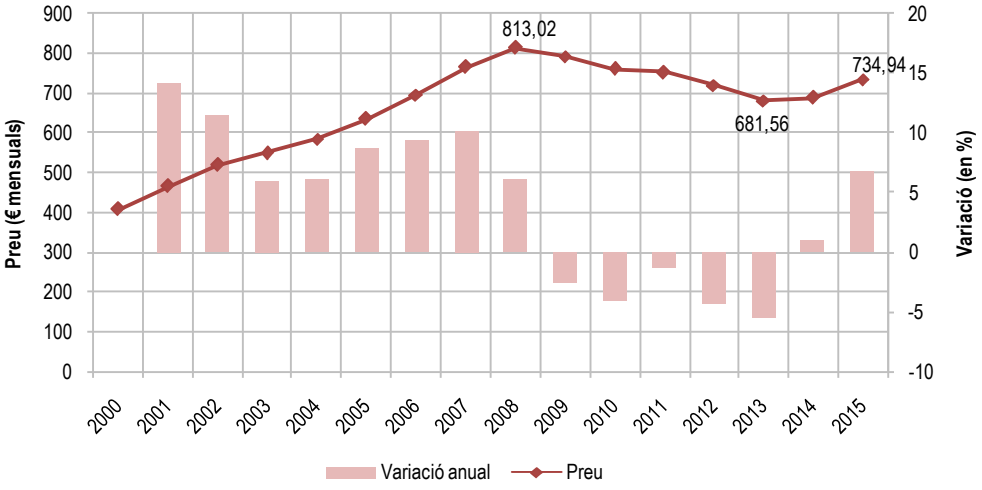
2 Dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, a partir de les fiances dipositades a l'Incasol.

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



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

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



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

LA PRESSIÓ TURÍSTICA A L'HABITATGE DE PRIMERA RESIDÈNCIA

El mercat immobiliari està exercint una forta pressió per incorporar altres usos més lucratius, especialment el turisme, pisos de luxe o la substitució de residents per a població amb rendes més altes.

Barcelona compta amb 9.606 habitatges d'ús turístic legals i s'estima que amb 6.275 més d'il·legals, un 40%. Aquests habitatges ofereixen una rendibilitat d'entre 2,35 i 4,07 vegades superior al lloguer i per tant estableixen una forta competència amb efectes sobre la disponibilitat d'habitatge de primera residència a la ciutat.
En alguns barris com ara la Dreta de l'Eixample i la Vila Olímpica representen més d'un 25% del total d'habitatges en lloguer i superen el 14% en 6 barris més (Sagrada família, Poble Sec, Diagonal Mar i el Front Marítim, l'Antiga Esquerra de l'Eixample, Poblenou, i el Parc i la Llacuna del Poblenou). Aquesta habitatges estableixen una forta competència especialment en relació a l'habitatge de lloguer per a l'ús de primera residència.
Per regular aquesta dinàmica, el Pla d'Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) delimita aquelles àrees on existeix una major pressió, prohibeix que cap establiment substitueixi l'ús d'habitatge i fixa el creixement zero d'habitatges d'ús turístic en el conjunt total de la ciutat.

L'ESTAT DE CONSERVACIÓ, L'ACCESSIBILITAT I L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA ELS PRINCIPALS REPTES DEL PARC CONSTRUÏT

La qualitat dels habitatges ha augmentat als darrers anys, del 78,1% del parc en bon estat l'any 1991 al 90% l'any 2011. Tot i això, es mantenen situacions de deficiència degudes principalment a:

- l'antiguitat dels habitatges. Així a Ciutat Vella, hi ha un 30,2% en estat deficient o dolent, també hi ha problemes a Gràcia, Sants i alguns casos puntuals a l'Eixample.

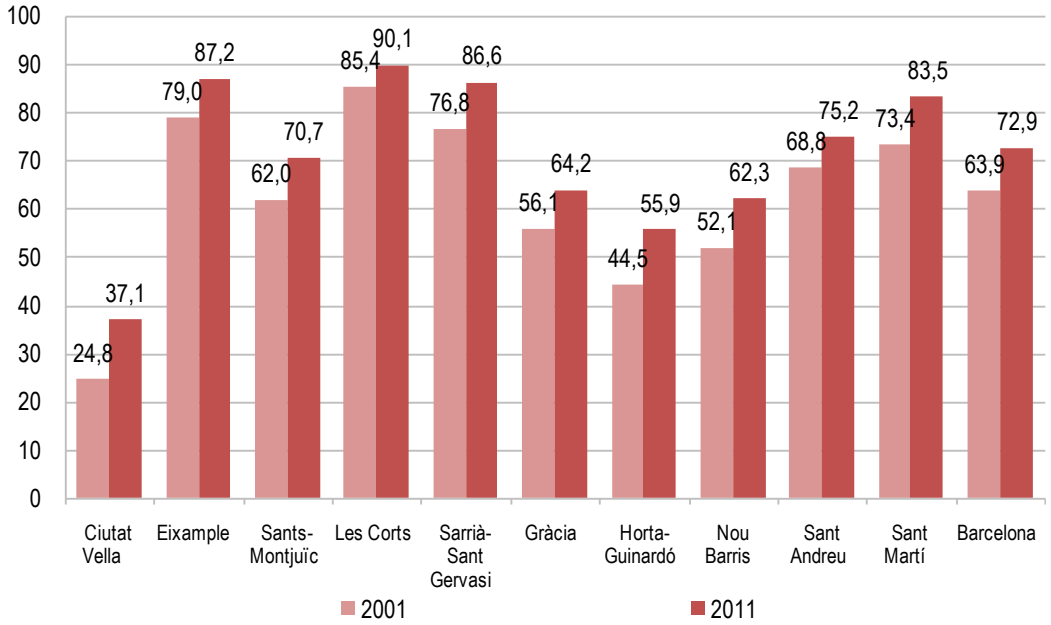
- la qualitat constructiva, que afecta especialment als polígons residencials com ara Ciutat Meridiana, Trinitat Vella, Bon Pastor, Canyelles i Sud-oest del Besòs. Tots ells, excepte Canyelles, tenen un conveni de rehabilitació específic, vinculats al Pla de barris

- la situació socioeconòmica de la població resident, que condueix a la superposició de problemàtiques a l'habitatge, especialment a barris com el Carmel, Trinitat Vella, Ciutat Vella o Besòs – Maresme

- les afectacions urbanístiques, que han derivat en una manca de conservació dels habitatges, especialment al Carmel, Trinitat Vella, Vallcarca, Can Peguera i l'entorn de la Colònia Castells.

L'accessibilitat ha millorat molt als darrers anys, però encara la meitat dels habitatges no compleix les condicions d'accessibilitat i una quarta part no té ascensor. Les principals dificultats per a la col·locació se centren en 3 grans aspectes: la impossibilitat tècnica, la manca de recursos econòmics i les dificultats de gestió dins la pròpia comunitat de veïns i veïnes.

Habitatges en edificis amb ascensor. Barcelona. 2001-2011. Percentatge



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

L'eficiència energètica dels habitatges és molt baixa ja que un 95% del parc d'habitatges va ser construït amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi tècnic de l'edificació de 2006 i, per tant, sense necessitat de garantir unes condicions energètiques mínimes. Aquesta situació pot portar a problemes vinculats com la pobresa energètica per l'elevat cost de mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.

L'HABITATGE BUIT

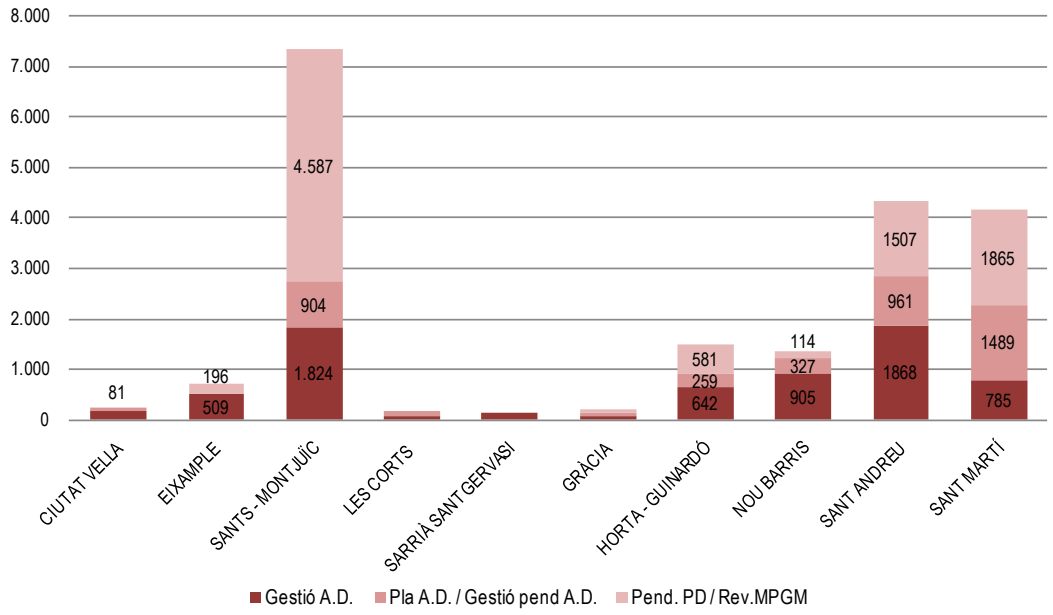
Actualment no existeixen dades concretes. D'acord al Cens de Població i Habitatge de 2011 i l'*Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona*, desenvolupat per l'Ajuntament de Barcelona al 2015, els habitatges buits es situarien entre el 4% i l'11%, respectivament. És a dir que entre 31.202 habitatges i 88.259 habitatges es troben buits a la ciutat i per tant, no compleixen la seva funció social.

L'HABITATGE ASSEQUIBLE PREVIST ES CONCENTRA EN DISTRICTES ON JA HI HA UN IMPORTANT PARC ASSEQUIBLE

A desembre de 2015, Barcelona presentava un potencial de 20.049 habitatges protegits i dotacionals previstos en els diferents àmbits de planejaments, dels quals 6.919 habitatges (35%) estarien en àmbits amb la gestió urbanística aprovada definitivament.

El 79% del potencial d'habitatge assequible i protegit es concentra als districtes de Sants-Montjuïc, Sant Andreu i Sant Martí, districtes amb un major volum d'habitatge assequible. Per contra, districtes com Gràcia, Les Corts, L'Eixample o Sarrià-Sant Gervasi, amb un volum menor d'habitatge assequible, presenten un potencial d'habitatge protegit i dotacional molt baix.

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



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

ELS RECURSOS RESIDENCIALS DE LA CIUTAT

Barcelona comptava a finals del 2015 amb 10.552 habitatges del parc de lloguer protegit, 802 habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes, 488 habitatges d'inclusió gestionats per diferents entitats, 10.318 habitatges que reben ajuts al lloguer i 807 habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca. Per altra banda, s'estima que existeixen a l'entorn de 19.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, i a l'entorn de 10.000 - 20.000 habitatges amb contractes de renda antiga[3]. Tots aquests habitatges permeten disposar d'uns 57.000 pisos[4] a preu inferior al de mercat, 8,38% del parc d'habitatge principal.

Per tant, actualment no s'assoleix l'objectiu de solidaritat urbana establert per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge en un 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials, que significaria uns 100.000 habitatges a la ciutat de Barcelona.

Aquest parc és clarament insuficient per atendre les necessitats habitacionals de la població, ja sigui aquella que es troba en situació d'emergència habitacional, o en una situació de dificultat per accedir o mantenir un habitatge digne. En aquest sentit, cal destacar que les persones inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona ascendeixen a 53.889 que conformen un total de 28.238 llars, de les quals un 89,3% tenen uns ingressos inferiors a 2,5 IPREM.

Els principals sistemes d'accés vigents a la ciutat són el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB), la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social i altres recursos residencials per pèrdua d'habitatge i la Mesa d'accés d'entitats a l'Habitatge Públic d'inclusió.

3 A l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de 2006, es varen detectar 65.434 habitatges, però no es disposa de dades més actualitzades, ja que l'enquesta de l'any 2011 no inclou aquesta informació.

4 Cal tenir en compte que aquest parc s'anirà reduint progressivament amb la desqualificació dels habitatges de protecció de venda (una vegada compleixin 30 anys) i la finalització dels contractes de lloguer de renda antiga.

3.2 PROBLEMÀTIQUES ESPECÍFIQUES DELS DISTRICTES

CIUTAT VELLA

- Necessitat de millorar les condicions d'habitabilitat. Un 30% dels habitatges tenen un estat de conservació dolent o deficient.
- Important pressió de l'ús turístic, amb més de 2.100 habitatges turístics, tres quartes parts d'ells il·legals. Es desencadenen problemes d'assetjament i de marxa i substitució de població.
- Important presència del lloguer, 56,6% dels habitatges, enfront al 38% de propietat.
- Oportunitat de reforçar la feina conjunta amb xarxes i entitats.
- Compta amb el parc de lloguer protegit més alt de la ciutat, un 5,44% dels habitatges principals.

EIXAMPLE

- Situacions d'infrahabitatge ocult (es desenvolupen a l'espai privat) que afecten especialment a dones grans.
- Necessitat de buscar mecanismes per generar habitatge assequible. Manca d'habitatge de protecció oficial i de reserves per a construir-ne.
- Pèrdua d'habitatge principal que se substitueix per altres activitats. Important pressió de l'ús turístic i altres usos diferents a l'habitatge, especialment serveis i oficines.

SANTS - MONTJUÏC

- Elevat nombre de desnonaments, centrats a les Marines i al Poble Sec, un 78% dels quals per impagament de lloguer.
- L'esforç mig de les unitats de convivència per fer front al lloguer de l'habitatge és dels més alts de la ciutat.
- Important presència d'habitatges compartits
- Afectacions urbanístiques que generen degradació als habitatges.
- En positiu, cal destacar que és el districte amb un major potencial per a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de la ciutat.

LES CORTS

- Desconeixement dels serveis municipals d'habitatge que dificulta la detecció de situacions de risc d'exclusió residencial.
- Necessitat de compartir habitatge per part de gent gran.
- Necessitat de buscar mecanismes diferents a la promoció per generar habitatge assequible. Districte amb menys habitatge de lloguer protegit.
- Replantejament de l'entorn de la Colònia Castells: afectacions i reserves per a habitatge amb protecció oficial.

SARRIÀ - SANT GERVASI

- És l'únic districte amb rendes altes que ha guanyat població provinent d'altres districtes. S'ha donat un procés de divisió de grans habitatges en 2 i fins a 4 nous habitatges.
- Desconeixement dels serveis municipals d'habitatge que dificulta la detecció de situacions de risc d'exclusió residencial.
- Dificultat de la gent jove de quedar-se al districte pels elevats preus. Necessitat de nous mecanismes diferents a la promoció per generar habitatge assequible.

GRÀCIA

- Teixit històric, amb parcel·les petites que dificulten els processos de millora, ja que calen moltes petites intervencions. Problemàtica específica per a la instal·lació d'ascensors.
- Pressió per a la substitució d'habitatges per l'ús turístics.
- És un dels districtes amb menys habitatges protegit de lloguer i té escàs potencial per generar habitatge amb protecció oficial. Possible emergència de models alternatius com la masoveria urbana i les cooperatives de cessió d'ús.
- Problemàtica urbanística a l'entorn de Vallcarca.

HORTA - GUINARDÓ

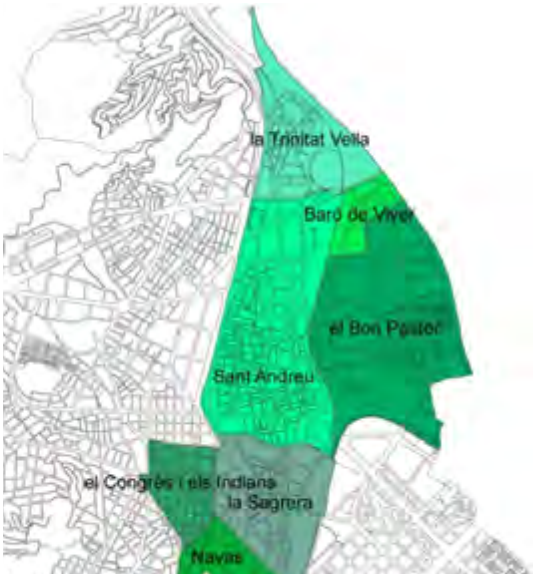
- Presència d'habitatges sense condicions d'habitabilitat com a conseqüència de l'autoconstrucció i dels forts pendents del terreny.
- Concentració d'habitatges buits propietat de grans tenidors.
- Tot i els baixos preus del lloguer (segons més baixos de la ciutat), les unitats de convivència han de fer un important esforç per accedir a l'habitatge degut a la baixa renda familiar disponible.
- Problemes vinculats a les afectacions urbanístiques

NOU BARRIS

- És el districte amb l'Índex de Renda Familiar disponible més baix de la ciutat. Amb una reducció de 13,5 punts entre 2008 i 2013.
- Important volum de desnonaments que ha derivat en ocupacions. L'any 2015 un 57% dels desnonament van ser per impagament de lloguer i un 31% d'ocupacions a precari.
- Important canvi de tendència en el règim de tinença de l'habitatge. L'any 2011 era el districte amb més habitatge en propietat i entre 2006 i 2014 s'ha donat el major increment de contractes de lloguer de la ciutat.
- La disponibilitat d'habitatge protegit ha fet que es concentrin situacions de vulnerabilitat en entorns ja molt febles.
- Necessitat d'adequar els ajuts a la rehabilitació a la capacitat econòmica de les persones residents.

SANT ANDREU

- La disponibilitat d'habitatge protegit ha implicat que es concentrin situacions de vulnerabilitat en entorns ja molt febles.
- Problemàtica d'ocupacions tant en habitatges públics com privats. Es vinculen a entorns amb afectacions urbanístiques que han desencadenat un procés de degradació.
- Problemes d'accessibilitat en diferents edificis on resideix població d'edats avançades.
- Gran disponibilitat de sòl per fer habitatge protegit, és el districte amb més reserves aptes per ser edificades immediatament.



SANT MARTÍ

- És, segurament, el districte més divers de la ciutat pel que fa al nivell de rendes de la població i al parc residencial. Aglutina, en funció dels barris, les principals problemàtiques dels districtes de renda alta i baixa. Important segregació socioespacial de la població al districte.
- Presenta un important volum d'ocupacions i és el districte amb major nombre de persones residint en assentaments
- Important presencia d'habitatges d'ús turístic en alguns barris. A la Vila Olímpica equivalen a un 25,8% del parc de lloguer (el segon més alt de la ciutat).
- Habitatges de promoció i rehabilitació pública en mal estat.

3.3 COL·LECTIUS EN SITUACIONS VULNERABLES

LLARS MONOPARENTALS

- Les llars monoparentals han passat de representar un 7,6% el 1981, a representar un 11,4% el 2011[5].
- Presenten, en general, major vulnerabilitat socioeconòmica en recaure sobre una sola persona les tasques productives i reproductives. Un 16,6% manifesten que s'han endarrerit en els pagaments de l'habitatge, enfront del 9,1% del conjunt de les llars.
- Règim de tinença peculiar amb elevats percentatges de propietat per herència o donació (25,1% enfront al 3,8% de la resta de llars) fruit de les sentencies judicials de separació; un 20% de lloguer (enfront al 30% del conjunt de la ciutat); i un 17,8% que viu en habitatge cedit gratuïtament o a baix preu.
- Resideixen en habitatges de menor qualitat: majors patologies en tancaments i estructura, menys presència d'ascensors i més manca de llum natural i d'espai[6].

Problemes a l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge de llars

	Llars monoparentals	Resta de llars	Total llars
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments, o podridura en terres, marcs de finestres o portes	18,9	16,7	16,9
Manca d'ascensor	18,6	15,5	15,9
Manca d'espai	17,7	12,0	12,6
Manca de llum natural	15,4	12,4	12,7
Problemes a l'estructura/aluminosi	8,3	6,6	6,8

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

5 D'acord a les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011.

6 Dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011

POBLACIÓ NOUVINGUDA

- La població nascuda a l'estranger representa un 22% del total a la ciutat i es distribueix de manera molt irregular per la ciutat. Representa un 49,3% de la població de Ciutat Vella, un 25,3% a Sants - Montjuïc i un 24% a l'Eixample, i només un 15,8% a Sarrià - Sant Gervasi.

- És un dels col·lectius amb majors dificultats d›accés a l›habitatge a causa de la seva precarietat econòmica, la inestabilitat laboral, la situació jurídica-legal i el desconeixement de la societat d'arribada.

- Resideixen en habitatges de menor qualitat: més antics, amb menys equipaments i amb un estat de conservació més deficient.

- El lloguer és el règim de tinença majoritari, amb un 68,6% enfront al 21% de la població nascuda a Espanya i, tot i accedir a habitatges en pitjors condicions, el peu que en paguen és superior (716,2 euros/mes, respecte 584,1 euros/mes). Això comporta que les unitats de convivència destinin una proporció molt elevada dels seus ingressos a les despeses de l'habitatge.

Proporció dels ingressos que suposen les despeses de l'habitatge segons lloc de naixement. Barcelona. 2011.
Percentatge de població

	Nascuts a Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
20% o menys	64,0	24,1	54,3
Entre el 21% i el 40%	20,3	41,1	25,6
Més del 40%	15,7	34,8	20,0
Total	**100,0**	**100,0**	**100,0**

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

PERSONES AMB DISCAPACITAT

- Representa un 8,5% de la població i es reparteix de manera desigual entre districtes, amb un 10,7% a Nou Barris i un 5,9% a Sarrià - Sant Gervasi. Més de la meitat té més de 65 anys i un 35% més de 74, majoritàriament dones.

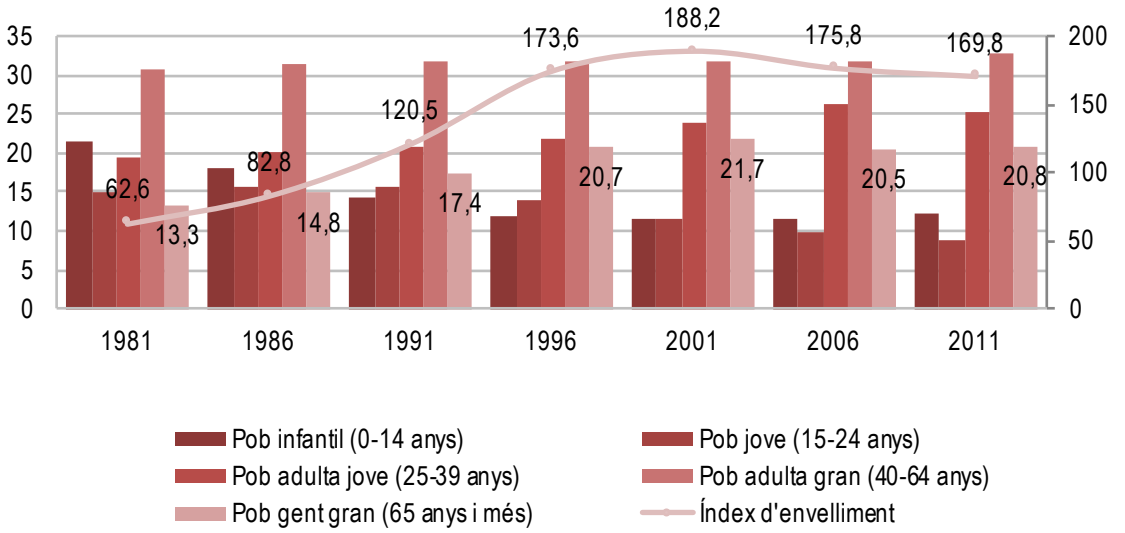
- La principal dificultat en relació a l'habitatge és trobar un pis adaptat a les necessitats a un preu assequible o fer front a ales despeses d'adaptació de l'habitatge, especialment instal·lació d'ascensor i disminució de barreres arquitectòniques de l'edifici l'interior de l'habitatge.

- L'accés a un habitatge adequat en ocasions comporta el distanciament de la xarxa de suport quotidià.

GENT GRAN

- Fort augment de la població gran que ha passat del 13,3% de 1981 al 20,8% de l'any 2011. Es preveu que el procés d'envelliment de la població continuï durant els 10 anys de desenvolupament del Pla. Alhora, en aquest col·lectiu es marquen dues franges diferenciades: els majors de 65 i els d'edats més avançades –majors de 80 anys- amb problemàtiques més agudes. Els districtes amb més població de 65 anys són Les Corts (25%) i Horta - Guinardó i Nou Barris (24%) i els que en tenen menys Ciutat Vella (14%) i Sants - Montjuïc i Sant Martí (20%).

Figura D.15. Evolució de la població per grans grups d'edat. Barcelona.1981-2012. %



Font: IERMB 2015, elaborat a partir de Padró Municipal d'Habitants 1981, 1986, 1991 i 1996. Cens de Població i Habitatges 2001. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. 2006 i 2011 lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de cada any, Ajuntament de Barcelona.

- Una quarta part de les persones de 65 anys o més viuen soles, tres quartes parts de les quals són dones.
- Presenta uns ingressos inferiors a la resta de la població a causa, principalment, a la progressiva sortida del mercat de treball.
- El règim de tinença majoritari és la propietat pagada, 63,2% enfront del 37,6% en el conjunt de les llars barcelonines.
- Les situacions de vulnerabilitat soci residencial que afecten a aquestes persones en moltes ocasions no es coneixen al passar a l'espai privat:
  - Persones que es queden a casa seva perquè els hi costa sortir per problemes de mobilitat.

- Persones que viuen en condicions d'habitabilitat precàries per manca de recursos econòmics, capacitat i mitjans personals per fer front a les transformacions necessàries; i casos de renda antiga en què la propietat no s'ocupa d'anar adequant i mantenint l'habitatge.

- Casos d'assetjament immobiliari, en casos de renda antiga i processos immobiliaris de renovació de l'edifici.

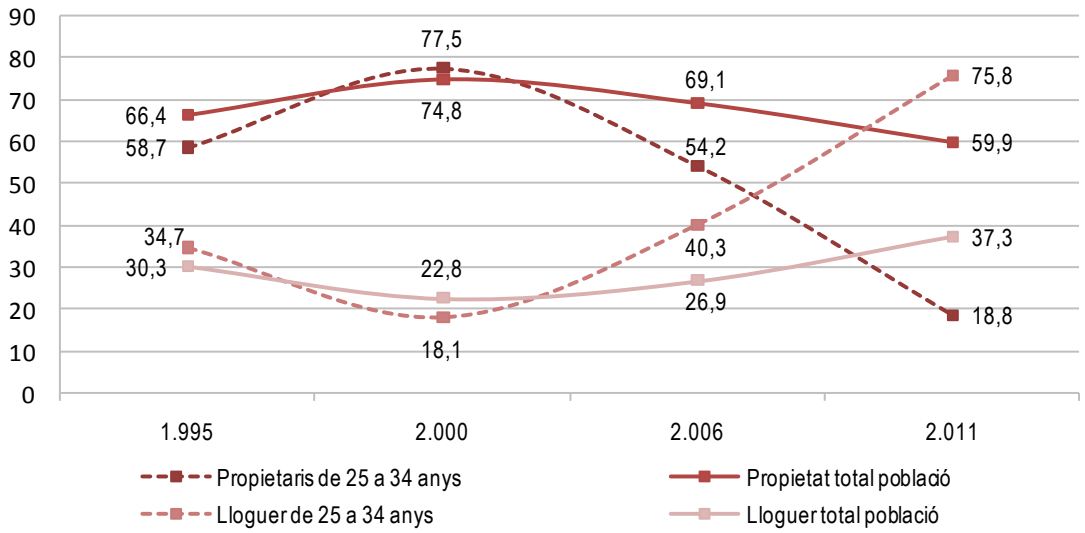
- Gent gran que relloga una habitació de casa seva o deixa el seu habitatge per anar a viure a una habitació de lloguer per motius econòmics.

JOVES

- La població jove s'ha reduït als darrers anys passant d'un 17,6% l'any 2011 a un 14,2% l'any 2015. Destaca el 22% de població jove a Ciutat Vella vinculada a la població estrangera. En qualsevol cas és el principal grup generador de necessitats d'habitatge.

- L'increment de preus de l'habitatge ha implicat un fort canvi de tendència en el règim de tinença passant d'un 69,1% de propietat l'any 2001 a un 75,8% de lloguer al 2011.

Evolució del règim de tinença de l'habitatge de la població. Barcelona. 1995-2011



Font:IERMB 2015 a partir de IDESCAT i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006 i 2011

- Entre 2007 i 2013 s'ha produït un important descens de la població entre 16 i 29 anys emancipada, que ha passat del 32,6% al 26,8%.

- Les llars joves emancipades (entre 16 i 29 anys) presenten un major endeutament i un major sobreesforç econòmic per fer front a les despeses de la llar.

- Barcelona compta amb un parc d'habitatge dotacional destinat a joves que va tenir un fort creixement fins a 2010, quan es va estabilitzar en 2.455. Els darrers anys, s'ha reduït el nombre d'habitatges dotacionals adreçats específicament a joves.

DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA

- El 2014, nou dones varen ser assassinades a la ciutat de Barcelona i es van interposar 4.706 denúncies per lesions, a banda de denúncies per delictes contra la llibertat, trencament de mesures, o delictes contra la integritat moral. L'enquesta de Violència Masclista de 2011 mostrava que un terç de les barcelonines havien viscut una agressió masclista greu.

- Únicament un 13% de les dones o unitats de convivència afectades reben suport de l'administració[7].

- L'atenció a aquestes dones i els seus fills i filles es fa a través d'acolliments tant d'urgència com de llarga durada. Les dones acollides han augmentat en els dos tipus entre 2011 i 2014. Les dones acollides d'urgència han passat de 127 a 144, i les dones acollides de llarga estada de 69 a 100.

7 Dades extretes de la Macroencuesta de Violencia contra la Mujer 2015 de la Delegación del Gobierno para la Violencia de Genero.

4. ELS REPTES

1. Reforçar la mediació i els ajuts al pagament del lloguer per facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge

Prevenir és el millor mecanisme per afrontar les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge. Per fer-la efectiva, la ciutat disposa de diferents mecanismes que cal aprofundir: informació, mediació i ajuts.

2. Evitar la substitució d'habitatges i protegir als residents

Barcelona ha d'afavorir el manteniment de l'habitatge habitual i la possibilitat que els veïns i veïnes puguin seguir vivint als seus barris. La pressió del turisme i altres usos no residencials incrementa els preus i redueix els habitatges disponibles.

3. Incrementar el parc públic d'habitatge

Disposar d'habitatge assequible és essencial per donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure. Cal fer un pas endavant en la capacitat de promoció de nou habitatge públic assequible a Barcelona, orientat principalment al lloguer.

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

La mobilització d'habitatge privat permet disposar d'habitatge assequible de manera dispersa pels barris, en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial tot evitant la concentració de poblacions en situació de vulnerabilitat.

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

Els problemes de manteniment de l'habitatge afecten especialment a les unitats de convivència amb menys recursos, de manera que l'augment de les desigualtats socioeconòmiques suposa l'augment de les diferències entre les condicions residencials. Per contrarestar aquests efectes caldrà centrar els ajuts públics en la població amb menys recursos i en els entorns territorial més degradats.

6. Contribuir a la garantia de la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals

L'Administració ha de vetllar perquè un habitatge compleixi amb la seva funció social, és a dir, perquè aporti a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer les necessitats habitacionals. L'Administració té el deure d'impedir usos anòmals com habitatges que no es troben en un estat adequat de conservació, desocupats de manera permanent i injustificada, o habitatges sobreocupats.

7. Preparar la ciutat per a l'envelliment de la població

La població barcelonina està vivint un procés d'envelliment que, segons les projeccions demogràfiques, s'accentuarà en el anys vinents. Cal preparar la ciutat per afrontar aquest procés amb actuacions per a què les persones grans puguin allargar al màxim l'estada als seus habitatges i alhora generar habitatges amb serveis on poder-se traslladar.

Per aconseguir donar resposta a aquests reptes seran imprescindible el reforç dels mecanismes d'atenció i intercanvi amb la ciutadania i la millora del coneixement del parc residencial i la població demandant.

5. ELS EIXOS ESTRATÈGICS I LES LÍNIES D'ACTUACIÓ

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

A1. Prevenció de l'esclusió residencial

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

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

B GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B1. Mobilització dels habitatges buits

B2. Manteniment de l'ús residencial i els residents

B3. Millora del coneixement i la gestió del parc públic

C AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

C1. Augment del parc públic actual

C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer

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

C4. Impuls del mercat social

D MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

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

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

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

5.1 A. PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

La capacitat de revertir i prevenir l'emergència habitacional serà clau per garantir una Barcelona socialment justa i equilibrada. Per aconseguir-ho és necessari, no només atendre la situació present, sinó també establir les bases de futur que impedeixin situacions com l'actual on milers de persones s'han vist abocades a la pèrdua del seu habitatge. Així doncs, serà necessari atendre tant les problemàtiques actuals com aquelles noves que ja es detecten i que en els anys vinents augmentaran la seva presència, com ara l'augment de la diferència entre la capacitat econòmica derivada dels sous i el cost de l'habitatge de lloguer o l'envelliment de la població.

LÍNIES D'ACTUACIÓ

A1. Prevenció de l'esclusió residencial: 5 actuacions

A2. Atenció a les persones en procés de pèrdua de l'habitatge: 3 actuacions

A3. Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne: 7 actuacions

ACTUACIONS MÉS DESTACADES

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

A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població

A2.1 Servei d'intermediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjament

A1. PREVENCIÓ DE L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

Barcelona s'ha de dotar de capacitat per prevenir les situacions de pèrdua d'habitatge, facilitar l'accés a un habitatge assequible, i intervenir en situacions d'habitatge inadequat o insegur a què es veu abocada la població que no pot accedir a un habitatge digne. Per fer-ho possible s'ha creat la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) per millorar la mediació i l'acompanyament en els casos de desnonament i s'han implementat ajuts al lloguer i als subministraments amb finançament municipal.

Alhora, caldrà reforçar els mecanismes d'informació, acompanyament i mediació que es presten des de les deu Oficines de l'Habitatge de la ciutat per evitar futures situacions de risc de pèrdua de l'habitatge i apropar la població a les oficines per esdevenir un punt de referència obligatori en el moment de prendre decisions en relació a l'habitatge. Igualment, caldrà aprofundir en els ajuts al lloguer i al pagament dels subministraments, ja que l'estratègia més efectiva per evitar la pèrdua de l'habitatge és donar suport al seu pagament, sigui al mercat públic o al privat, i sigui per una causa sobrevinguda o per situacions de llarga durada.

ACTUACIONS

A1.1 AJUTS SOCIALS RELATIUS A L'ALLOTJAMENT, FACILITATS PER SERVEIS SOCIALS

Des de serveis socials s'ofereixen 4 grans tipus d'ajuts que caldrà mantenir i aprofundir: (1) Subvenció per als lloguers dels habitatges inclosos al fons social de lloguer; (2) Ajuts al pagament del deute relatiu al parc del fons social; (3) Ajuts per al manteniment de l'habitatge; (4) Ajuts per l'allotjament.

Per millorar-ne l'eficàcia es proposa: facilitar el traspàs d'informació entre les Oficines de l'Habitatge i els Serveis Socials territorials; oferir acompanyament social als perceptors d'ajuts del fons social i establir taules de coordinació als districtes on no n'hi hagi.

A1.2 REFORÇ DEL PAPER DE LES OFICINES DE L'HABITATGE

Descripció

Algunes de les mesures a impulsar per reforçar el paper de les Oficines de l'Habitatge són:

- Estudiar la possible ampliació de l'horari d'atenció.
- Millorar la coordinació informàtica entre les Oficines de l'Habitatge i altres serveis municipals, especialment Serveis Socials.
- Impulsar la tramitació electrònica dels ajuts.
- Reforçar l'equip de les Oficines de l'Habitatge.
  - A. facilitar que la figura de la coordinació de l'Oficina pugui realitzar les tasques vinculades a l'avaluació dels serveis i definició de millores i noves necessitats, desenvolupament de sessions amb la ciutadania, o treball de camp, entre d'altres.
  - B. enfortir les tasques de captació d'habitatges.
  - C. ampliar el servei d'assessorament tècnic i jurídic ofert.
- Establir espais estables de relació i de traspàs d'informació entre les Oficines i els districtes.
- Establir mecanismes de traspàs d'informació estables entre les Oficines de l'Habitatge i els òrgans municipals d'habitatge, regidoria, Consorci de l'Habitatge de Barcelona i BAGURSA.
- Ampliar els serveis oferts per les Oficines de l'Habitatge pel que fa a la prevenció de l'emergència habitacional i la captació de nous públics.
- Oferir formació al personal de les oficines en aquells temes que es vol impulsar com la perspectiva de gènere, la detecció de situacions de vulnerabilitat o models alternatius d'accés a l'habitatge, entre d'altres.
- Implementació d'un nou aplicatiu informàtic que permeti una millor atenció a les persones usuàries (actuació B3.8).

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal 2016 - 2018

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

A1.3 ATENCIÓ A LA POBRESA ENERGÈTICA

Mesures per tal que les Oficines de l'Habitatge esdevinguin espais de referència en l'atenció a persones en situació de risc de pobresa energètica i aquelles que volen optimitzar el consum energètic dels seus habitatges. Dinamització d'experiències pilot per a la reducció dels consums i la despesa energètica.

A1.4 MESURES RELACIONADES AMB L'ENVELLIMENT DE LA POBLACIÓ

Descripció

Algunes de les mesures a impulsar són:

- Detecció de problemàtiques vinculades a l'habitatge de persones grans.
- Millora de l'habitatge actual. La població de més de 65 anys té ingressos inferiors a la resta de la població, per tant caldrà impulsar mecanismes com:
  - A. Ajuts a la cohesió que possibilitin que l'Ajuntament pugui assumir la despesa.
  - B. Acords amb instal·ladores d'ascensors per evitar que calgui avançar l'import subvencionat.
  - C. Difondre entre aquesta població els ajuts que ofereix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a la millora dels habitatges.
- Dotació de serveis propis dels habitatges amb serveis per evitar que hagin de traslladar-se a un a residència o un habitatge amb serveis. Caldrà detectar aquells entorns on seria més necessari iniciar aquesta actuació i desenvolupar una prova pilot.
- Ampliació dels programes per compartir habitatge que permetin reduir les desepeses de les persones residents i comptar en un suport en tasques de cura.
- Creació de nous espais residencials, especialment habitatges amb serveis.

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal 2016 - 2025

Responsable Ajuntament de Barcelona - Drets Socials

A1.5 MESURES PER A L'ACOLLIDA DE PERSONES REFUGIADES

Desenvolupament de les mesures relacionades amb l'habitatge del pla "Barcelona, ciutat refugi".

A2. ATENCIÓ A LES PERSONES EN PROCÉS DE PÈRDUA DE L'HABITATGE

L'Ajuntament de Barcelona ha de maximitzar els esforços per evitar la pèrdua de l'habitatge habitual de persones en situació de vulnerabilitat i, en cas que no sigui possible aturar el desnonament, garantir un reallotjament digne. Per fer-ho possible és necessària una intervenció social i habitacional que coordini els serveis i l'acompanyament que ofereixen diferents agents com les Oficines de l'Habitatge, els Serveis Socials territorials, l'Institut Municipal de Serveis Socials i el Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESSB), entre d'altres. Caldrà coordinar quatre tipus d'accions:

- **El coneixement dels casos de desnonament que es produeixen a la ciutat.** Caldrà que els diferents operadors jurídics posin en coneixement de l'Ajuntament l'inici d'actuacions que poden tenir com a resultat el desnonament de persones en situació de vulnerabilitat, alhora que es consolida un bon sistema de recompte de casos per garantir l'assistència a totes les persones afectades.

- **El seguiment i la mediació.** Per fer-ho possible funciona la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) que complementa a les Oficines de l'habitatge en el procés de seguiment i acompanyament a les persones afectades.

- **El reallotjament digne**, ja sigui a través de la Mesa d'emergències, en els casos inclosos en el reglament de la pròpia taula (que a partir de la seva modificació inclou a les persones sense ingressos i en situacions d'ocupacions a precari), o a través del mercat privat mitjançant ajuts al pagament del lloguer, de pensions, o d'altres recursos a disposició de l'administració.

ACTUACIONS

A2.1 SERVEI DE MEDIACIÓ PER A CASOS DE DIFICULTAT DE PAGAMENT DE LLOGUER I HIPOTECA

Descripció

Per realitzar una bona mediació és essencial disposar d'instruments que permetin assolir acords. de caràcter econòmic, en forma d'ajuts puntuals o permanents o en forma d'incentius a la propietat.

- Mediació en cas d'impagament del lloguer.
  - A. Reforç de l'equip humà de les Oficines de l'Habitatge que permeti atendre les situacions d'incapacitat de pagament abans que es generi el deute
  - B. Establiment d'un sistema d'ajuts al pagament del lloguer i a la cobertura d'endarreriments que sigui prou flexible per respondre a la diversitat de situacions.
  - C. Fer compatibles els ajuts d'emergència per cobrir pagaments pendents amb els ajuts estables al lloguer.
- Mediació en cas de dificultats per afrontar la hipoteca.
  - A. En cas de deute puntual les Oficines de l'Habitatge poden activar l'ajut corresponent.
  - B. En cas de dificultat de pagament s'accedeix al servei d'Ofideute que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a través de les Oficines de l'habitatge per tal de negociar una solució amb les entitats financeres. La participació de diferents agents, sumada al temps de resposta per part de les entitats financeres, dificulta la gestió. Caldrà estudiar com millorar el servei.
- Unificació dels serveis de prevenció, intervenció i mediació municipals, vinculats a casos d'impagament i dificultats de pagament de lloguer o hipoteca, a casos de desnonaments i al parc de lloguer públic per oferir un servei d'acompanyament integral.

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal Gestió permanent en el temps

Responsable Consorci de l'habitatge – Oficines de l'Habitatge

A2.2 MECANISMES DE SEGUIMENT I ACOMPANYAMENT ALS DESNONAMENTS

Aprofundiment dels protocols d'actuació en cas de risc de desnonament que es coordinen a través de la Taula de Desnonaments de cada districte i abasten: la redacció d'un informe d'avaluació de la vulnerabilitat i un informe d'exclusió residencial; la gestió d'un llistat general de processos de desnonament, a càrrec de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), per poder desenvolupar les actuacions adequades per evitar-los; l'establiment de processos de mediació per buscar sortides que evitin el desnonament ja provingui de casos de lloguer de petits propietaris, hipoteca o ocupacions sense títol habilitant; i l'acompanyament, per part del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), a les unitats de convivència afectades al llarg de tot el procés.

A2.3 SANCIONS A GRANS PROPIETARIS QUE NO OFEREIXEN HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL

Aplicació del procediment sancionador previst en aplicació de la llei 24/2015 o instruments que la substitueixin.

A3. ATENCIÓ A LES PERSONES QUE NO PODEN ACCEDIR A UN HABITATGE DIGNE

Cal incloure de manera decidida en les polítiques d'habitatge de la ciutat a les persones que resideixen en habitatges inadequats i insegurs (com ara infrahabitatges, habitacions rellogades, habitatges sobreocupats, en situació d'ocupació irregular o en situacions de pobresa energètica), així com les persones sense llar i aquelles que viuen en assentaments, tenint en compte que cada col·lectiu té unes problemàtiques molt específiques i que, en molts casos, la dotació d'un habitatge serà només un primer pas cap a la normalització de la seva situació. En tots els casos les actuacions a desenvolupar tenen una fase inicial i una final que són comunes: cal conèixer i cal oferir una alternativa residencial adequada.

Les principals situacions d'exclusió residencial a la ciutat a les quals el Pla ha de donar resposta són:

- Les persones en situació d'ocupació sense títol habilitant.
- Les persones en situació de relloguer, ja sigui perquè es veuen obligades a abandonar el seu habitatge o perquè han de rellogar-ne una part.
- Les persones que viuen en infrahabitatges (immobles que no compleixen, ni poden complir, les condicions d'habitabilitat que permeten obtenir una cèdula).
- Les persones que resideixen en habitatges sobreocupats.
- Les persones sense sostre.
- Les persones que viuen en assentaments.

ACTUACIONS:

A3.1 ATENCIÓ A LA SITUACIÓ HABITACIONAL ALS ASSENTAMENTS

Desenvolupament del Pla d'Assentaments Irregulars que preveu dos tipus d'accions:

- Atendre les necessitats dels residents pel que fa a la reinserció i dotació d'un espai de residència adequat;
- Evitar la reutilització dels assentaments existents per part de nous col·lectius en el moment en què s'ofereix alternatives als residents actuals i evitar l'establiment de nous assentaments.

Pel que fa a l'allotjament existeixen 3 tipus de recursos per fer front ba aquesta situació: habitatges de la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona (XHIB), habitatges d'inclusió específics (habitatges compartits) i recursos residencials per a persones vulnerables.

A3.2 ATENCIÓ A LES PERSONES SENSE LLAR

Aprofundiment en el canvi d el model d'atenció a les persones sense llar que s'estructura en 4 eixos: la dignificació de les infraestructures actuals (espais individuals i major apoderament de les persones residents); creació d'allotjaments individuals; aprofundiment del model "Primer la llar"; disponibilitat de recursos específics per a joves, malalts crònics i drogodependents.

A3.3 INTERVENCIÓ EN LES OCUPACIONS A PRECARI

Descripció

El tractament de les ocupacions requereix d'actuacions des de l'habitatge per possibilitar que les persones que estan ocupant per necessitat puguin tenir una solució habitacional digna, i des de la seguretat per combatre les màfies. Des de les l'habitatge es preveuen les següents mesures:

- Inclusió dels desnonaments sense títol habilitant com un supòsit per accedir a la Mesa d'Emergències socials. La modificació del Reglament recentment aprovada ja ho preveu.
- Impulsar un pla d'intervenció en les ocupacions a precari que permeti actuar de manera diferenciada davant les distintes situacions: ocupacions que generen molèsties en la comunitat, ocupacions com a resultat d'estafa, ocupacions amb presència de màfies, etc.
- Identificar les ocupacions en els entorns on es detecten majors problemàtiques per poder desenvolupar una actuació coordinada de regularització de les situacions de les persones en risc d'exclusió.
- En alguns casos, negociar amb els propietaris d'habitatges ocupats per regularitzar la situació dels residents.

Àmbit d'aplicació Barcelona

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

Responsable Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

A3.4 ACTUACIÓ EN CASOS D'INFRAHABITATGE

Millora de l'eficiència de les actuacions a través una sistematització i informatització dels expedients i la implantació, per part de la UCER, dels següents procediments:

- Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge i imposició de multes coercitives;
- Procediment sancionadors vinculat a la utilització anòmala de l'habitatge (per infrahabitatge). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1j) de la Llei del dret a l'habitatge.

A3.5 ACTUACIÓ EN CASOS D'HABITATGES SOBREOCUPATS

Millora de l'eficiència de les actuacions a través una sistematització i informatització dels expedients i la implantació, per part de la UCER dels procediments de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge i el Procediment sancionadors vinculat a la utilització anòmala per sobreocupació.

A3.6 EXTENSIÓ DELS PROGRAMES PER COMPARTIR HABITATGE

Potenciació dels mecanismes que, a partir del fet de compartir habitatge, permeten oferir una solució habitacionals digne a les persones residents:

- Difusió dels ajuts econòmic i el suport social il·legal que poden rebre les persones en aquesta situació
- Ampliació del suport municipal als programes que treballen en aquesta direcció (Viure i conviure i Compartim pis, entre d'altres) i avaluació de la seva escalabilitat per tal de reforçar-los
- Implementació d'un lloguer d'habitacions públic.

A3.7 AMPLIACIÓ DE LA DOTACIÓ D'ALLOTJAMENTS

Descripció	Els allotjaments són recursos residencials temporals que es destinen a col·lectius de persones vulnerables, com a pas previ o d'emergència abans d'accedir a un habitatge. Caldrà ampliar els allotjaments disponibles a la ciutat a partir de diferents mecanismes: • Creació de nous allotjaments. Es potenciaran els edificis mixtes, amb una part destinada a habitatge de protecció oficial o a equipaments i una part destinada a allotjaments. • Creació d'allotjaments en edificis existents. S'estudiarà la possibilitat de transformar en allotjaments les plantes baixes d'entorns on l'activitat comercial no els ocupa i aquesta no ha de ser incentivada, així com la transformació en allotjaments d'espais residencials sense ús. Pot permetre diversificar a la ciutat els entorns amb recursos residencials accessibles. • Creació d'allotjaments en edificis d'ús turístic. S'estudiarà la viabilitat reservar espais per a allotjaments socials en edificis d'ús turístic, de nova creació o amb necessitat de remodelació.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Implantació 2016 - 2017. Gestió permanent en el temps
Responsable	Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

OBJECTIUS QUANTITATIUS

A continuació es descriuen aquells objectius que requereixen d'una explicació per a la seva millor comprensió:

- S'augmentaran els ajuts al pagament del lloguer d'habitatges de protecció oficial. Es preveu un augment del 15% anual entre 2016 i 2020, que després s'anirà reduint, ja que s'estima que millorarà la situació de les llars. Es preveu destinar un total de 22 milions d'euros, distribuïts amb 12 milions entre 2016 - 2020 i 10 milions entre 2021 - 2025.

- S'augmentarà progressivament el seguiment dels casos de desnonament a la ciutat, gràcies a la millora dels mecanismes de detecció. L'objectiu és assolir pràcticament el coneixement de tots els casos i poder fer-ne seguiment.

A. PREVENIR I ATENDRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA	
Ajuts al pagament del lloguer i del deute dels habitatges del fons social	**4.540.000**	**12.130.000**	**10.000.000**	**22.130.003**		
Seguiment municipal, desnonaments residència habitual i pers. vulnerables		**60% (2020)**	**90% (2025)**			%
Erradicació dels grans assentaments (a partir de 30 residents)					**2019**	data assoliment
Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar		**100**	**200**	**300**		
Creació d'un programa experimental públic de lloguer d'habitacions					**2017**	data assoliment
Allotjaments acabats		**100**	**200**	**300**		allotjaments
Implantació de la tramitació electrònica					**2018**	data assoliment
Creació d'un web específic d'habitatge					**2016**	data assoliment

5.2 B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

L'habitatge és un element essencial de la ciutat que dóna forma i identitat als seus barris, ja que el teixit residencial representa el 67% de la superfície edificada de la ciutat[8]. Cal protegir l'ús d'habitatge habitual de la pressió d'altres usos (com el turisme, les oficines o els serveis), especialment intensa en determinades àrees de la ciutat, i evitar les disfuncions derivades de l'excessiva presència d'usos diferents de l'habitatge.

Cal revertir també els usos anòmals que s'estan donant en alguns pisos, especialment la presència d'habitatges buits i desocupats, així com l'infrahabitatge o la sobreocupació. Així doncs, cal impulsar mesures perquè els barcelonins i les barcelonines puguin seguir vivint als seus barris i la població de rendes baixes i mitges no sigui expulsada per motius econòmics d'alguns entorns de la ciutat[9]. En aquest sentit, l'anàlisi dels fluxos de població resident entre districtes ens mostren com, els darrers anys, els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, Les Corts i Gràcia han perdut població en detriment dels districtes amb rendes més baixes que n'han guanyat, amb l'excepció de Sarrià-Sant Gervasi, que també ha guanyat població.

És bàsic, per tant, el paper de l'Administració com a garant del bon ús dels habitatges a través de mesures de foment o, en cas necessari, també amb mesures de sanció del mal ús i la desocupació. A la vegada caldrà optimitzar el bon ús del parc públic del qual disposa la ciutat.

L'actuació municipal ha d'abordar quatre eixos bàsics: revertir els usos anòmals de l'habitatge, principalment la presència d'habitatges buits en un context general d'emergència habitacional i de necessitat de generació de nou habitatge assequible; el manteniment de l'ús residencial davant d'altres usos que poden oferir una rendibilitat econòmica superior; el manteniment dels residents en una ciutat com Barcelona on l'expulsió de la població a altres barris o municipis sempre serà un risc; i finalment optimitzar el parc públic disponible.

LÍNIES D'ACTUACIÓ

B1.	**Mobilització dels habitatges buits:** 2 actuacions
B2.	**Manteniment de l'ús residencial i els residents:** 4 actuacions
B3.	**Millora del coneixement i la gestió del parc públic:** 8 actuacions

8 D'acord a les dades cadastrals, sense considerar el sostre industrial de la Zona Franca i els equipaments de la muntanya de Montjuïc.

9 Tot i que a partir del 2006 s'ha reduït la pèrdua de població de la ciutat per desplaçament a altres municipis, aquesta encara va representar 31.069 sortides l'any 2014.

B1.1/B1.2	**Realització de censos i sanció dels habitatges buits**
B2.2	**Modificació normativa del plantejament per evitar la substitució de l'ús residencial**
B2.4	**Establiment d'un índex de referència del preu de l'habitatge de lloguer lliure**
B3.3	**Política d'adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants**
B3.7	**Acompanyament als residents d'habitatges públics**

B1. MOBILITZACIÓ DELS HABITATGES BUITS

Barcelona ha d'estimular l'ús dels habitatges com a habitatge habitual i limitar la presència d'habitatges buits a aquells que es troben en procés de rehabilitació i comercialització. Per fer-ho possible és necessari:

- **Conèixer en profunditat la situació de l'habitatge buit a la ciutat.**

- **Habilitar mecanismes d'estimulació per activar els habitatges buits detectats.** Entre les mesures existents i que es potenciaran destaquen la concessió d'ajuts a la rehabilitació per permetre que els habitatges reuneixin les condicions necessàries per a ser utilitzats i l'establiment de programes municipals específics per facilitar l'ús dels habitatges buits, a través de la compra per part municipal, la cessió o la gestió de contractes de lloguer.

- **Implementar mecanismes sancionadors que complementin les mesures d'activació.** S'aplicaran de manera coordinada els diferents procediments legals previstos.

ACTUACIONS:

B1.1 I B1.2 REALITZACIÓ DE CENSOS I SANCIONS ALS HABITATGES BUITS

Descripció	Es desenvoluparà un cens d'habitatges buits del 73 barris de la ciutat que s'iniciarà en aquells barris on l'activació de l'habitatge buit existent sigui prioritària. Comptarà amb una primera part d'anàlisi estadística a partir de registres administratius (cens i padró) i dades secundàries (consums d'aigua fonamentalment) i una segona de treball de camp. Aquest cens permetrà aprofundir en els mecanismes per a l'activació d'aquest habitatge i en la imposició de sancions. Per millorar l'eficiència de les accions sancionadores en relació als habitatges buits, a través de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), s'ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat una sèrie de procediments: • Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge (per desocupació permanent) de l'article 41 de la Llei del Dret a l'Habitatge i imposició de multes coercitives. • Procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala de l'habitatge (per desocupació permanent). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123h) de la Llei del Dret a l'Habitatge. Permet la sanció dels responsables del manteniment de la desocupació després que l'Administració hagi adoptat les mesures de foment previstes als articles 42.1 a 42.5.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Cens: 2016 – 2025. Sanció: Gestió permanent en el temps
Responsable	Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER)

B2. MANTENIMENT DE L'ÚS RESIDENCIAL I ELS RESIDENTS

Barcelona ha de garantir el manteniment de l'ús residencial dels seus habitatges davant la pressió d'altres usos entre els quals destaca especialment l'ús turístic. L'empenta d'aquesta activitat en els darrers anys i, en especial, l'augment dels allotjaments turístics[10] i la seva concentració en zones determinades ha significat la pèrdua d'habitatges i l'augment de la pressió sobre els preus del lloguer residencial. Aquesta dinàmica entra en contradicció amb la política d'habitatge, ja que mentre es destinen importants esforços a la creació d'un parc d'habitatge assequible i a promoure ajuts al pagament del lloguer, es produeix una fuga d'habitatges cap a l'ús turístic, que limita l'eficàcia dels esforços.

Barcelona ha de vetllar perquè els veïns i veïnes de la ciutat puguin romandre als seus habitatges i als seus barris. Per fer-ho cal desenvolupar estratègies en dues línies: l'atenció als residents que pateixen situacions de pressió per abandonar els habitatges, que poden arribar fins a l'assetjament immobiliari; i l'establiment de mecanismes que permetin incidir en el preu de l'habitatge.

ACTUACIONS:

B2.1 DETECCIÓ I SANCIÓ DE CASOS D'ASSETJAMENT IMMOBILIARI

Es desenvoluparà una actuació en tres eixos: facilitar la detecció de casos i posar en marxa els mecanismes protectors de la Llei del dret a l'habitatge; fer-ne seguiment per evitar els perjudicis detectats; i aplicar el protocol municipal existent en els casos que les pràctiques puguin constituir un delicte. Per millorar l'eficiència de les accions la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) està realitzant una sistematització i informatització dels expedients per implantar un procediment sancionador per assetjament immobiliari.

B2.2 MODIFICACIÓ NORMATIVA DEL PLANEJAMENT PER EVITAR LA SUBSTITUCIÓ DE L'ÚS RESIDENCIAL

Descripció

La normativa urbanística és una eina clau mitjançant la qual l'Ajuntament pot ordenar i regular els processos de substitució de l'ús residencial per altres usos. A banda del control en relació a l'allotjament turístic que regularà el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), caldrà avaluar la idoneïtat d'impulsar nous instruments que puguin ordenar i regular la proliferació d'altres usos, com el terciari o els serveis en determinats entorns on es detecti una pèrdua excessiva de l'ús residencial.

10 En els darrers 10 anys, d'acord a les dades de Gremi d'Hotels de Barcelona i Turisme de Barcelona, IDESCAT, l'Ajuntament de Barcelona i la Direcció General de Joventut, s'incrementa el nombre de places en totes les modalitats d'allotjament: hotels, pensions/ hostals, habitatges d'ús turístic i albergs de joventut.

Caldrà treballar amb les eines a disposició de l'Administració que permetin controlar, tant la intervenció de reforma per passar d'un habitatge a una altra activitat, com la implantació d'activitats diferents de l'habitatge habitual que no necessitin una modificació l'espai.

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal 2016 - 2020

Responsable Àrea d'urbanisme

B2.3 INCORPORACIÓ DE LES PROPOSTES DELS PLANS RELATIUS A L'ÚS TURÍSTIC

Per ordenar l'activitat turística així com la distribució de l'oferta d'allotjament turístic a Barcelona, estan en procés d'elaboració dos instruments de planificació de l'ús turístic a la ciutat: el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) i el Pla Estratègic de Turisme (PET). Caldrà tenir-los en compte en la definició de les polítiques d'habitatge.

B2.4 MESURES DE SEGUIMENT I CONTROL DEL PREU DEL LLOGUER LLIURE

Descripció

La regulació del mercat de lloguer s'escapa de les competències municipals, però s'emprendran accions per aconseguir de manera progressiva un major coneixement i control del mercat:

- **Impulsar un Observatori dels preus de lloguer i publicació dels resultats.** Anàlisi dels preus del lloguer als diferents barris de la ciutat tenint en compte les característiques dels habitatges: dimensió, antiguitat, estat, etc. Es pot prendre com a referència l'observatori de rendes de la ciutat de París (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne - OLAP). La publicació periòdica de dades han de permetre establir uns preus de referència per barris i condicionar d'aquesta manera el mercat.
- **Vincular els convenis de rehabilitació a l'establiment d'una limitació als lloguers.** L'establiment de convenis de rehabilitació, previstos a la Llei del Dret a l´Habitatge vigent per tal que l'Administració doni suport a la millora del parc privat, implica l'acord en relació a una sèrie d'aspectes entre els quals es pot incloure la limitació del preu del lloguer dels immobles rehabilitats amb fons públics.

- **Establir el concepte de renda abusiva.** Es poden establir mecanismes de fixació de rendes en habitatges amb gestió municipal. En els habitatges captats al mercat privat, l'Ajuntament ja ofereix als propietaris una renda de lloguer que considera raonable. Així doncs, es podrien difondre aquestes rendes (diferenciades per districtes o barris) per donar a conèixer que hi ha un preu "raonable" i un preu "excessiu" o "abusiu", en la línia del que fan altres països com ara Suïssa. Caldria explorar les competències del Parlament de Catalunya des de la perspectiva dels drets dels consumidors catalans, per precisar el concepte de renda abusiva.
- **Pressió per aconseguir un canvi legislatiu.** L´Ajuntament no pot regular el preu del lloguer mitjançant ordenança. Caldrà impulsar accions polítiques per tal que el legislador estatal modifiqui la legislació vigent.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2020
Responsable	Àrea d'urbanisme

B3. MILLORA DEL CONEIXEMENT I LA GESTIÓ DEL PARC PÚBLIC

L'Ajuntament de Barcelona ha de garantir la bona gestió del parc públic pel que fa a l'estat de conservació, a l'adequació del parc a les condicions d'accessibilitat i eficiència energètica, i al seu ús social i al correcte ús per part de les persones usuàries. Per aconseguir-ho, aquest Pla aborda tres elements bàsics:

- **La millora del coneixement de l'estat i l'ús dels habitatges de titularitat municipal.** *S'impulsaran censos periòdics i programes de manteniment preventiu dels edificis d'habitatges de titularitat municipal.*

- **La millora de la gestió del parc públic.** *Caldrà establir mecanismes de coordinació entre serveis socials i altres serveis municipals i els gestors dels habitatges per avançar en l'adequat seguiment socioeconòmic dels residents.*

- **La millora de les condicions energètiques.** *En els programes de manteniment preventiu dels edificis i en la rehabilitació dels habitatges, es prestarà especial atenció a l'actualització i millora de l'eficiència energètica que permeti la reducció dels consums en serveis bàsics.*

ACTUACIONS:

B3.1 INSPECCIÓ, REGULARITZACIÓ I SANCIÓ DELS MALS USOS DEL PARC PÚBLIC DE LLOGUER

Es realitzaran censos del parc d'habitatge públic, com a mínim cada cinc anys, on es revisi: l'estat de conservació, les millores a realitzar i l'estat d'ús. Per millorar la gestió caldrà establir mecanismes de coordinació entre els gestors dels habitatges i els serveis municipals corresponents per abordar els casos en què es detecti un mal ús de l'habitatge, situacions de conflictivitat veïnal o altres situacions que requereixin una especial atenció.

B3.2 REFORMULACIÓ DEL REGISTRE DE SOL·LICITANTS D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE BARCELONA (RSHPOB)

El Registre és l'instrument legal que permet accedir a habitatges amb protecció oficial a la ciutat, i alhora ofereix una radiografia de les característiques de les unitats de convivència demandants d'habitatge assequible, ja que és l'únic mecanisme directe del qual es disposa de coneixement d'aquesta demanda. La seva optimització abordarà tant els sistemes d'adjudicació com l'obtenció de dades de la demanda que permeti planificar la política d'habitatge de la ciutat.

B3.3 ADJUDICACIÓ D'HABITATGE PÚBLIC ALS DIFERENTS COL·LECTIUS DEMANDANTS

Descripció

Cal impulsar l'adjudicació d'habitatge als diferents col·lectius inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona (RSHPOB).

- **Atenció als contingents especials (població econòmicament vulnerable -unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM-, dones víctimes de violència domèstica, discapacitats i gent gran).** S'establiran uns criteris generals d'adjudicació que facilitin que part de l'habitatge social disponible es destini a aquests col·lectius. Es preveu que durant el primer quinquenni es destini al contingent especial un 50% del nou parc edificat (a l'entorn d'uns 1.770 habitatges en comparació als 359 del quinquenni 2011 - 2015 que s'han adreçat de manera quasi exclusiva a situacions d'emergència).

- **Atenció al contingent general.** Aquest col·lectiu, tot i no patir la situació de vulnerabilitat del contingent especial, també té dificultats per accedir al mercat lliure. Es promouran habitatges destinats a aquest col·lectiu que permetrà garantir la mixtura social en aquells entorns on la promoció d'habitatge de protecció oficial sigui elevada i l'accés als habitatges de dret de superfície construïts.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona

B3.4 AMPLIACIÓ DE L'ABAST DE LA MESA D'EMERGÈNCIES SOCIALS

El nou Reglament de la Mesa de la Mesa, recentment aprovat inclou l'atenció a les famílies sense títol habilitant, aquelles amb menors que resideixen en un habitatge en molt mal estat, s'elimina el criteri d'ingressos mínims i s'eleva el d'ingressos màxims, entre d'altres. Alhora caldrà explorar com simplificar l'acreditació de situacions de violència i monoparentalitat. Finalment s'implementaran mecanismes d'acompanyament socioeducatiu a les unitats de convivència a les quals se'ls assigna un habitatge, que serà prestat pel nou servei d'acompanyament integral a l'habitatge.

B3.5 DOTACIÓ D'HABITATGES A LA MESA D'ACCÉS D'ENTITATS A HABITATGES PÚBLICS D'INCLUSIÓ

La situació d'emergència habitacional ha fet necessari destinar a les emergències socials la major part dels recursos residencials de la ciutat i ha dificultat la sortida dels habitatges d'inclusió a les persones usuàries dels habitatges d'inclusió que ja han finalitzat amb èxit el treball en aquests habitatges. Aquest fet, alhora, ha portat a què les entitats que gestionen els habitatges d'inclusió no hagin pogut disposar d'habitatge per a noves unitats de convivència. Per resoldre la situació, en el procés de reformulació del RSHPOB s'estudiarà la possibilitat de prioritzar l'adjudicació d'habitatge protegit per a contingents especials a les unitats de convivència que surten dels habitatges d'inclusió. D'aquesta manera es finalitzaria el seu recorregut residencial i alhora s'alliberarien places per a d'altres usuaris que requereixen de suport socio-educatiu. Alhora caldrà avaluar les necessitats reals de les entitats i s'elaborarà un mapa dels habitatges d'inclusió existents a la ciutat per establir mecanismes de distribució equilibrada.

B3.6 CORRESPONSABILITZACIÓ DELS LLOGATERS DEL FONS SOCIAL D'HABITATGE

Es continuarà amb la implementació del contracte social que persegueix la prevenció de la conflictivitat, la seva detecció precoç, la mediació a les comunitats i l'estalvi per aconseguir una bona prevenció. S'ampliarà l'abast del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) que es va crear amb aquesta funció a d'altres habitatges assequibles i se n'optimitzarà el funcionament.

B3.7 AMPLIACIÓ DE L'ACTUACIÓ DEL SERVEI DE PREVENCIÓ, INTERVENCIÓ I MEDIACIÓ EN HABITATGES PÚBLICS

Descripció	L'any 2014 es va implementar el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, adreçat especialment als habitatges inclosos en el Fons d'Habitatges de Lloguer Social per fomentar-ne el bon ús i la bona convivència. El seu funcionament es considera positiu tant pels gestors del parc com per les persones usuàries i durant els propers anys es consolidarà i estendrà. En una primera fase s'estendrà als programes públics que incorporen el lloguer d'habitatges o models per compartir habitatge com són els ajuts al lloguer, el lloguer públic d'habitacions o la Borsa de Lloguer (o instrument similar). En una segona fase caldrà avaluar la possibilitat d'estendre el servei a tot el parc d'habitatge de protecció oficial de la ciutat, sigui públic o privat i a l'habitatge dotacional (no inclòs al fons social). Finalment, es preveu la unificació d'aquest servei amb el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) i la coordinació amb les lletrades del servei de mediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca, per oferir un servei d'acompanyament integral. També es valorarà la possibilitat d'establir acords amb Barcelona Activa per integrar un acompanyament laboral que complementi els serveis vinculats al manteniment de l'habitatge.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2018 Implantació. Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona

B3.8 IMPLEMENTACIÓ D'UNA EINA PER A LA GESTIÓ DE LA DEMANDA D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Està en estudi la implementació d'una nova aplicació que permeti disposar d'informació en relació als demandants d'habitatge, els habitatges que es gestionen i als tràmits que es desenvolupen. Alhora ha de facilitar la gestió dels expedients i disposar d'un portal d'accés als tràmits que faciliti la implantació de la tramitació electrònica en alguns dels tràmits que es desenvolupen des de les Oficines de l'Habitatge. La creació d'un sistema d'aquestes característiques permetrà disposar d'una informació més àmplia per avaluar els serveis oferts, definir segments de demandants i adequar els programes a aquests segments.

OBJECTIUS QUANTITATIUS

B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE		2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA / %	
Barris amb cens d'habitatges buits			40	33	**73**	**100%**	barris
Actuacions d'inspecció i sanció			25.000	15.000	**40.000**		expedients
Creació de l'Observatori de l'Habitatge						**2016**	data assoliment
Publicació dels preus mitjos de lloguer de referència a la ciutat						**2017**	data assoliment
% d'adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatge amb protecció pública	Lloguer social*	10%	50%	40%	**44%**		%
	Lloguer assequible**	34%	31%	39%	**36%**		%
	Dret de superfície	21%	19%	21%	**20%**		%
	Lloguer total	**44%**	**81%**	**79%**	**80%**		%
	Venda (inclou reallotjats)	**35%**	-	-	-		%
% d'adjudicacions en readjudicació d'habitatge protegit i habitatges provinents de borsa de lloguer, compra i cessions, segons tipus d'habitatge amb protecció pública	Lloguer social*	84%	62%	50%	**55%**		%
	Lloguer assequible**	16%	38%	50%	**45%**		%
	Dret de superfície	-	-	-	-		%
	Lloguer total	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**		%
	Venda (inclou reallotjats)	-	0%	0%	**0%**		%
Creació d'un Servei d'acompanyament integral a l'habitatge						**2017**	data assoliment

** habitatges les persones usuàries dels quals reben subvenció per al pagament lloguer (inclou habitatges dotacionals per a gent gran i persones vulnerables, però no joves)*

*** inclou els habitatges dotacionals per a joves*

A continuació es descriuen aquells objectius que requereixen d'una explicació per a la seva millor comprensió:

- La implementació dels procediments sancionadors permetrà incoar 40.000 expedients al llarg dels 10 anys de vigència del Pla. Es preveu un major volum d'expedients incoats durant els primers 5 anys (25.000 expedients) gràcies al perfeccionament dels procediments i la pràctica dels diferents agents implicats i una reducció durant el segon quinquenni a 15.000 expedients gràcies a la posada al dia de les situacions d'incompliment actuals.

- S'estableixen els percentatges d'adjudicació als diferents perfils de demandants, que variarà entre les adjudicacions d'obra nova (primeres adjudicacions) i la resta d'adjudicacions (segones i posteriors adjudicacions dels habitatges recuperats de protecció oficial de lloguer o dotacionals, habitatges del mercat privat captats per la Borsa de lloguer, habitatges comprats a privats, habitatges cedits per entitats financeres, entre d'altres). Aquestes diferències es deuen a la necessitat de donar resposta a les unitats de convivència en situació de major vulnerabilitat, atès que són aquelles que han d'accedir a habitatges amb major rapidesa i de manera més distribuïda per la ciutat.

- Es donarà una atenció majoritària al llarg de tot el Pla per als col·lectius amb ingressos inferiors i que necessiten habitatges de lloguer social (44% de les adjudicacions d'obra nova i 55% de les altres adjudicacions) i assequible (36% de les adjudicacions d'obra nova i 45% de les altres adjudicacions). Es preveu que la millora de la situació econòmica permeti reduir el percentatge d'habitatges de lloguer social i augmentar els destinats al lloguer assequible entre el primer quinquenni i el segon.

  A continuació es detallen, pel primer quinquenni, els tipus de col·lectius a qui s'adreçaran els habitatges adjudicats. Cal destacar que com a mínim un 30% dels habitatges de lloguer assequible i dret de superfície es destinaran a persones de menys de 35 anys.

PERCENTATGES D'ADJUDICACIÓ PREVISTOS PER AL PRIMER QUINQUENNI DEL PLA

	Obra nova	Altres adjudicacions
Lloguer social	**50%**	**62%**
Mesa d'emergència	23%	28%
Contingents especials	23%	28%
Altres situacions d'especial necessitat (refugiats, assentaments, sense sostre, entitats socials,...)	4%	6%
Lloguer assequible*	**31%**	**38%**
Lloguer entre 4 i 5 euros	16%	19%
Lloguer entre 6 i 7 euros	15%	19%
Dret de superfície*	**19%**	**-**
* Com a mínim un 30% es destinarà a menors de 35 anys		

Lloguer social: habitatges les persones usuàries dels quals reben una subvenció per al pagament del lloguer (inclou els habitatges dotacionals per a gent gran i persones vulnerables, però no els adreçats a joves)

Lloguer assequible: habitatges a preu protegit, inclou els habitategs dotacionals per a joves.

5.3 C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge públic per atendre les necessitats d'habitatge de la població. La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge estableix, a l'article 73, l'objectiu de Solidaritat Urbana pels municipis amb demanda forta i acreditada, entre els quals s'inclou Barcelona. D'acord amb aquest objectiu, Barcelona hauria de disposar l'any 2027 d'un parc mínim del 15% dels habitatges principals destinat a polítiques socials, el que correspondria a prop de 100.000 habitatges. La situació actual, pel que fa al parc destinat a polítiques socials, no fa possible preveure que en l'escenari d'aquest Pla sigui possible aconseguir aquest objectiu, ja que actualment es pot estimar en 50.000 el parc destinat a polítiques socials existent[11]

El nou parc d'habitatge assequible s'haurà de generar amb unes característiques específiques.

- Caldrà diversificar els mecanismes per ampliar el parc d'habitatge assequible (més enllà de la producció de nou habitatge) perquè aquests habitatges es distribueixin de la manera més equilibrada possible pels diferents districtes de la ciutat i evitar aprofundir les diferències en relació a la dotació d'habitatge social entre els barris de la ciutat.

- Els nous habitatges han de poder atendre, tant a les emergències, vinculades als processos de pèrdua d'habitatge per desnonament d'hipoteca, lloguer o ocupacions a precari, com a la població amb greus dificultats per mantenir el seu habitatge o que ni tan sols han pogut accedir a un habitatge i resideixen en pisos compartits, espais no adequats o que no disposen de llar i a la població amb ingressos mitjans que igualment té dificultats per accedir a un habitatge lliure.

- Es concentraran esforços en els règims de tinença que garanteixin el seu manteniment com a habitatge assequible al llarg dels anys.

- Es valorarà el tipus de promocions a desenvolupar pel que fa al tipus de beneficiaris, nombre d'habitatges, tipologies, flexibilitat, materials, origen de la propietat i agent promotor, entre d'altres.

11 S'inclouen dins d'aquest bloc: els 10.552 habitatges del parc de lloguer protegit, els 802 habitatges privats cedits a l'Ajuntament a través de diferents programes, els 488 habitatges d'inclusió de la ciutat, els 10.318 habitatges que reben ajuts al lloguer, els 807 habitatges que els bancs tenen en lloguer social amb clients que no han pogut fer front a la hipoteca. S'estima que existeixen al voltant de 15.000 habitatges de protecció oficial de venda que encara mantenen la protecció, i al voltant de 10.000-20.000 habitatges amb contractes de renda antiga (a l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població del 2006, es varen detectar 65.434 habitatges, però no es disposa de dades més actualitzades, ja que l'enquesta de l'any 2011 no inclou aquesta informació).

LÍNIES D'ACTUACIÓ

C1. Augment del parc públic actual: 5 actuacions

C2. Extensió i millora dels ajuts al lloguer: 2 actuacions

C3. Mobilització d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible: 4 actuacions

C3. Impuls del mercat social: 4 actuacions

ACTUACIONS MÉS DESTACADES

C1.3	**Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**
C2.1	**Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge**
C3.2	**Capacitació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible**
C4.1/C4.2	**Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús i la masoveria urbana**

C1. AUGMENT DEL PARC PÚBLIC

Per augmentar el parc públic actual es plantegen dues línies d'actuació: la construcció de nou habitatge i l'adquisició d'habitatges al mercat privat.

Per permetre la construcció de nou habitatge caldrà disposar del sòl al ritme necessari i, alhora, millorar la seva distribució al conjunt de la ciutat serà necessari. Amb aquesta finalitat caldrà impulsar una sèrie de planejaments urbanístics ja previstos, però no desenvolupats, així com la seva gestió; incrementar les reserves per a habitatge amb protecció oficial en les operacions en sòl urbà consolidat que es realitzin, especialment als districtes amb més mancances; i impulsar estratègies que permetin generar nou habitatge protegit mitjançant la compleció i optimització del teixit urbà existent. Aquest nou sòl es posarà a disposició de la pròpia administració i d'entitats sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat, però sempre mantenint la titularitat pública del sòl.

La construcció del nou habitatge es durà a terme a partir de la promoció directa per part de l'Administració a través del Patronat Municipal de l'Habitatge i mitjançant la col·laboració amb organitzacions socials de la ciutat, per impulsar un mercat social de l'habitatge. En aquest cas, l'Administració facilitarà el sòl, sense perdre'n la titularitat, perquè aquests operadors construeixin i, fins i tot, gestionin nou habitatge assequible. El Patronat Municipal de l'Habitatge incrementarà amb força el seu ritme de producció actual que passarà dels 968 habitatges construïts l'últim quinquenni als 8.850 previstos pels propers 2 quinquennis. Alhora, els nous habitatges previstos seran de lloguer en un 80% dels casos (un 44% adreçada al col·lectiu amb menys recursos que alhora rebrà una ajuda pública pel pagament del lloguer), mentre el 20% restant serà en dret de superfície.

Pel que fa a la compra de pisos al mercat privat permetrà assolir dos objectius bàsics, incrementar en el curt i mig termini el parc d'habitatge assequible i facilitar la distribució d'aquests habitatges per la ciutat, ja que les reserves per a la construcció d'habitatges protegit es troben molt concentrades a districtes on ja s'han donat importants promocions d'habitatge de protecció oficial i hi ha el major parc de lloguer social, com Nou barris, Sant Andreu i Sant Martí.

ACTUACIONS:

C1.1 GENERACIÓ DE NOUS SOLARS PER A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL

Es desenvoluparà una política de sòl estratègica d'impuls del planejament urbanístic en curs, que permeti disposar de sòl per a l'edificació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional. Alhora s'estudiarà la definició de nous àmbits per edificar habitatge assequible, especialment als districtes amb menys reserves (Ciutat Vella, Eixample, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia) per promoure la mixtura social i garantir el dret a la ciutat.

Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'assolir un percentatge mínim d'habitatge de protecció oficial del 50% dels sostre residencial previst, preferentment de lloguer.

En els sòls de cessió municipal també s'instrumentarà jurídicament que l'habitatge de protecció oficial no sigui desqualificable.

C1.2 IMPLEMENTACIÓ DE NOUS MODELS D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL

Els nous projectes residencials d'iniciativa pública hauran de donar resposta als requeriments socials actuals (criteris de gènere, d'accessibilitat, eficiència, model de convivència), a les necessitats de gestió del parc detectades (especialment flexibilitat per adaptar els habitatges a diferents persones usuàries) i hauran de permetre fer la promoció a un cost adequat.

Es planteja treballar en diferents línies com proves pilot per al disseny de projectes; promoure la innovació en el procés de redacció i execució del projecte (caldrà establir un espai de diàleg, com és el Comitè d'Experts per a la Innovació en Habitatge, impulsat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona); i impulsar modificacions de normatives i ordenances relacionades amb temes ambientals i de mobilitat sostenible.

C1.3 PROMOCIÓ DE NOU HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL

Descripció

Es preveu la promoció d'habitatge amb protecció oficial i dotacional tant en sòl públic com privat i a través de diferents operadors.

Pel que fa a la promoció pública, es preveu ampliar la capacitat de producció del Patronat per assolir els 1.000 habitatges/any (es preveu la col·laboració de l'Incasol i Regesa en la producció). Alhora es posarà sòl públic a disposició de promotores socials, com cooperatives.

Pel que fa al règim de tinença, el lloguer serà majoritari (80% de les promocions del PMHB i 69% del total de promocions) ja que garanteix el manteniment dels habitatges com a parc assequible. També es promourà un

	percentatge d'habitatge de protecció oficial en dret de superfície, seguint el model actual de divisió horitzontal dels immobles i manteniment de la propietat municipal del sòl (20% de les promocions del PMHB i 27% del total de promocions). S'estima que un 12% de les promocions del PMHB seran per a reallotjar persones afectades urbanísticament. Pel que fa a les reserves per als barris propers a la promoció, s'estableix una reserva per als residents als barris inclosos dins d'un radi de 500 metres al voltant del punt on s'ubica la promoció del 25% per als habitatges d'obra nova i en un 10% en posteriors adjudicacions, sempre que s'adjudiqui més de 10 habitatges en un entorn determinat. No obstant això, aquest percentatge podrà ser augmentat en els casos que es justifiqui clarament la seva pertinença. Finalment, es preveu la possibilitat d'establir la recompra municipal dels habitatges de protecció oficial de compravenda existents.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2018 Implantació. Gestió permanent en el temps.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona

C1.4 COMPRA D'HABITATGES I EDIFICIS PER DESTINAR-LOS A LLOGUER PÚBLIC

Es preveu l'impuls de diferents instruments per adquirir habitatges al mercat privat com són:

- compra d'habitatges per exercici de tanteig i retracte. Per aplicació del decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, adreçat a entitats financeres; i per aplicació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge i la Llei d'Urbanisme de Catalunya adreçada a tot tipus de propietats.
- Compra d'habitatges a entitats financeres via conveni.
- Compra d'habitatges buits al mercat privat. Caldrà el suport dels districtes en la detecció d'oportunitats, es podran realitzar treballs de detecció en àrees determinades.

C1.5 CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL I DOTACIONAL EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

S'impulsarà l'aplicació de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes per generar habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat mitjançant dues vies:

- **modificacions de planejament**, que permetran establir modificacions del percentatge d'ús terciari, l'ús com a habitatge de locals, l'ocupació del domini públic per a la instal·lació d'ascensors, els increments de volum per millores en l'eficiència energètica, eventuals increments l'edificabilitat o densitat, o l'establiment de qualificacions totals o parcials amb destí a habitatge amb protecció oficial. Així com modificacions destinades a generar habitatge dotacional.
- **l'optimització del sòl urbà consolidat** a partir de la identificació de solars vacants i solars que no han esgotat l'edificabilitat o la densitat residencial i poden permetre generar habitatge assequible.

C2. EXTENSIÓ I MILLORA DELS AJUTS AL LLOGUER EN EL MERCAT PRIVAT

El lloguer és actualment el règim de tinença que permet un accés més assequible a l'habitatge i ha esdevingut la primera forma d'accés a l'habitatge a la ciutat[12]. Els ajuts al lloguer són una eina bàsica per evitar la pèrdua de l'habitatge i poden esdevenir una eina fonamental per facilitar-ne l'accés.

Actualment, els ajuts al lloguer estan destinats únicament al manteniment de l'habitatge (no a facilitar l'accés) i estan integrats per una gran diversitat de tipologies, cadascuna amb els seus requisits i especificitats, que dificulten la comprensió de la ciutadania i la gestió de l'Administració. Per altra banda, el mercat de l'habitatge a Barcelona té importants diferències amb el de la restat de ciutat catalanes. Per tant, es proposa centralitzar els recursos econòmics disponibles i el disseny de les línies d'ajuts en el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, amb l'objectiu d'establir menys línies o tipologies d'ajuts i concentrar la gestió a les Oficines de l'Habitatge. D'altra banda, caldrà simplificar la gestió documental i facilitar la gestió i informació al ciutadà.

Per altra banda, no permeten facilitar l'accés al lloguer a unitats de convivència que no poden accedir a un habitatge del mercat privat, en tenir ingressos reduïts i/o amb escasses garanties d'estabilitat laboral, encara que la seva situació sigui molt similar a la d'altres unitats de convivència que estan rebent ajuts al pagament del lloguer. Caldrà dissenyar un ajut (o una altra eina) que minimitzi les reticències de les persones propietàries a llogar un habitatge a aquestes persones com crear un mecanisme que permeti assegurar a la propietat que cobrarà el lloguer, a més d'un compromís de seguiment en cas de conflicte o problemes i altres mesures que incentivin, com ara subvencions en les obres i l'IBI, entre d'altres.

12 El nombre de contractes per any ha augmentat en un 87% entre 2006 i 2013, i la quota del mercat de lloguer respecte a la compra a passat de significar el 52% dels contractes el 2006, al 82% el 2013.

ACTUACIONS:

C2.1 AJUTS AL PAGAMENT DEL LLOGUER PER AL MANTENIMENT DE L'HABITATGE

Descripció

Cal establir un sistema d'ajuts per al manteniment de l'habitatge, dissenyat i gestionat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que integri els ajuts que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els fons que destini l'Ajuntament, i que permeti:

- Establir unes línies d'ajut específiques per Barcelona, a partir del traspàs de la gestió dels ajuts de la Generalitat al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per iniciar un procés d'integració dels ajuts tal com es va fer amb els ajuts a la rehabilitació.
- Facilitar la continuïtat entre els ajuts d'emergència i els ajuts estables al pagament del lloguer.
- Flexibilitzar part dels ajuts per adequar-los a situacions particulars.
- Facilitar els tràmits de gestió per tal que, des del mateix Consorci de l'Habitatge, es puguin realitzar tots els tràmits independentment de l'Administració de la qual provinguin els fons.
- Facilitar el traspàs d'informació entre Serveis Socials i les Oficines de l'Habitatge.
- Tendir cap a convocatòries permanents que permetin donar resposta a les dificultats de pagament del lloguer en el moment en què es produeixin.
- Agilitzar els pagaments.
- Mantenir una línia de suport al pagament de quotes d'hipoteca i les línies necessàries de suport al pagament del lloguer.

Àmbit d'aplicació Barcelona

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

Responsable Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

C2.2 SUPORT A L'ACCÉS A L'HABITATGE DE LLOGUER

Cal establir mecanismes que aportin garanties de cobrament a les persones propietàries i facilitin la realització de contractes de lloguer, sense necessitat que el mateix Ajuntament actuï com a llogater. Algunes fórmules en les quals es treballarà són:

- la implementació d'un fons de garantia, o una figura similar.
- la creació d'avals del mateix Ajuntament.

- la implantació d'assegurances del mercat privat que permetin garantir les rendes dels propietaris.
- la vinculació d'una línia d'ajuts al lloguer per als habitatges inclosos a la Borsa d'Habitatge Assequible (o figura que s'implanti) que permetés que l'Administració actués com a garant a través d'una línia d'ajut en cas de deute. Aquest mecanisme podria permetre, alhora, activar un ajut mensual en cas que la impossibilitat de pagament no fos puntual.

C3. MOBILITZACIÓ D'HABITATGE PRIVAT CAP A L'HABITATGE ASSEQUIBLE

Barcelona ha d'ampliar el seu parc d'habitatge social i assequible i alhora millorar el seu repartiment a la ciutat, per fer-ho es potenciarà la captació d'habitatge privat i es vincularà la captació als programes de rehabilitació per permetre recuperar sostre habitable existent i destinar-lo a lloguer assequible.

Actualment, a la ciutat existeixen dos programes per captar habitatge privat de petits tenidors (Borsa de lloguer assequible i Cessió d'habitatge privat a l'Ajuntament), cadascun amb unes potencialitats que caldrà aprofitar. Caldrà redefinir aquests programes i avaluar la necessitat d'unir-los o diferenciar-los. En qualsevol cas sembla necessari que la captació es faci a través d'un missatge unitari i siguin els gestors dels programes els que defineixin a quin programa, en cas que n'existeixi més d'un, s'integra cada habitatge captat. Per potenciar els sistemes de captació serà important la col·laboració dels agents del mercat immobiliari, que han de veure en els programes de captació un mecanisme per posar en lloguer el parc residencial de la ciutat. Per captar habitatge de grans tenidors s'estan establint convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges en usdefruit.

ACTUACIONS:

C3.1 REGISTRE DE SOLARS VACANTS I PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE ALS SOLARS VACANTS

Per facilitar la construcció d'habitatge assequible en els solars vacants de la ciutat es faran diferents accions:

- Anàlisi dels solars vacants a la ciutat, la seva ubicació i potencialitat per generar habitatge assequible.
- Foment, a través d'ajudes a la promoció o acords per la gestió del futur habitatge, de la generació de nou habitatge assequible de lloguer en aquests solars vacants.
- En cas que les actuacions d'identificació i foment no permetin obtenir resultats, s'activarà el Registre Municipal de Solars sense Edificar que permetrà a l'Ajuntament forçar l'execució d'obres a la propietat o, arribat el cas, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

C3.2 CAPTACIÓ D'HABITATGE PRIVAT PER DESTINAR-LO A LLOGUER ASSEQUIBLE

Descripció

Per millorar el funcionament i l'impacte dels programes de captació actuals es preveu avaluar una sèries d'ajustos:

- Establir excepcions al preu màxim fixat que rep la persona propietària en el cas d'entorns on el preu de lloguer és molt superior a aquest valor i es considera necessària l'obtenció d'habitatges.
- Vincular els ajuts a la rehabilitació per impulsar la captació d'habitatge.
- Unificar i reforçar els sistemes de captació d'habitatge.
- Preveure la vinculació amb els ajuts al pagament del lloguer per permetre que els sistemes de captació esdevinguessin un mecanisme per a què la població sense capacitat per pagar un lloguer, a preu de mercat, pugui accedir a un habitatge de lloguer.
- Establir un mecanisme que permeti que l'Administració actuï com a garant a través d'una línia d'ajut que, en cas de deute, se li pagui al propietari i, si la impossibilitat de pagament de la família no és una qüestió puntual, poder activar un ajut mensual.
- Impulsar una campanya de difusió de la voluntat municipal de captar habitatge privat.

Àmbit d'aplicació

Barcelona

Escenari temporal

Reformulació 2016 - 2018. Gestió permanent en el temps.

Responsable

Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

C3.3 GENERACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓ

Les polítiques de rehabilitació han de contribuir a generar nou habitatge assequible a la ciutat. Per fer-ho possible s'impulsaran diferents accions:

- Ajuts a la rehabilitació per incorporar habitatges buits als programes de captació.
- Impuls de convenis amb la propietat d'edificis que no pugui abordar la rehabilitació, de manera que l'Ajuntament assumeixi la rehabilitació a canvi d'habitatges que destinarà a lloguer assequible.
- Recuperació de sostre habitable destinat a altres usos per destinar-lo a lloguer assequible
- Delimitació d'unitats d'actuació que permetin incrementar l'edificabilitat o la densitat amb l'objectiu de generar habitatge assequible, principalment de propietat pública.

C3.4 CONVENIS AMB ENTITATS FINANCERES PER A LA CESSIÓ D'HABITATGE

Extensió a les entitats amb habitatges buits a la ciutat dels convenis per tal que aquestes facilitin la posada a disposició d'habitatge vacant de la seva propietat per destinar-lo a lloguer assequible. En els acords establerts fins ara, les entitats financeres han cedit els seus habitatges (ja estiguessin buits o ocupats) en usdefruit a l'Ajuntament per un període de vuit anys, a canvi d'una contraprestació mensual.

C4. IMPULS DEL MERCAT SOCIAL DE L'HABITATGE

Actualment, a Barcelona es dóna un context d'oportunitat que fa possible i necessari generar un mercat social de l'habitatge amb un paper important en la generació d'habitatge assequible i la recerca de nous models residencials que potenciïn, per sobre de tot, la concepció de l'habitatge com a bé d'ús enfront de la concepció de l'habitatge com a bé de canvi. Alhora la important mancança d'habitatge assequible a la ciutat fa necessari establir complicitats amb altres agents de la ciutat interessats a fer de l'habitatge un dret bàsic.

En aquest sentit existeix una societat civil organitzada a través d'entitats socials (cooperatives, fundacions, entitats sense ànim de lucre...) que vol seguir intervenint en la generació i la gestió d'habitatge social des dels paràmetres d'un habitatge de lloguer que garanteix l'accés a la població de baixos ingressos. I alhora, una ciutadania amb voluntat de generar els seus propis projectes residencials, a partir de nous models de tinença de l'habitatge i noves formes de convivència, com el model de cessió d'ús en règim cooperatiu, o la masoveria urbana, amb voluntat de dialogar i establir acords amb l'Ajuntament per fer realitat aquestes propostes col·lectives, no especulatives, d'accés a l'habitatge, basades en el suport mutu i el fet de construir comunitat. Aquests models, que han de permetre generar un canvi de model en el camp de l'habitatge a la ciutat, es complementaran amb la creació d'una societat mixta, amb una participació publico-privada, que amplii la capacitat actual d'inversió i producció d'habitatge de lloguer protegit de l'Administració.

ACTUACIONS:

C4.1 IMPULS AL MODEL DE COOPERATIVES D'HABITATGE DE CESSIÓ D'ÚS: COHABITATGE

Descripció Les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús es caracteritzen jurídicament perquè la cooperativa adjudica a les persones sòcies (mitjançant un contracte de cessió per un període llarg o indefinit, a un preu establert) un dret real d'ús de l'habitatge, però manté la propietat col·lectiva. L'impuls municipal es farà sota unes determinades característiques:

- Es posarà a disposició de la cooperativa sòl de titularitat pública a partir d'un dret de superfície per 75 anys.
- S'establirà sobre sòls destinats a habitatges de protecció oficial, per tant, la condició de cooperativista-usuari estarà limitada a unitats convivència amb ingressos mitjos i baixos.
- Es desenvoluparà un model residencial més col·lectiu, amb espais d'ús comunitari.
- Caldrà edificar o rehabilitar amb qualificació energètica alta, estratègies passives i materials el més sostenible possible.
- Es promourà l'arrelament al territori i la creació d'espais d'ús col·lectius.

Per facilitar la implantació d'aquestes cooperatives es treballarà en diferents mesures per difondre el model, facilitar l'activació de nous projectes, afavorir la viabilitat econòmica de les promocions i millorar l'assequibilitat

- Difondre i visibilitzar el model com a alternativa d'accés a l'habitatge,
- Facilitar suport tècnic per iniciar la promoció per part de noves organitzacions.
- Establir ajuts econòmics directes a la construcció (estudi de bonificacions i exempcions de taxes municipals vinculades a la construcció).
- Establir avals o facilitar que altres entitats ofereixin aquests avals o subscriure participacions en el capital facilitant l'accés al finançament.
- Establir bonificacions de l'Impost de Béns i Immobles..
- Establir de línies d'ajuts per a les aportacions inicials de capital de les persones sòcies.

Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2025.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

C4.2 IMPULS A LA MASOVERIA URBANA

Descripció	El contracte de masoveria urbana és aquell en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, per un temps determinat, a canvi que els usuaris assumeixin unes obres de rehabilitació i millora acordades. Per a la seva implantació es preveuen tres línies bàsiques: • **Formació i difusió:** formació tècnica bàsica als tècnics de les Oficines de l'Habitatge i difusió per atraure a persones i usuàries i a persones propietàries d'immobles que es podrien activar, regularitzar o millorar a través d'un contracte de masoveria urbana. • **Aplicació a immobles públics:** permetrà donar visibilitat i donar confiança a les persones propietàries per cedir els seus habitatges. • **Aplicació a immobles privats:** caldrà definir el tipus d'immobles als quals s'adreça l'actuació.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2025.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

C4.3 CREACIÓ D'UNA ASSOCIACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE, PER A LA PRODUCCIÓ I GESTIÓ DE L'HABITATGE

Es preveu crear una entitat amb capital públic i privat, en la qual es garanteixi el lideratge públic, que tingui per objecte la promoció i gestió d'habitatge protegit de lloguer. Estarà participada per l'Ajuntament i inversors industrials, i en menor mesura inversors financers.

C4.4 PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE PER PART D'ENTITATS SOCIALS

Les entitats socials, especialment fundacions i cooperatives, han estat uns agents importants en la construcció d'habitatge de protecció oficial a Barcelona. Es preveu establir mecanismes per permetre que segueixen generant habitatge, enfocat especialment a la construcció d'habitatge protegit de lloguer, els acords de dret de superfície sobre sòl públic.

OBJECTIUS QUANTITATIUS

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	%	
Total HPO i dotacionals previstos en planejaments en curs	6.697			12.000		sòl per habitatges
Total HPO i dotacionals en reparcel·lacions aprovades	6.969			8.000		sòl per habitatges
Total SOL disponible	**13.666**			**20.000**		**sòl per habitatges**
PMHB: Habitatges dotacionals acabats	359	902	1463	2.368	27%	habitatges
PMHB: Habitatges de lloguer protegit acabats	36	1464	2350	3.855	44%	habitatges
PMHB: Habitatges per a afectats urbanístics acabats		442	473	915	10%	habitatges
PMHB: Habitatges en dret de superfície acabats	573	733	1027	1.761	20%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats PMHB	**968**	**3.541**	**5.313**	**8.854**	**100%**	**habitatges**
HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		700	1150	1850	40%	habitatges
HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		155	380	535	11,5%	habitatges
Constitució d'una Associació d'Habitatge Assequible					**2017**	data assoliment
HPO i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge Assequible		750	1500	2.250	48,5%	habitatges
Total d'habitatges protegits acabats (COOP i similars)	**2.052**	**1.605**	**3.030**	**4.635**	**100%**	**habitatges**
Total d'habitatges protegits acabats (TOT TIPUS)	**3.020**	**5.146**	**8.343**	**13.489**		**habitatges**
Habitatges comprats destinats a lloguer assequible	158	900	500	1.406	28%	habitatges
Mobilització d'habitatges privats cap al lloguer assequible	799	2050 *	3550 *	3550 *	72%	habitatges
Total d'habitatges MOBILITZATS	**957**	**2.950**	**4.050**	**4.956**	**100%**	**habitatges**
Total PREUS INFERIORS A MERCAT	**3.977**	**8.096**	**12.393**	**18.445**		**habitatges**
Ajuts al pagament del lloguer aprovats	61.397	57500	75000	132.501		número ajuts
Inversió en ajuts al pagament del lloguer	**108.750.000**	**138.000.000**	**180.000.000**	**318.000.001**		**€**
**s'inclouen els habitatges que actualment ja han estat captats per reflectir el resultat final d'habitatges disponibles a 2025*						

El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) serà l'agent principal pel que fa a la producció d'habitatge assequible, amb 8.854 habitatges. D'aquests, un 44% seran habitatges de lloguer (3.814 habitatges), un 27% habitatges dotacionals (2.365 habitatges), un 20% habitatges en dret de superfície (1.760 habitatges) i un 10% es destinaran a afectats urbanístics (915 habitatges). Per assolir-la haurà d'augmentar de manera progressiva la seva capacitat de producció. Durant el primer quinquenni, 2016 - 2020 es preveu promoure 3.550 habitatges, mentre durant el segon quinquenni es preveu una producció anual de 1.000 habitatges.

La producció del PMHB es complementarà amb la que portaran a terme altres agents, que també augmentarà de manera progressiva al llarg del Pla.

- cooperatives de cessió d'ús: 500 habitatges, 155 al primer quinquenni i 380 al segon;
- promotores socials, que promouran especialment habitatges en dret de superfície: 700 habitatges el primer quinquenni i 1.150 al segon;
- Associació d'Habitatge Assequible: 400 habitatges al primer quinquenni (es preveu la seva constitució al 2017) i 600 al segon quinquenni.
- Pel que fa a la captació d'habitatge privat, es preveu captar uns 200 habitatges a l'any.

Es preveu l'augment progressiu del nombre d'ajuts al lloguer concedits, que passarà dels 10.000 ajuts previstos per a l'any 2016, als 15.000 previstos per a l'any 2025. Alhora es preveu un augment en la despesa mitjana anual per ajut que passarà dels 2.111 €/any del període 2008 - 2016 als 2.400 €/any. Representarà una despesa acumulada pels 10 anys del Pla de 318 milions d'euros.

Aquesta promoció d'habitatge tindrà una important repercussió pel que fa a la generació de llocs de treball. D'acord amb la tesi doctoral "*Efectos del stock de capital en la producción y el empleo de la economía española*[13]", l'obra nova genera 10,6 llocs de treball per cada milió d'euros d'inversió, el que significarà que la promoció d'habitatges nous prevista generarà 14.000 nous llocs de treball.

13 Coscullela Martínez, Carolina. Fundación de las Cajas de Ahorros. Estudios de la Fundación. Tesis; 55. (2011)

5.4 D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

Disposar d'un parc residencial en bon estat és essencial per garantir la qualitat de vida de tots els residents de la ciutat. A Barcelona, la rehabilitació, la millora i l'actualització del parc residencial és el camí per aconseguir-ho, alhora que permetrà garantir la qualitat i seguretat del patrimoni arquitectònic; iniciar la transició energètica, afavorint l'eficiència, l'estalvi i la generació d'energies renovables; i revertir les desigualtats, a través de la millora de l'habitabilitat i de l'accés als serveis bàsics.

Per millorar el parc actual caldrà desenvolupar actuacions en tres línies bàsiques.

- Estendre la cultura del manteniment de l'habitatge per evitar la degradació del parc.
- Facilitar ajuts i sistemes de finançament per a la seva millora i rehabilitació, arribant a finançar la totalitat de les obres en cas que la propietat no tingui capacitat de tirar endavant la intervenció.
- En el cas que la propietat no assumeixi els seus deures de conservació, caldrà aplicar la disciplina en relació a la manca de conservació.

La política de rehabilitació desenvolupada fins ara, s'ha centrat en la millora del paisatge urbà i els elements comuns dels habitatges especialment façanes, accessibilitat i la seguretat estructural, però s'ha atès en menor mesura a les necessitats de les persones que residien als habitatges i les dificultats d'intervenció derivades de la seva situació socioeconòmica. Aquesta política ha permès una important millora de la imatge de la ciutat i del parc edificat, però certs entorns de la ciutat, on resideix població de rendes baixes, segueixen concentrant les principals problemàtiques vinculades a l'estat dels habitatges i cal desenvolupar nous mecanismes d'actuació per poder-hi donar resposta.

LÍNIES D'ACTUACIÓ

D1. Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatges privat:
5 actuacions

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

D3. Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació:
2 actuacions

D1.4	**Espai virtual open data de l'estat del parc residencial**
D2.1	**Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges**
D2.3	**Ajuts a la rehabilitació**
D2.4	**Establiment de mecanismes actius de rehabilitació**
D3.2	**Foment de l'ocupació digne a través de la rehabilitació**

D1. AMPLIACIÓ DEL CONEIXEMENT DE L'ESTAT DEL PARC D'HABITATGES PRIVAT

Per desenvolupar una política amb un major retorn social, que prioritzi les situacions més greus i la millora dels barris amb majors problemàtiques, és necessari un coneixement previ més exhaustiu que permeti adequar les actuacions a la realitat de la ciutat. Aquest Pla planteja actuacions en dues línies. D'una banda, caldrà abordar la recollida i sistematització de la informació existent per part de l'Administració, d'entitats socials, col·legis professionals, etc. D'altra banda, caldrà generar nova informació en aquells casos en què no sigui possible utilitzar informació ja existent.

Pel que fa a la recollida i sistematització d'informació, existeixen moltes fonts que poden facilitar informació que caldrà explotar i mapificar. Així doncs, es partirà de dades com el cadastre, padró, consums d'aigua, dades del cens de població i habitatges i de l'atles de vulnerabilitat urbana, que es complementarà amb la informació que puguin facilitar els agents del territori i amb la realització de proves pilot que permetin establir protocols per a la sistematització de la informació disponible i la seva posterior traducció en actuacions de millora dels habitatges o en necessitats de recollida de dades específiques.

Pel que fa a l'anàlisi específica del parc construït, s'aprofundirà en entorns concrets com Ciutat Vella, amb uns percentatges d'habitatges en estat deficient o dolent molt superiors a la mitja de la ciutat; els polígons residencials de Sant Martí amb una problemàtica específica pel que fa a les intervencions públiques realitzades, o els entorns de renda alta com l'Eixample, Les Corts o sarrià- Sant Gervasi on l'infrahabitatge és menys visible.

ACTUACIONS:

D1.1 SISTEMATITZACIÓ DE LA INFORMACIÓ EN RELACIÓ A L›ESTAT DEL PARC

És important actualitzar i millorar el coneixement sobre el teixit residencial per seguir millorant en la planificació i desenvolupament de les polítiques d'habitatge a la ciutat. Per aconseguir-ho es plantegen 5 línies d'actuació:

- Sistematització de la informació dels serveis tècnics municipals, Inspecció Tècnica de l'Habitatge, habitatges que han obtingut un certificat d'eficiència energètica o un certificat d'accessibilitat, entre d'altres.
- Sistematització de la informació de les Oficines de l'Habitatge,
- Mapa de l'estat del parc, que incorpori els elements detectats
- Traspàs d'informació de serveis socials i les Oficines de l'Habitatge. Establiment d'un protocol per tal que els serveis sanitaris, els serveis socials i els serveis d'atenció domiciliària informin les Oficines de l'Habitatge en cas que en una visita domiciliària detectin deficiències a un habitatge. Es recomana que, en els casos que sigui possible, la nova aplicació per a la gestió de les necessitats d'habitatge a la ciutat inclogui les possibles deficiències de l'habitatge actual
- Inspecció d'habitatges. Establir un sistema de col·laboració per tal que quan des de serveis socials calgui visitar un habitatge els acompanyi una persona tècnica que pugui valorar l'estat de l'habitatge.

D1.2 MAPA DE LES CONDICIONS DE L'HABITATGE

L'actuació s'iniciarà a Ciutat Vella, es preveu desenvolupar una prova pilot d'anàlisi dels habitatges a través dels agents del territori; una campanya divulgativa que permeti recollir noves dades; un treball de camp per detectar situacions puntuals; i elaborar un mapa de la situació que també incorpori els elements detectats a partir de l'actuació D1.1.

D1.3 IDENTIFICACIÓ D'INFRAHABITATGE A ENTORNS DE RENDA MITJANA I ALTA

La presència d'infrahabitatge és un fet estès a tota la ciutat, es preveu fer realitzar una identificació específica als entorns de renda alta, ja que en aquests entorns la problemàtica es troba especialment invisibilitat. Es partirà de la informació extreta del desenvolupament de l'actuació D1.1 que es complementarà amb una identificació dels habitatges on resideixen persones amb seguiment de serveis socials i es realitzarà una campanya informativa per donar a conèixer les possibilitats de millora de l'habitatge.

D1.4 ESPAI VIRTUAL OPEN DATA DE L'ESTAT DEL PARC RESIDENCIAL (OBRA)

Descripció	A la ciutat es genera molta informació que pot permetre conèixer l'estat del parc residencial existent i que és fonamental estructurar i organitzar per poder-ne fer ús. A través de l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) s'està iniciant un projecte per recollir i mapificar tota aquesta informació i que en una primera fase inclourà: Inspeccions tècniques d'edificis, Cèdules d'habitabilitat, Obres de rehabilitació i reforma, Ajuts a la rehabilitació, Ajuts a la instal·lació d'ascensors i Projectes de millora d'edificis o de barris d'elaboració pública. D'altra banda, es podria incorporar informació en relació a usuaris vulnerables: persones amb discapacitat, amb seguiment de serveis socials, amb servei d'atenció domiciliària, etc.
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2017 - 2019.
Responsable	Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D1.5 AVALUACIÓ I SEGUIMENT DE LES REHABILITACIONS FETES AMB FINANÇAMENT PÚBLIC

Es farà una anàlisi exhaustiva de l'estat dels habitatges i edificis realitzats i rehabilitats amb finançament públic per assegurar que compleixen les condicions requerides i plantejar les millores necessàries, tant en les intervencions ja realitzades com en els mecanismes d'adjudicació i realització de les futures intervencions. S'iniciarà al districte de Sant Martí, amb especial atenció al polígon de la Pau.

D2. ESTABLIMENT D'UNA POLÍTICA DE REHABILITACIÓ ENFOCADA AL DRET A L'HABITATGE

La política de rehabilitació ha d'esdevenir una política redistributiva que intervingui de manera proactiva per garantir les condicions d'habitabilitat, els serveis mínims i la millora de la salut pública[14]. Alhora caldrà avançar cap a una política d'incentivació del manteniment preventiu i, per tant, cap a una cultura del manteniment i la millora constant dels habitatges amb l'objectiu que progressivament s'adeqüin a les necessitats d'accessibilitat i eficiència energètica.

Per millorar les condicions d'habitabilitat del parc construït, la seva accessibilitat, les condicions tèrmiques i acústiques i les seves instal·lacions, així com per tal que es trobin lliures de materials contaminants, es plantegen mesures actives de foment, mesures fiscals d'incentivació i mesures de disciplina urbanística orientades a què la propietat compleixi el seu deure de conservació amb l'objectiu d'aconseguir la millora del parc construït..

Es prioritzarà la rehabilitació dels habitatges i els entorns amb majors dificultats, per tal que la rehabilitació augmenti la seva incidència allà on és més necessària, com els entorns degradats on no es poden garantir la seguretat i l'habitabilitat i els entorns on la població no pot fer front al manteniment i la millora dels seus habitatges. Per fer-ho, s'aprofundirà en els ajuts a la millora a l'interior dels habitatges, els ajuts a la cohesió i la millora dels finançament de les actuacions per tal que les persones amb menys recursos puguin fer-hi front, i s'identificaran els entorns urbans on l'actuació haurà de ser preferent a través de la definició d'àrees de conservació i rehabilitació i la signatura de convenis per a la millora dels habitatges i edificis.

Caldrà continuar l'esforç en la millora de l'accessibilitat, tant dels edificis, fonamentalment amb la instal·lació d'ascensors, com d'habitatges. Alhora que s'inicia la transició energètica que permeti reduir el risc de pobresa energètica i millorar la salut de la ciutadania. Per fer-ho possible es potenciarà el paper de les Oficines de l'Habitatge com a punt d'informació i assessorament en relació amb les polítiques que promouen l'habitatge digne i una millora de l'eficiència i l'estalvi energètic.

Per altra banda, es prioritzaran les actuacions en entorns específics com els barris amb més dificultats, els polígons de promoció pública o els entorns amb afectacions urbanístiques, on calgui revertir els processos de degradació de l'entorn urbà i els habitatges.

14 L'informe *La salut a Barcelona 2014, elaborat per l'Agència de Salut Pública de Barcelona, posa de manifest que la manca de condicions dels habitatges afecta negativament a la salut dels veïns i veïnes.*

ACTUACIONS:

D2.1 PROMOCIÓ DE LA CULTURA DEL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ DELS HABITATGES

Descripció

Barcelona compta amb un parc residencial força envellit, amb una antiguitat mitjana, segons cadastre, de 65 any i per tant, necessita de la implicació de la ciutadania per abordar la millora i rehabilitació constant dels habitatges. Per aconseguir-ho es plantegen diferents accions:

- **Campanya de difusió**, centrada en l'habitabilitat, la seguretat estructural, l'accessibilitat i la millora energètica.
- **Activació dels instruments normatius existents per garantir l'adequació dels habitatges i els edificis**, especialment la realització de la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE) i la implementació del llibre de l'edifici.
- **La implantació de la figura dels equips tècnics de capçalera**, que treballin amb vocació de mediació, assessorament i servei a la ciutadania i puguin donar suport i actuar a favor de preservar els drets i deures de les persones en relació a la propietat, el lloguer o l'habitabilitat, entre d'altres.

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal 2017 - 2018. Gestió permanent en el temps.

Responsable Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D2.2 DISCIPLINA EN RELACIÓ A LA MANCA DE CONSERVACIÓ DELS HABITATGES

Per millorar l'aplicació de mesures per garantir el compliment per part de la propietat del deure de conservació la unitat d'Exclusió Residencial (UCER) ha realitzat una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat els procediments següents:

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

D2.3 AJUTS A LA REHABILITACIÓ

Descripció

Barcelona compta amb ajuts a la rehabilitació des de l'any 1985. Aquests s'han destinat al conjunt de la ciutat i han abordat la millora de les façanes i dels espais comuns dels habitatges, amb especial atenció a l'accessibilitat. Aquests ajuts no han permès arribar als entorns amb majors problemàtiques i amb població amb menys recursos, així doncs caldrà enfocar els nous ajuts a partir dels següents criteris:

- **Focalitzar els ajuts en les persones i les comunitats de veïns i veïnes amb menys recursos.** Es prioritzarà l'atenció a les persones i comunitats amb incapacitat de desenvolupar les actuacions sense ajuda municipal. S'ampliaran els fons disponibles pels ajuts a la cohesió i es farà una divulgació específica d'aquests ajuts entre les persones amb dificultats econòmiques. Alhora es treballarà en la disposició de recursos per donar resposta a les comunitats i persones amb més recursos, però amb necessitat de finançament.
- **Focalitzar els ajuts a la resolució de problemes estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat i d'eficiència energètica.** S'estendran els ajuts a l'interior dels habitatges. L'Administració portarà a terme tant els projectes com les obres.
- **Vincular la política de rehabilitació a la fidelització dels residents.** S'estudiarà la creació d'una Oficina de la gentrificació, que faci un seguiment de les intervencions desenvolupades a través de subvencions i altres programes de suport municipal a la rehabilitació per avaluar els seus efectes en la població.
- **Vincular la política de rehabilitació a la generació d'habitatge assequible.** Es potenciaran les línies d'actuació que permetin recuperar sostre habitable existent per destinar-lo a habitatge assequible (actuació C3.3 "Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació")

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal 2016 - 2025.

Responsable Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D2.4 ESTABLIMENT DE MECANISMES ACTIUS DE REHABILITACIÓ

Descripció

Es realitzarà una actuació proactiva i integral en l'àmbit arquitectònic i social que permeti abordar la millora dels entorns amb més problemàtiques. Aquestes actuacions requeriran d'un treball en tres fronts: detecció de problemàtiques; establiment d'un sistema de suport tècnic que faciliti la detecció i la definició de l'actuació i l'execució de la intervenció a través de mecanismes que potenciïn l'ocupació de la població de les àrees afectades; i l'activació del seu teixit comercial i de serveis. Les actuacions previstes són:

- **Establiment d'àrees de conservació i rehabilitació.** Permetran aplicar el dret de tanteig i retracte[1]. Aquest mecanisme s'aplica en entorns degradats i amb processos especulatius o d'assetjament immobiliari que calgui controlar. Alhora, pot permetre incrementar el parc d'habitatge assequible en àmbits on hi hagi poc habitatge en aquestes condicions
- **Convenis de rehabilitació**. Acords entre l'administració i comunitats de veïns i veïnes que permeten adequar la intervenció a la capacitat econòmica de la comunitat, abordar les millores de manera progressiva i obtenir la cessió d'habitatges, entre d'altres.
- **Intervencions en illa o superilla.** L'augment de l'escala d'intervenció permet realitzar un planejament global de la rehabilitació que permeti l'eradicació de l'habitatge buit, la possibilitat de compartir habitatge, els augments d'edificabilitat per fer front a les obres, l'intercanvi d'habitatge...
- **Intervenció subsidiària de l'Administració.** Caldrà millorar la capacitat d'intervenció de l'administració en cas que sigui necessari aplicar-la.

Àmbit d'aplicació Barcelona

Escenari temporal 2016 - 2025.

Responsable Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

D2.5 REHABILITACIÓ DELS POLÍGONS RESIDENCIALS

S'intensificaran els processos de rehabilitació de polígons residencials, edificats entre 1950 i 1975 majoritàriament amb intervenció pública. Se signaran nous convenis per a la intervenció seguint el model aplicat als polígons de Canyelles i del Sud-oest del Besòs. Per altra banda, en el marc del Pla de Barris s'intervindrà als polígons de la franja del Besòs, el que permetrà una intervenció integral en entorns on sovint existeix una major concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica.

D2.6 PLA DE BARRIS

El gener de 2016 s'ha posat en marxa el Pla de Barris de Barcelona que té un horitzó temporal de 10 anys. Aquest Pla ha de permetre fer front a la situació de desigualtat d'alguns àmbits de la ciutat (Eix Besos, Eix Muntanya, Marines i Ciutat Vella) de forma transversal i integral amb mesures per promoure, tant la dinamització econòmica, com la cohesió social en aquests territoris. quatre entorns. El Pla planteja quatre objectius principals:

- Recuperar i impulsar l'activitat econòmica als barris.
- Fer front als dèficits urbanístics, a la baixa qualitat dels habitatges, a la manca d'equipaments i fomentar la seva accessibilitat i centralitat.
- Establir accions d'atenció i millora de les condicions de vida de la població.
- Apoderar els veïns i veïnes per tal d'organitzar-se i establir objectius i actuacions de millora de la vida col·lectiva al barri.

D2.7 INTERVENCIÓ ALS ENTORNS AMB AFECTACIONS URBANÍSTIQUES

Les afectacions urbanístiques tenen importants repercussions sobre els veïns i veïnes, caldrà avaluar-les per poder establir mecanismes que permetin la millora dels entorns afectats i minimitzar les futures afectacions sobre habitatges. Es preveu realitzar una anàlisi de les afectacions existents sobre habitatges per plantejar les necessitats d'intervenció; establir un protocol d'intervenció en cas d'afectació urbanística que faciliti que els processos es desenvolupin seguint uns terminis coneguts i assumibles; i caldrà preveure les reserves necessàries, ja sigui d'obra nova o d'adjudicació d'habitatges existents, per donar resposta a les necessitats e reallotjament.

D2.8 MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT ALS HABITATGES

Per millorar l'accessibilitat als habitatges es realitzaran actuacions en 5 línies:

- Ajuts per a la millora de l'accessibilitat i la instal·lació d'ascensors.
- Modificacions de planejament per a la instal·lació d'ascensors
- Mediació per facilitar l'acord a les comunitats. Es desenvoluparà una actuació proactiva des de les Oficines de l'Habitatge, que comptaran amb dues eines bàsiques: els ajuts a la cohesió que permeten el pagament íntegre per part de l'administració a través d'una inscripció registral de l'aportació feta a la propietat; i l'establiment d'ajuts individuals, de manera que la comunitat no hagi de fer front a l'impagament d'algun veí o veïna.

D3. MILLORA DE LA CAPACITAT D'INTERVENCIÓ DE LA POLÍTICA DE REHABILITACIÓ

Per fer front als reptes de la ciutat en matèria de rehabilitació, manteniment i millora del parc construït és necessari un lideratge públic que permeti posar en marxa nous mecanismes d'actuació i finançament. Aquests mecanismes han de permetre donar un impuls a la rehabilitació i promoure un sector econòmic amb una important capacitat per generar llocs de treball dignes i promoure l'economia local.

L'actuació de l'Ajuntament de Barcelona ha de promoure la implicació d'altres agents, tant públics com privats, per desenvolupar programes de major escala i reforçar el sector de la rehabilitació. En aquest sentit, serà necessari ampliar les sinergies i mecanismes de col·laboració amb l'Estat, la Generalitat, el sistema financer, les entitats del Tercer Sector i els gremis professionals, entre d'altres. Per aconseguir-ho s'ha donat un nou impuls a l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) i cal incorporar-hi nous agents del Tercer Sector, dels mons de l'ocupació i de les finances, entre d'altres. Els objectius bàsics seran el foment de l'ocupació i la recerca de nous mecanismes de finançament.

ACTUACIONS:

D3.1 IMPLANTACIÓ DE NOUS MECANISMES PER FACILITAR EL FINANÇAMENT DE LES REHABILITACIONS

Més enllà de disposar d'una subvenció, en molts casos, per portar a terme una rehabilitació el més important és disposar del finançament necessari per realitzar-la. Per millorar els mecanismes de finançament actual es desenvoluparan diferents actuacions:

- Creació d'un fons de garantia i aval d'operacions en matèria d'habitatge.
- Finançament i implicació de les empreses de serveis energètics en la implantació de mesures energètiques en el camp de l'habitatge.
- Establiment de convenis amb gremis professionals, per reduir l'esforç econòmic inicial en les rehabilitacions, de manera que la subvenció es paga directament a les empreses, sense necessitat d'avançament per part de la comunitat.
- Acords amb entitats financeres per tal que ofereixin finançament a un interès baix a comunitats de propietaris que duguin a terme actuacions de rehabilitació.

D3.2 FOMENT DE L'OCUPACIÓ DIGNE A TRAVÉS DE LA REHABILITACIÓ

Descripció	La rehabilitació pot ser una oportunitat de crear llocs de treball digne i pot oferir una oportunitat a joves i persones aturades de llarga durada i d'edat avançada amb dificultats per entrar al mercat laboral, ja sigui a través d'empreses existents, l'impuls de l'emprenedoria a través de Barcelona Activa per a la creació de cooperatives i la promoció de la contractació pública. Barcelona Activa impulsarà plans d'ocupació en el camp de la rehabilitació. Com a primers projectes pilot es treballarà en la cooperació entre Barcelona Activa, el Pla de Barris i entitats del Tercer Sector i l'economia cooperativa en la millora d'espais de titularitat privada i ús públic. Alhora s'impulsaran programes per implementar "formadors en rehabilitació i eficiència energètica".
Àmbit d'aplicació	Barcelona
Escenari temporal	2016 - 2018. Gestió permanent en el temps
Responsable	Barcelona Activa.

OBJECTIUS QUANTIFICABLES

D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL	DATA / %	
Edificis amb ajuts a la rehabilitació	3.162	3.887	2.360	**6.248**		edificis
Habitatges beneficiats per ajuts a la rehabilitació	51.234	46.642	28.324	**74.967**		habitatges
Recursos totals mobilitzats en ajuts rehabilitació	263.730.000	291.515.000	177.025.000	468.540.003	75%	€
Subvenció pública en ajuts a la rehabilitació (EDIFICIS)	**85.100.000**	**116.606.000**	**70.810.000**	**187.416.001**	**62%**	**€**
Edificis inclosos en convenis de rehabilitació		365	885	**1.250**		edificis
Habitatges inclosos en convenis de rehabilitació		4.375	10.625	**15.000**		habitatges
Recursos totals mobilitzats en convenis rehabilitació		29.166.667	70.833.333	**100.000.000**	16%	€
Inversió pública als habitatges inclosos en convenis (COMUNITATS)		**17.500.000**	**42.500.000**	**60.000.000**	**20%**	**€**
Habitatges beneficiats per ajuts a l'interior		1.766	4.077	**5.843**		habitatges
Recursos totals mobilitzats en ajuts a l'interior dels habitatges		15.894.000	36.690.000	52.584.000	8%	€
Subvenció pública en ajuts a l'INTERIORS DELS HABITATGES		**15.894.000**	**36.690.000**	**52.584.000**	**18%**	**€**
Recursos TOTALS mobilitzats	263.730.000	336.575.667	284.548.333	621.124.003	100%	€
Inversió pública TOTAL	**85.100.000**	**150.000.000**	**150.000.000**	**300.000.001**	**100%**	€
Edificis amb ajuts per accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		1.275	974	**2.249**	30%	edificis
Habitatges amb ajuts accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		15.835	12.908	**28.743**	30%	habitatges
Subvenció pública a l'accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		**45.000.000**	**45.000.000**	**90.000.000**	**30%**	**€**
Habitatges rehabilitats amb suport públic en entorns amb Pla de barris		1.500		**1.500**		habitatges
Inversió pública en millores als habitatges en entorns amb Pla de barris		**8.000.000**		**8.000.000**		**€**
Implantació plans d'ocupació de la rehabilitació per Barcelona activa					**2017**	data assoliment
Nota: Inclou tota la inversió pública prevista, municipal i d'altres administracions.						

El pressupost es distribueixi entre ajuts a la rehabilitació, les intervencions vinculades a convenis de rehabilitació i la intervenció directa de l'administració en la millora de l'interior dels habitatges. El pressupost es mantindrà estable en 20 milions d'euros anuals per part de l'Ajuntament de Barcelona i 10 milions anuals per part d'altres administracions (300 milions d'euros en el conjunt del Pla).

Aquest pressupost s'anirà traslladant dels ajuts a la rehabilitació, que l'any 2016 representaran el 90% de la inversió, als convenis i la intervenció a l'interior dels habitatges. Així, mentre l'any 2016, tant els convenis de rehabilitació com els ajuts a l'interior dels habitatges representaran el 5% del total de la inversió pública, el 2025 la inversió pública en convenis representarà un 35% i la inversió en ajuts a l'interior d'habitatges representarà un 30%. Així doncs, la inversió en ajuts a la rehabilitació passarà del 90% al 35%.
Aquests canvis implicaran una reducció dels habitatges i edificis amb millores vinculades a la inversió pública, ja que la inversió per habitatges en molt diferent degut tant al tipus d'intervenció, com al percentatge d'aportació de l'administració. Així, la inversió mitjana s'estima en 9.000€/habitatge en els casos d'intervenció als interiors, en 4.000€/habitatge en els convenis i en 2.500€/habitatge en els ajuts.

La inversió en ajuts per a la millora de l'accessibilitat es mantindrà estable en el 30% de la inversió total.

Aquest esforç en rehabilitació tindrà una important repercussió pel que fa a la generació de llocs de treball. D'acord amb l'informe *Impacto económico y social de la rehabilitación de vivienda*, elaborat pel Construmat, la rehabilitació d'habitatges permet generar un lloc de treball (tant directe com indirecte) per cada 41.916 euros d'inversió, el que significarà que les intervencions de rehabilitació realitzades amb el suport de l'administració permetran generar a l'entorn de 14.800 llocs de treball.

6. RESUM DELS OBJECTIUS QUANTITATIUS

A. PREVENIR I ATENDRE EMERGÈNCIA HABITACIONAL I EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	2011-2015	2016-2020	%. (1)	2021-2025	%. (2)	TOTAL	DATA
Ajuts al pagament del lloguer i del deute dels habitatges del fons social	4.540.000	12.130.000	267%	10.000.000	82%	22.130.003	
Seguiment municipal, desnonaments residència habitual i pers. vulnerables		60% (2020)		90% (2025)	150%		
Erradicació dels grans assentaments (a partir de 30 residents)							2019
Habitatges destinats a persones sense sostre: Primer la llar		100		200	200%	300	
Creació d'un programa experimental públic de lloguer d'habitacions							2017
Allotjaments acabats		100		200	200%	300	
Implantació de la tramitació electrònica							2018
Creació d'un web específic d'habitatge							2016

B. GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE		2011-2015	2016-2020	%. (1)	2021-2025	%. (2)	TOTAL	DATA / %
Barris amb cens d'habitatges buits			40		33	83%	73	100%
Actuacions d'inspecció i sanció			25.000		15.000	60%	40.000	
Creació de l'Observatori de l'Habitatge								2016
Publicació dels preus mitjos de lloguer de referència a la ciutat								2017
% d'adjudicacions en obra nova segons tipus d'habitatge amb protecció pública	Lloguer social*	10%	50%	500%	40%	80%	44%	
	Lloguer assequible**	34%	31%	91%	39%	126%	36%	
	Dret de superfície	21%	19%	90%	21%	111%	20%	
	Lloguer total	44%	81%	184%	79%	98%	80%	
	Venda (inclou reallotjats)	35%	-	-	-	-	-	
% d'adjudicacions en readjudicació d'habitatge protegit i habitatges provinents de borsa de lloguer, compra i cessions, segons tipus d'habitatge amb protecció pública	Lloguer social*	84%	62%	74%	50%	81%	55%	
	Lloguer assequible**	16%	38%	238%	50%	132%	45%	
	Dret de superfície	-	-	-	-	-	-	
	Lloguer total	100%	100%	153%	100%	100%	100%	
	Venda (inclou reallotjats)	-	0%		0%		0%	
Creació d'un Servei d'acompanyament integral a l'habitatge								2017

** habitatges les persones usuàries dels quals reben subvenció per al pagament lloguer (inclou habitatges dotacionals per a gent gran i persones vulnerables, però no joves)*

*** inclou els habitategs dotacionals per a joves*

C. AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE	2011-2015	2016-2020	%. (1)	2021-2025	%. (2)	TOTAL	%
Total HPO i dotacionals previstos en planejaments en curs	6.697					12.000	
Total HPO i dotacionals en reparcel·lacions aprovades	6.969					8.000	
Total SOL disponible	**13.666**					**20.000**	
PMHB: Habitatges dotacionals acabats	359	902	251%	1463	162%	2.368	27%
PMHB: Habitatges de lloguer protegit acabats	36	1464	4067%	2350	161%	3.855	44%
PMHB: Habitatges per a afectats urbanístics acabats		442	-	473	107%	915	10%
PMHB: Habitatges en dret de superfície acabats	573	733	128%	1027	140%	1.761	20%
Total d'habitatges protegits acabats PMHB	**968**	**3.541**	366%	**5.313**	150%	**8.854**	**100%**
HPO en dret de superfície acabats en solars cedits a promotors socials		700		1150	164%	1850	40%
HPO acabats per cooperatives de cessió d'ús i masoveria urbana		155		380	245%	535	11,5%
Constitució d'una Associació d'Habitatge Assequible							2017
HPO i dotacionals acabats per l'Associació d'habitatge Assequible		750		1500	200%	2.250	48,5%
Total d'habitatges protegits acabats (COOP i similars)	**2.052**	**1.605**	78%	**3.030**	189%	**4.635**	**100%**
Total d'habitatges protegits acabats (TOT TIPUS)	**3.020**	**5.146**	170%	**8.343**	162%	**13.489**	
Habitatges comprats destinats a lloguer assequible	158	900	570%	500	56%	1.406	28%
Mobilització d'habitatges privats cap al lloguer assequible	799	2050 *	257%	3550 *	173%	3550 *	72%
Total d'habitatges MOBILITZATS	**957**	**2.950**	308%	**4.050**	137%	**4.956**	**100%**
Total PREUS INFERIORS A MERCAT	3.977	8.096	204%	12.393	153%	18.445	
Ajuts al pagament del lloguer aprovats	61.397	57500	94%	75000	130%	132.501	
Inversió en ajuts al pagament del lloguer	108.750.000	138.000.000	127%	180.000.000	130%	318.000.001	

**s'inclouen els habitatges que actualment ja han estat captats per reflectir el resultat final d'habitatges disponibles a 2025*

D. MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL	2011-2015	2016-2020	%. (1)	2021-2025	%. (2)	TOTAL	DATA / %
Edificis amb ajuts a la rehabilitació	3.162	3.887	123%	2.360	61%	6.248	
Habitatges beneficiats per ajuts a la rehabilitació	51.234	46.642	91%	28.324	61%	74.967	
Recursos totals mobilitzats en ajuts rehabilitació	263.730.000	291.515.000	111%	177.025.000	61%	468.540.003	75%
Subvenció pública en ajuts a la rehabilitació (EDIFICIS)	85.100.000	116.606.000	137%	70.810.000	61%	187.416.001	62%
Edificis inclosos en convenis de rehabilitació		365		885	243%	1.250	
Habitatges inclosos en convenis de rehabilitació		4.375		10.625	243%	15.000	
Recursos totals mobilitzats en convenis rehabilitació		29.166.667		70.833.333	243%	100.000.000	16%
Inversió pública als habitatges inclosos en convenis (COMUNITATS)		17.500.000		42.500.000	243%	60.000.000	20%
Habitatges beneficiats per ajuts a l'interior		1.766		4.077	231%	5.843	
Recursos totals mobilitzats en ajuts a l'interior dels habitatges		15.894.000		36.690.000	231%	52.584.000	8%
Subvenció pública en ajuts a l'INTERIORS DELS HABITATGES		15.894.000		36.690.000	231%	52.584.000	18%
Recursos TOTALS mobilitzats	263.730.000	336.575.667	128%	284.548.333	85%	621.124.003	100%
Inversió pública TOTAL	85.100.000	150.000.000	176%	150.000.000	100%	300.000.001	100%
Edificis amb ajuts per accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		1.275		974	76%	2.249	30%
Habitatges amb ajuts accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		15.835		12.908	82%	28.743	30%
Subvenció pública a l'accessibilitat (s'inclouen apartats anteriors)		**45.000.000**		**45.000.000**	100%	**90.000.000**	**30%**
Habitatges rehabilitats amb suport públic en entorns amb Pla de barris		1.500				1.500	
Inversió pública en millores als habitatges en entorns amb Pla de barris		**8.000.000**				**8.000.000**	
Implantació plans d'ocupació de la rehabilitació per Barcelona activa							2017

Nota: Inclou tota la inversió pública prevista, municipal i d'altres administracions.

%. (1) : diferència percentual entre el primer quinquenni d'aquest Pla (2016 - 2021) i el darrer quinquenni del Pla anterior (2011 - 2015).

%. (2) : diferència percentual entre el segon i el primer quinquenni d'aquest Pla.

Gerència d'habitatge
Drets socials

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

BCN

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

RESUM EXECUTIU

www.barcelona.cat