



Barcelona dóna un gir a la rehabilitació d'habitatges: noves mesures per protegir els llogaters i per atendre les comunitats de veïns amb més dificultats

- » Per primer cop s'aplica l'índex de preus del lloguer i es vincula a l'obtenció de les ajudes públiques per rehabilitar habitatge
- » Tot i que l'Estat i la Generalitat redueixen al 20% la seva aportació, Barcelona aconsegueix multiplicar per 2 la inversió en rehabilitació gràcies a l'aportació municipal, que cobreix el 80% del total
- » La inversió pública total prevista al 2018 suma 42,5 M€. Aquesta forta injecció pública provocarà una inversió privada de 120 M€ més, i generarà 3.800 llocs de treball
- » Obre un nou programa en el marc del Pla de Barris per ajudar de manera específica finques amb molt alta complexitat
- » S'estima que tot el paquet d'ajudes permetrà millorar prop de 16.000 habitatges i millorar la qualitat de vida de 40.000 persones



» Ajudes a la rehabilitació condicionades per l'índex de referència de preus de lloguer

L'Ajuntament de Barcelona ha estat el primer en atorgar a l'índex de referència de preus de lloguer, l'indicador oficial impulsat per la Generalitat de Catalunya i per l'Ajuntament de Barcelona com una eina de consulta pública amb caràcter informatiu, una utilitat i una aplicació que va més enllà de la merament teòrica i informativa. Ha decidit vincular directament l'atorgament de les ajudes per a la rehabilitació de finques a aquest índex de referència, de manera que només els propietaris d'aquelles finques i/o habitatges en les quals hi hagi llogaters que paguin preus que estiguin dins de la forquilla dels preus que marca el corresponent índex de referència, podran optar a aquestes ajudes públiques. O en el cas que s'estiguin pagant preus per sobre de l'indicador de referència, podran rebre les ajudes a la rehabilitació aquells propietaris que baixin les quotes dels seus llogaters als nivells que estableix l'índex.

Aquest és el primer ajuntament català que utilitza l'índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per exercir un cert control de la pujada de preus, d'una manera indirecta, partint de la premissa que es dedicaran recursos públics només a aquells habitatges que es lloguen per sota d'un preu determinat.

A aquesta mesura, que és novetat en la convocatòria de subvencions per a la rehabilitació que acaba d'aprovar el Consorci de l'Habitatge de Barcelona (format per la Generalitat de Catalunya –titular del 60%- i l'Ajuntament de Barcelona –titular del 40%-), cal afegir altres mesures que també van en la mateixa línia de protegir els llogaters i que ja s'han utilitzat en convocatòries anteriors, per exemple, l'obligació de mantenir les condicions econòmiques i els contractes de lloguer de les persones que ja viuen a la finca que ha de ser sotmesa a rehabilitació amb ajudes públiques, és a dir, prorrogar aquells contractes que estiguin vigents fins a un mínim de 5 anys de durada, i formalitzar els nous contractes de lloguer de pisos que rebin subvencions, amb durades mínimes de 5 anys a partir de la subvenció. O bé, l'exclusió d'aquestes ajudes a habitatges que es destinen a un ús turístic, i pel que fa als habitatges buits, condicionar rebre ajudes al fet que aquests habitatges s'inclouin a la Borsa de Lloguer de Barcelona.

La convocatòria general de 2018 d'ajudes a la rehabilitació dels elements comuns dels habitatges, que ja s'ha aprovat, s'ha dotat d'un pressupost de 21,2 M€.

Aquestes ajudes es destinen a subvencionar diferents tipus d'actuacions en els edificis:

- ❖ Patologies estructurals dels edificis
- ❖ Obres no estructurals en façanes, patis, celoberts, mitgeres, escales i vestíbuls
- ❖ Obres d'accessibilitat, com ara instal·lar ascensors
- ❖ Suprimir barreres arquitectòniques
- ❖ Instal·lacions generals comunes

- ❖ Retirar elements obsolets, com pot ser el fibrociment
- ❖ Instal·lacions d'aigua directa
- ❖ Estalvi energètic i sostenibilitat, que inclou actuacions passives, actuacions actives, i cobertes verdes
- ❖ Programa de cohesió social
- ❖ Programa de conjunts urbans d'especial interès que inclou: Turó de la Peira, Sud-oest del Besòs, Baró de Viver, l'àrea de conservació de Sant Ramon (al districte de Ciutat Vella), l'illa delimitada pels carrers Viladomat, Gran Via de les Corts Catalanes, Calàbria i Diputació, i els àmbits on s'implanti el programa de les superilles.

El règim d'ajudes és el següent:

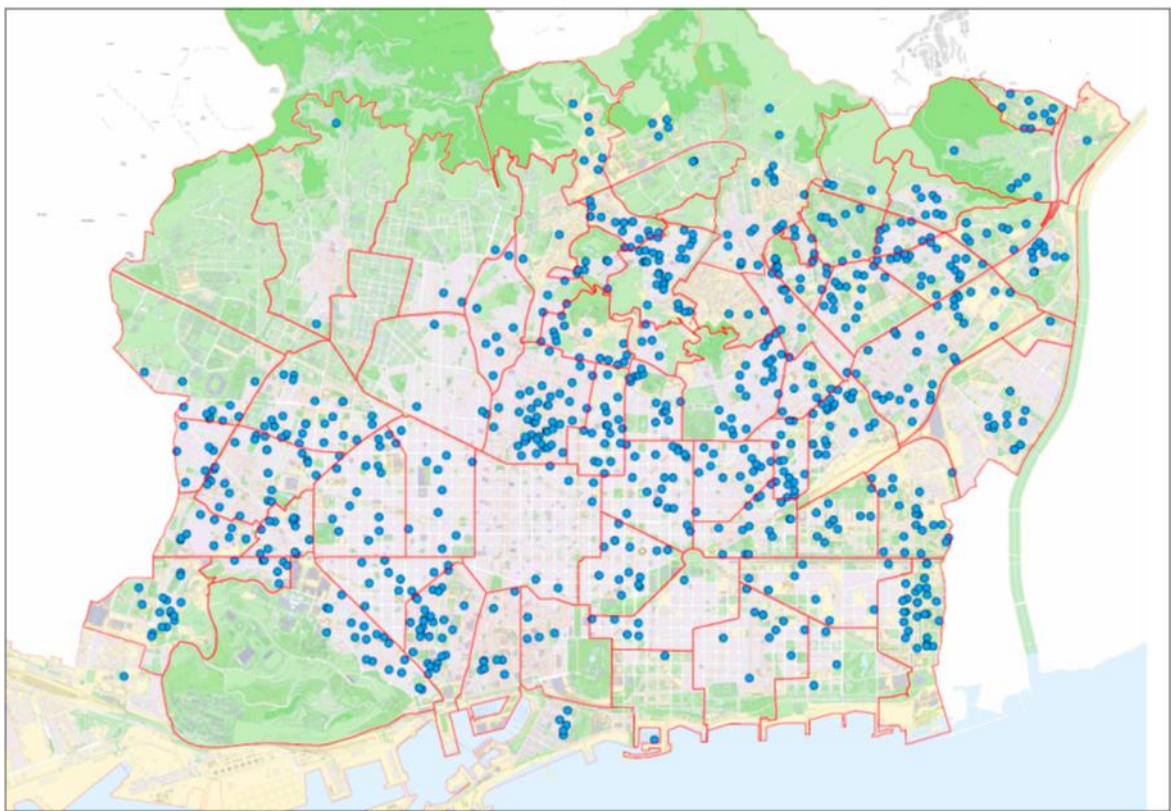
			% SUBVENCIO	TOPALL		
ESTALVI ENERGÈTIC I SOSTENIBILITAT	Actuacions passives (<i>Façanes, patis, cobertes i</i>)	Actuació a tot l'edifici	40%	≤20 hab. 30.000€	21<hab.<40 40.000€	>41 hab. 50.000€
		Actuació parcial	25%			
	Actuacions actives	Energia solar	50%	3.500€/hab.		
		Cobertes verdes	40%	30.000 €		
PATOLOGIES ESTRUCTURALS			35% (*)	≤30 hab. 30.000€	31<hab.<60 40.000€	>60 hab. 50.000€
ACCESSIBILITAT	Ascensors	interiors	35%	30.000 €		
		exteriors		50.000 €		
	Superssió barreres arquitectòniques		25%	30.000 €		
INSTAL·LACIONS COMUNS	General		20%	≤20 hab. 30.000€	21<hab.<40 40.000€	>41 hab. 50.000€
	Aigua directe		40%	30.000 €		
	Supressió fibrociment		25%	30.000 €		
OBRES NO ESTRUCTURALS	Façanes, patis, cobertes i mitgeres		15%			
COHESIÓ SOCIAL (Ingressos < 3IRSC)			100%	Sense topall i inscripció en el registre		
(*) Als següents barris la subvenció serà del 50%: el Raval, el Gòtic, la Barceloneta, Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera; el Poble Sec; el Besòs i el Mareme el Bon Pastor, Can Peguera, Les Roquetes, la Prosperitat, Torre Baró, el Carmel.						

» Dos programes per obres interiors: ajuts per a pisos que es destinen a la Borsa, i ajuts per a famílies vulnerables

Una de les línies d'actuació de la rehabilitació engegada en els darrers anys i que s'ha anat consolidant és la que correspon a les ajudes que permeten millorar les condicions dels interiors dels habitatges.

Aquest va ser un dels canvis més rellevants de la convocatòria de rehabilitació de 2017 i l'objectiu era ajudar a rehabilitar interiors d'habitatges de persones amb ingressos baixos. Es va buscar atendre sobretot persones que viuen soles en un habitatge, que no necessitava grans obres però que els propietaris o llogaters no aconseguien tirar-les endavant ells mateixos.

Durant el primer any d'implantació d'aquest programa es van tramitar 821 sol·licituds, i gairebé la meitat de totes elles demanades per persones que vivien soles. Aquests resultats així com la distribució per la ciutat de forma bastant homogènia posen de manifest l'encert d'aquest programa.



Distribució de les subvencions per rehabilitar interiors d'habitatges

Aquest primer pas que es va donar en la convocatòria anterior, avança en aquesta nova convocatòria, en la qual s'ha dividit aquest programa en dos subprogrames. Un dels subprogrames té una partida de 4 M€ destinada a subvencionar obres d'interiors d'habitatges que s'hauran d'incorporar a la Borsa de Lloguer Social de Barcelona. L'altre subprograma dotat



amb 2 M€, se centra en l'arranjament d'habitatges de persones i famílies en situació de vulnerabilitat.

Les subvencions per fer obres als interiors dels habitatges que posteriorment s'incorporaran a la Borsa de Lloguer de Barcelona podran cobrir tot el cost de les obres, fins a un màxim de 20.000 euros per habitatge, i amb la condició que hauran de tenir l'objectiu de millorar l'habitabilitat i sempre i quan el següent contracte de lloguer que es formalitzi tingui una durada d'un any prorrogable fins a 5 anys.

Pel que fa a les subvencions per fer obres als interiors dels habitatges sol·licitades per persones en situació de vulnerabilitat, les ajudes demanades hauran de tenir l'objectiu de garantir les condicions d'habitabilitat dels pisos que són la seva residència habitual, la seguretat, l'accessibilitat, la higiene, i l'eficàcia energètica mínima, mitjançant la realització de reformes bàsiques. La subvenció podrà cobrir el 100% del cost de l'actuació fins un màxim de 9.000 euros per habitatge. Aquests ajuts s'atorgaran a aquelles famílies amb ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC que acreditin amb un informe socioeconòmic que es troben en situació de vulnerabilitat. I en el cas d'arribar al 100% de la rehabilitació, implicarà l'obligatorietat de retornar íntegrament aquest import en cas de transmissió de l'habitatge en els 10 anys posteriors a la subvenció.

» Finques d'alta complexitat, el programa d'habitatge del Pla de Barris

La tercera gran novetat que incorpora la convocatòria dels ajuts a la rehabilitació s'emmarca en el desplegament del Pla de Barris, i en concret en el programa d'habitatge d'aquest pla.

L'Ajuntament de Barcelona, a través del Pla de Barris, programa municipal que té com a objectiu combatre les desigualtats a la ciutat, ha posat en marxa un innovador programa per rehabilitar les finques amb més alta complexitat dels barris. El programa vol revertir les causes estructurals que propicien la persistència a no rehabilitar ni mantenir els edificis d'habitatges, per millorar la qualitat de vida de les persones que viuen en aquests edificis. Es tracta d'una bateria de mesures extraordinàries per anar a buscar de forma proactiva aquestes comunitats i acompanyar el veïnat en tot el procés tècnic i burocràtic de rehabilitació de les finques on viuen.

L'Ajuntament ha constatat que certes finques, degut sobretot a la seva complexitat social i econòmica, no aconsegueixen beneficiar-se de les polítiques de rehabilitació municipals, i, per tant, queden al marge de processos de rehabilitació i de les convocatòries d'ajudes públiques. Les ajudes de les convocatòries ordinàries acaben dirigides a finques amb comunitats de veïns estructurades, finques amb capacitat de gestió i en un percentatge molt elevat d'edificis amb administradors de finques.

Per això, l'Ajuntament ha decidit posar en marxa el programa adreçat a finques d'alta complexitat, que va dirigida exclusivament a aquelles comunitats que es troben més desestructurades, que no tenen gaires recursos, que en la majoria casos tampoc tenen administrador de la finca, i que moltes vegades ni tant sols han constituït la comunitat de propietaris.

Es tracta, doncs, d'un programa que impulsa el Pla de Barris per provar un model diferent, de molta més proximitat que faciliti els processos de rehabilitació.

Aquest programa actua a 16 barris de la ciutat (els barris que formen part del programa del Pla de Barris), està dotat amb 15,3 M€ i, en funció dels casos, pot arribar a cobrir fins el 100% de les ajudes per a la rehabilitació.

Una de les característiques innovadores d'aquest programa (no prevista al programa ordinari) és la detecció prèvia de les finques amb més alta complexitat, la pro activitat d'anar a buscar les comunitats i també, l'acompanyament per part d'un equip de proximitat i multi disciplinar, dividit en quatre àmbits:

- el social
- l'econòmic
- el tècnic
- el jurídic

El principal objectiu de la convocatòria de finques d'alta complexitat és la informació i l'assessorament per adherir-se al programa i un acompanyament al llarg de la rehabilitació de l'edifici.

D'aquesta manera, es volen fer més accessibles les ajudes a la rehabilitació als veïns/es que per diferents motius no les demanen tot i tenir-hi dret. A més, es volen preservar les condicions de vida dels actuals veïns/es i evitar així els possibles moviments d'expulsió, contribuir a la formació, regulació i dinamització de les comunitats, i fomentar la cohesió social.



El programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat pas a pas

Fases del programa:



1. Detecció prèvia de les finques amb més alta complexitat de la ciutat

La detecció de les finques que potencialment poden ser incloses al programa, pivota sobre dues diagnòstics:

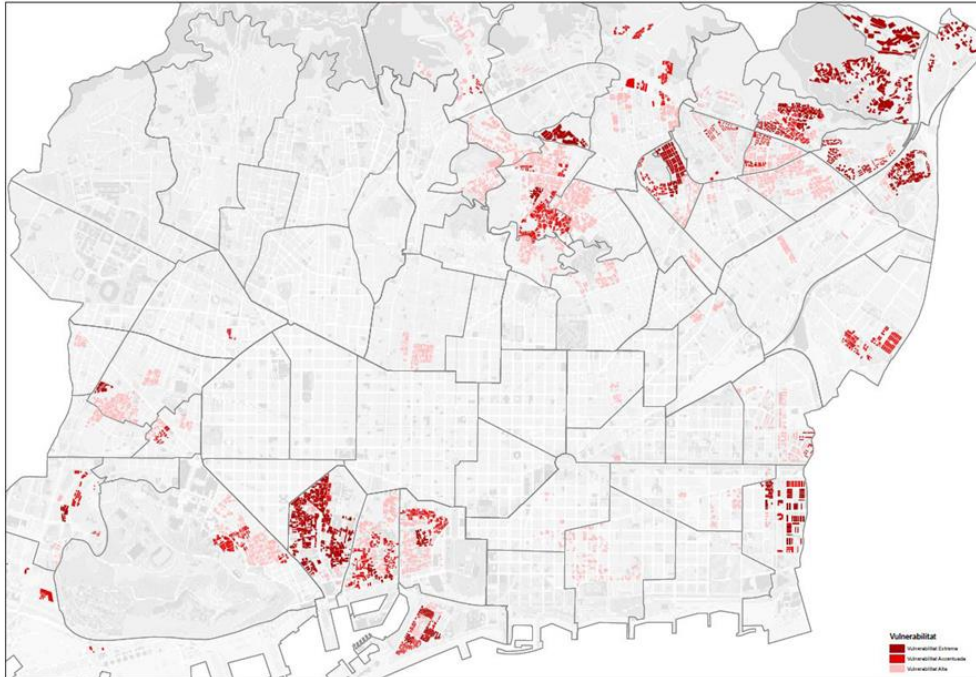
- Per una banda, "l'Estudi de detecció d'àmbits de vulnerabilitat Residencial" fet per la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC)
- Per altra banda, la feina i el coneixement que els equips dels districtes i de les oficines d'habitatge tenen del territori.

Destaca la importància del treball fet per la UPC en tot l'àmbit de Barcelona que ha permès detectar, per 1a vegada, diferents sectors de la ciutat amb grans dificultats per atendre les necessitats de manteniment i rehabilitació dels seus edificis.

Aquest estudi es va elaborar a partir 40 indicadors, agrupats en quatre eixos -socioeconòmics, socio espaials, urbanístics, sociourbanístics- que, relacionats entre si, conformen el *Mapa de la vulnerabilitat residencial a la ciutat*.

Ha estat a partir d'aquest primer estudi que s'ha configurat una prioritització de finques amb molt alta complexitat. Aquesta prioritització s'ha acabat de tancar a través de sessions de treball conjunt amb els tècnics de territori dels districtes i les oficines d'habitatge i, fins i tot, contrastant-ho amb associacions de veïns o entitats del territori que coneixen la problemàtica d'habitatge de més a prop.

Així doncs, a partir d'aquest treball previ, el programa de finques d'alta complexitat se centra en un univers de 404 edificis.



2. Intervenció dels equips de rehabilitació: informació i assessorament

Seguint la prioritització de finques marcada pels estudis, entren a treballar els equips de gestió específics del Pla de Barris i es realitza el contacte amb les comunitats amb la voluntat d'explicar-los el programa i motivar-los a adherir-s'hi. Es tracta d'un contacte proactiu que ja va dirigit a unes finques concretes, no d'una comunicació oberta que resta a l'espera de les demandes d'ajudes.

Els equips de gestió del programa ja estan treballant amb 225 finques, de les quals ja s'ha emès 158 informes positius.

3. Adhesió al programa de rehabilitació i primera diagnosi de la finca

Es consoliden els acords de suport i seguiment de la comunitat, a través de la signatura d'un primer conveni. El conveni d'avaluació i de suport a la comunitat permet un acompanyament personalitzat i la possibilitat de fer una primera diagnosi social i tècnica de la comunitat i de la finca.

En aquests moments han estat signats ja 85 convenis d'assessorament. I en aquest primer estudi que s'elabora a partir del conveni signat, s'inclouen els següents aspectes:



- Dinamitzar la comunitat vers la rehabilitació de l'edifici (tasca que fan les treballadores socials).
- Realitzar un estudi tècnic sobre les necessitats de rehabilitació, que determina les obres necessàries a realitzar a la finca i els imports totals d'aquestes (tasca que fan les arquitectes).
- Diagnosticar la situació social i les característiques de la comunitat així com els imports subvencionables segons la situació de cada propietari (treballadors socials i tècnics jurídics).
- La situació jurídica de la pròpia comunitat, i si està constituïda o no (tasca que desenvolupen els equips jurídics).

4. Conveni d'execució d'obres

A partir de la primera diagnosi, recollida en el primer conveni, i segons els criteris definits a les bases reguladores, s'estableix una puntuació que determina el grau de vulnerabilitat de la finca. Si la finca supera el límit que la converteix en vulnerable, s'inicia la firma del "conveni d'execució d'obres" que és el que regula la pròpia concessió d'ajuts, i l'acompanyament de la comunitat durant tot el procés d'obres i les clàusules antigentrificació i/o la devolució d'ajuts en cas d'incompliment de conveni.

Per tant, a aquest segon conveni s'hi poden acollir els edificis que havent desenvolupat la fase d'acompanyament, han obtingut la puntuació suficient per què hi viuen persones amb situació de vulnerabilitat, d'acord amb l'establert en la convocatòria, i l'objectiu d'aquesta segona fase és ja concretar les obres a executar, preveure'n el finançament i finalment, executar les obres.

L'acompanyament a les comunitats es desplega a través d'un equip d'arquitectes, treballadors socials i tècnics administratius i jurídics que permeten:

- Donar suport en la presa dels acords necessaris per poder rehabilitar de forma efectiva l'edifici.
- Interlocutar amb els tècnics designats per la comunitat per la redacció del projecte i la direcció de les obres.
- Donar suport a la tramitació dels ajuts previstos en aquesta convocatòria.
- Supervisar els contractes amb les empreses responsables de l'execució de les obres designades per la comunitat de propietaris.
- Donar suport en la tramitació de les autoritzacions d'obres que pertoquin.
- Donar suport a les previsions de finançament de les obres aprovades per la comunitat de propietaris i, si s'escau, suport a aquells propietaris que puguin accedir als ajuts de cohesió social.



- Assessorament i mediació amb la comunitat de propietaris per establir mecanismes de solució i conflictes en casos de situacions anòmales d'habitatges i de casos de morositat, d'oposició a la execució de les obres i de propietaris no localitzables.

En aquesta fase del procés es troben 32 comunitats que estan preparades per signar els convenis d'execució de les obres tan bon punt es publiquin les convocatòries de subvencions.

Els principals criteris de la convocatòria d'ajudes

La finalitat bàsica d'aquesta convocatòria és establir un sistema de subvencions que permeti a comunitats de propietaris amb membres en situació de vulnerabilitat, realitzar obres d'adequació i rehabilitació en els edificis en els que resideixin. Evitar, per tant, que la situació de vulnerabilitat impedeixi la realització de les obres d'adequació i rehabilitació. Obres que d'altra banda suposaran per a les famílies que viuen en aquestes finques, unes millores que suposaran un increment notable de la seva qualitat de vida.

Es calcula que amb la dotació pressupostària disponible per a 2018, podran signar convenis d'execució d'obres al voltant de 70 edificis, i per tant, s'estima que aquest programa podrà beneficiar al voltant de 2.000 persones que viuen en uns 900 habitatges de les zones a on s'ha detectat que les ajudes a la rehabilitació no havien arribat mai.

A més de les ajudes ordinàries a la rehabilitació, aquest programa inclou una subvenció complementària d'entre el 25% i el 40 % del cost de les obres provinent del Pla de Barris per a la comunitat de propietaris (a més del cost de les ITE's, de la redacció del projecte, la contractació de l'arquitecte, juntament amb l'assessorament i l'acompanyament gratuïts) i a nivell individual, subvencions i ajuts que poden arribar al 100% del cost de les obres per persones que compleixin els requisits establerts en la convocatòria.

Altres mesures:

- Per quantificar la vulnerabilitat, entre d'altres, es tenen en compte els següents elements: pobresa energètica, eliminació de barreres arquitectòniques, presència de deficiències físiques a l'edifici que afectin a la salut, comunitats gens o poc estructurades, habitatges en situacions anòmales.
- En el cas d'edificis que incloguin habitatges llogats, només se subvencionaran aquells habitatges els preus de lloguer dels quals estiguin (o s'adeqüin) per sota del màxim previst a la forquilla de l'índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.
- En cas que, com a conseqüència de la rehabilitació es posin habitatges en lloguer, caldrà acreditar que aquests s'han posat a disposició de la Borsa de Lloguer de Barcelona en el moment de finalitzar les obres.
- En cas que, com a conseqüència de la rehabilitació el propietari vengui el pis, s'introdueix una corba de retorn de la subvenció en funció dels anys passats (1 any,

100%; 2n any, 80%; 3r any 60%; 4rt any 50%) així com l'exercici del dret de tanteig i retracte, limitat a dues transmissions, durant els 4 primers anys, per aquells casos en què la subvenció i/o ajuda individualitzada superés els 10.000€.

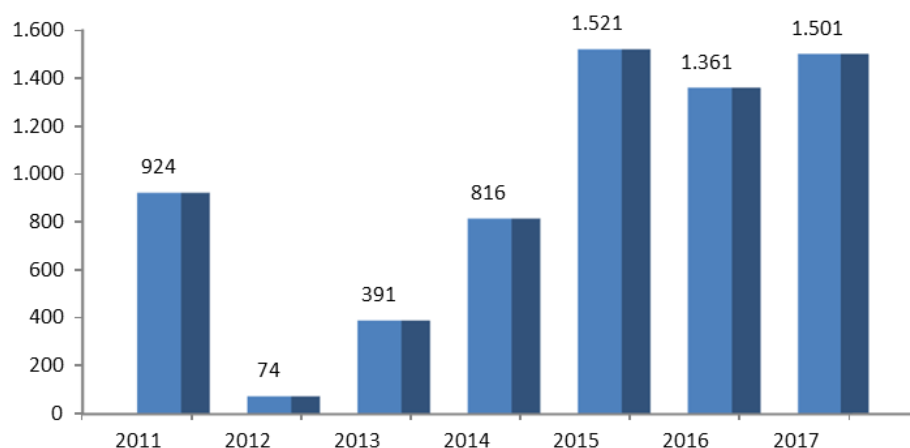
- En el cas que amb els propietaris de pisos buits s'arribi un acord previ per inscriure els pisos buits a la borsa de lloguer social en el moment d'iniciar l'acompanyament (primer conveni) i en la tramitació de la subvenció, aquests no computaran com a pisos buits pel que fa als requeriments descrits a les bases, augmentant així el percentatge.

» **Balanç dels ajuts a la rehabilitació**

Durant l'any 2017 es van sol·licitar un total de 1.501 subvencions per rehabilitacions d'elements comuns dels habitatges (de les quals a data d'avui ja s'han resolt un total de 1.321), i s'han tramitat un total de 821 sol·licituds d'ajudes per rehabilitar els interiors dels habitatges per a famílies amb situació de vulnerabilitat.

L'evolució de les ajudes a la rehabilitació de finques mostra el gran impuls que li ha donat l'Ajuntament de Barcelona, l'administració que més hi inverteix amb enormes diferències amb la resta d'administracions. De fet, pràcticament ha doblat el nombre d'edificis beneficiaris de les ajudes, comparant el període 2011-2015 (amb 745 ajudes de mitja anual) amb el període 2016-2017 (amb 1.431 ajudes de mitjana anual).

EDIFICIS QUE HAN SOL·LICITAT AJUDES PER REHABILITACIONS



En els dos exercicis anteriors (2016 i 2017) el conjunt de les ajudes a la rehabilitació a la ciutat de Barcelona ha beneficiat més de 15.000 habitatges cada any, i s'estima que en virtut del tamany mitjà de les unitats familiars de convivència que és de 2,5 membres, ha millorat les condicions de vida de més de 38.000 persones cada any.

Per altra banda, aquest gran esforç rehabilitador a la ciutat de Barcelona s'ha pogut realitzar gràcies al sobreesforç de l'Ajuntament en un context de dràstica reducció dels recursos aportats per la Generalitat i el Ministeri de Foment.

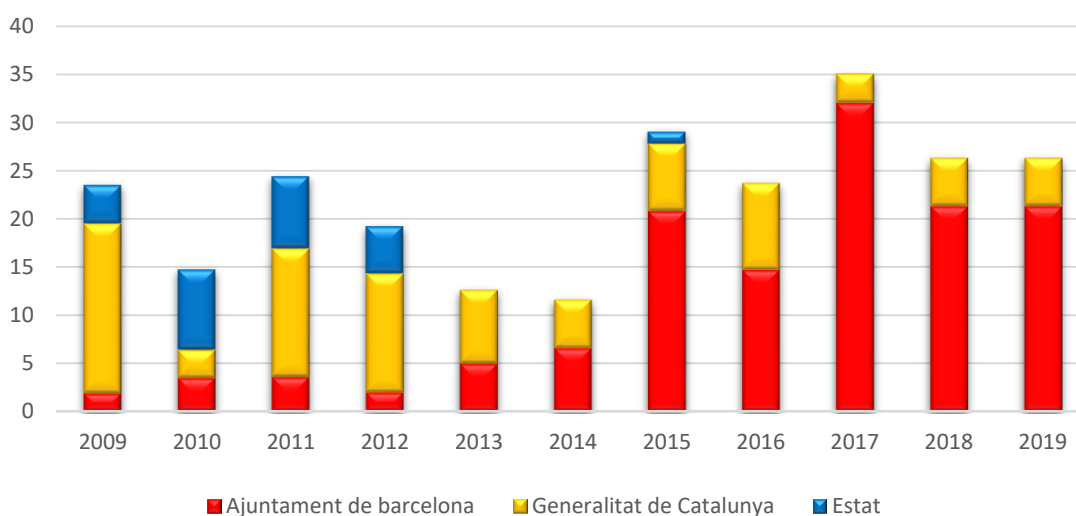
APORTACIONS D'AJUTS A LA REHABILITACIÓ PER MANDATS

Mandat	Ajuntament de Barcelona	Generalitat de Catalunya	Estat	Totals
2008-2011	9	33,8	19,8	62,6
2012-2015	49,3	17	8,1	72,4
2016-2019	89,3	22	* 0	111,3

* L'aportació de la Generalitat inclou els fons del Ministeri de Foment, no disposem de les xifres desglossades per administracions

Les aportacions de les administracions per ajuts a la rehabilitació des de l'any 2009 han estat els següents (les de l'any 2019 corresponen a la previsió):

Aportacions (M€ ajuts a la rehabilitació)





La inversió que fan les administracions a través de les subvencions de rehabilitació té un impacte econòmic molt més enllà de la subvenció mateixa, ja que se subvenciona una part del pressupost global de la rehabilitació que impulsen les comunitats de veïns.

De fet, entre els anys 2016 i 2017 la inversió total en la rehabilitació d'habitatges a la ciutat de Barcelona feta a través d'aquests programes d'ajudes i sumant-hi les aportacions econòmiques que es van generar des del sector privat, ha estat de 113.169.014,97€, dels quals el 34% han estat subvencions.

En funció del volum global d'inversió de la convocatòria d'ajudes a la rehabilitació d'aquest any 2018 (40,1 M€) s'estima, ja que les dades no seran exactes fins que acabi l'execució de la convocatòria, que per cada euro de subvenció es produeixen tres més d'inversió privada. És a dir, que aquesta convocatòria tindrà un impacte d'uns 120 milions d'euros més.

Finalment cal destacar que aquesta inversió en rehabilitació, 40,1 milions d'euros, i més de 120 milions d'euros d'inversió privada suposaran la creació de més de 3.800 llocs de treball (d'acord amb la metodologia de Construmat i la CEOE).