

# **PLA D'HABITATGE DE BARCELONA**

**2004 - 2010**



**17 de maig de 2004**

Ajuntament  de Barcelona

- Els objectius del Pla de l'Habitatge de Barcelona, 2004 - 2010, són: millorar i facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat d'acord amb les noves necessitats dels ciutadans i en coordinació amb l'àmbit metropolità; promoure la rehabilitació dels habitatges i barris de la ciutat, i coordinar les actuacions de totes les administracions públiques en matèria d'habitatge.
- El potencial de construcció d'habitatge a Barcelona és d'entre 65.000 i 100.000 vivendes entre 2004 - 2010. El 37% poden ser pisos protegits i/o a preu assequible.
- L'Ajuntament de Barcelona impulsarà, durant l'actual mandat, la construcció pública o privada de 10.000 habitatges de protecció, amb una inversió pròpia de 435 milions d'euros.
- Reclamem que els programes per a la rehabilitació s'incrementin de forma significativa i que donin prioritat al lloguer social i a la creació d'un nou parc d'habitatge assequible.
- Es proposa desenvolupar, vinculat als programes de rehabilitació, un programa de mobilització de pisos buits per crear una bossa d'habitatges de lloguer assequible, amb participació municipal, a través d'intermediació o convenis de cessió temporal amb els seus propietaris.
- El programa municipal de gestió de sòl actuarà en 2 milions de m<sup>2</sup>. Això permetrà impulsar la generació d'entre 19.000 i 37.000 nous habitatges protegits i/o assequibles.

- **Entre els anys 2004 i 2010 es preveu la construcció d'entre 7.000 i 8.000 habitatges dotacionals de lloguer social destinats a joves i gent gran.**
- **S'impulsarà la transformació d'àrees industrials obsoletes, mantenint els llocs de treball, donant prioritat a la rehabilitació i renovació del teixit urbà amb una alta presència d'habitatge protegit.**
- **L'Ajuntament de Barcelona establirà mecanismes de col·laboració amb el sector privat amb l'objectiu d'aconseguir la seva major implicació en la construcció d'habitatges de protecció i de preu assequible.**
- **L'Ajuntament de Barcelona reclama la implantació d'un règim fiscal i les modificacions legislatives necessàries per al foment de l'oferta d'habitatge de lloguer.**
- **S'impulsarà el pla de suport a l'accés a l'habitatge amb mesures per facilitar la relació entre el ciutadà i els agents del mercat de l'habitatge i política d'orientació, suport i garanties pels ciutadans.**
- **Revisió i millora dels processos de planejament, gestió urbanística i llicències per millorar la tramitació i els temps de resposta. Nous protocols d'actuació i coordinació**

An aerial photograph of a coastal town, likely in the Mediterranean region, showing a dense grid of streets and buildings. A prominent harbor or bay is visible in the lower right corner, with a few larger structures and a breakwater. The overall scene is a mix of urban development and natural coastal features.

## 1. LES GRANS XIFRES

## 1. LES GRANS XIFRES: POBLACIÓ I HABITATGES

	<b>Barcelona</b>	<b>AMB</b>	<b>Catalunya</b>
<b>Població</b>	<b>1.503.884</b>	<b>2.936.563</b>	<b>6.343.110</b>
<b>Habitatges familiars</b>	<b>757.298</b>	<b>1.369.760</b>	<b>3.314.155</b>
<b>- Principals convencionals</b>	<b>594.451</b>	<b>1.095.665</b>	<b>2.315.774</b>
- En propietat (%)	68'1%	75'7%	79'1 %
- De lloguer (%)	28'5%	20'9%	16'6%
- Cessions gratuïtes i altres (%)	3'4 %	3'3 %	4'3%
<b>- No principals</b>	<b>163.476</b>	<b>274.093</b>	<b>998.299</b>
<b>Rati població/habitatges principals</b>	<b>2'53</b>	<b>2'68</b>	<b>2'74</b>

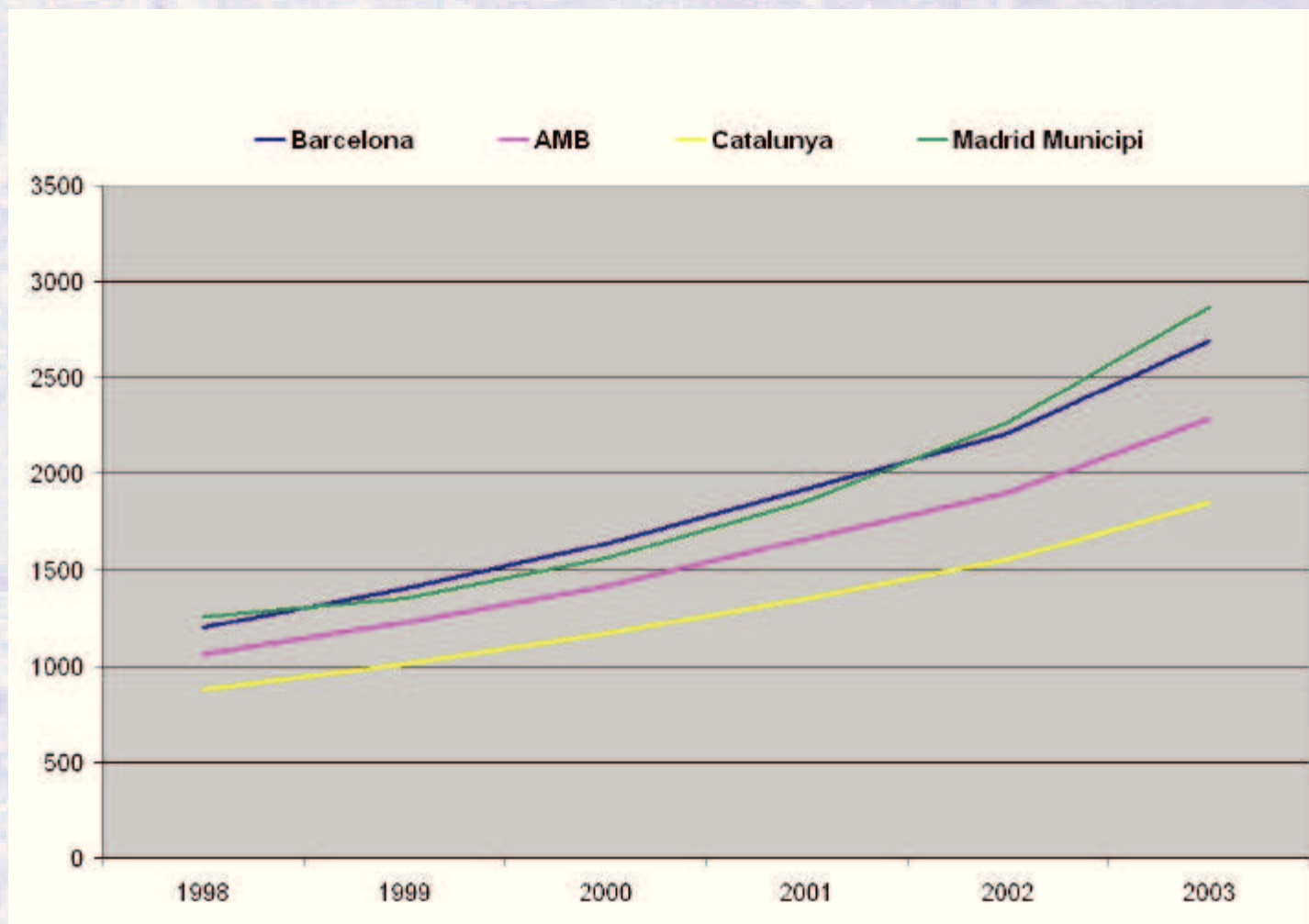
Font: Gabinet tècnic de programació, Cens 2001 de Població i Habitatges

## 1. LES GRANS XIFRES: HABITATGES ACABATS

	<b>Barcelona</b>			<b>AMB</b>			<b>CATALUNYA</b>		
	1996-1999	2000-2003	%Incr.	1996-1999	2000-2003	%Incr.	1996-1999	2000-2003	%Incr.
<b>Habitatges protecció</b>	2.942	4.124	40'2%	7.817	8.335	6,6%	27.020	22.111	-18'2%
<b>Total habitatges</b>	13.894	18.638	34'1%	51.582	57.651	11'8%	177.626	257.530	45'0%
<b>% Protecció oficial (s /total habitatges)</b>	21'2%	22'1%		15'2%	14'5%		15'2%	8'6%	

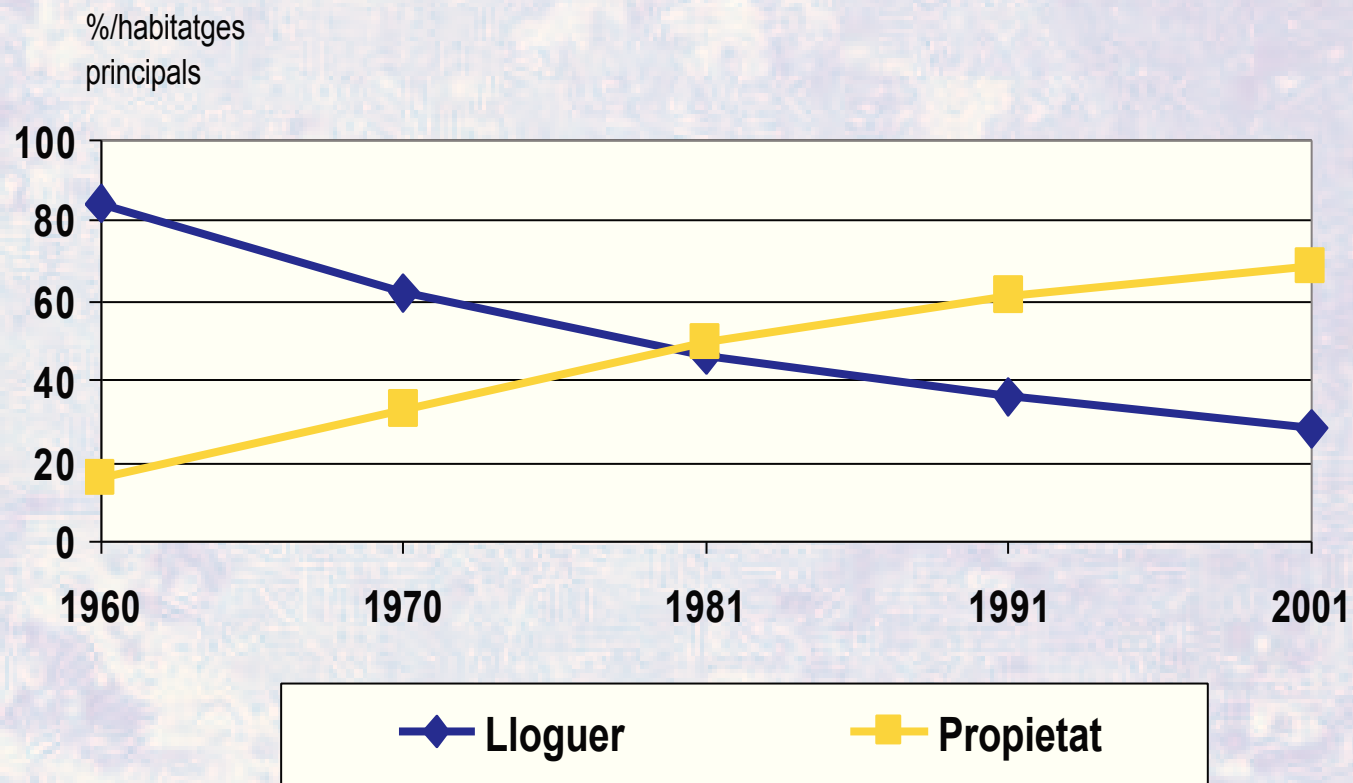
Font:Gabinet Tècnic de Programació

## 1. LES GRANS XIFRES: EVOLUCIÓ DELS PREUS



Font: Ministeri de Foment. Preu mig de taxació dels habitatges lliures (€/m2 construït)

# 1. LES GRANS XIFRES: EVOLUCIÓ DEL REGIM DE TINÈNCIA DELS HABITATGES PRINCIPALS A BARCELONA





## 1. LES GRANS XIFRES: EL MERCAT DE LLOGUER

**PARC D'HABITATGES DE  
LLOGUER A EUROPA  
( % SOBRE PARC TOTAL)**

**LLOGUER  
TOTAL      LLOGUER  
SOCIAL**

<b>ALEMANYA</b>	<b>57%</b>	<b>26%</b>
<b>HOLANDA</b>	<b>52%</b>	<b>35%</b>
<b>FRANÇA</b>	<b>46%</b>	<b>17%</b>
<b>SUECIA</b>	<b>38%</b>	<b>22%</b>
<b>REGNE UNIT</b>	<b>31%</b>	<b>21%</b>
<b>ESPANYA</b>	<b>14%</b>	<b>2%</b>

Dades: Europa 1999, Espanya i Catalunya 2001

An aerial photograph of a coastal town, likely in the Mediterranean region, showing a dense cluster of buildings and a winding road. A dark blue rectangular box is overlaid on the center of the image, containing the text '2. L'ENTORN ACTUAL' in white, bold, sans-serif font.

## **2. L'ENTORN ACTUAL**

## **2. L'ENTORN ACTUAL: PUNTS CLAU**

### **2.1. LES POLÍTIQUES I L'EVOLUCIÓ DE VARIABLES MACROECONÒMIQUES HAN DIFICULTAT EL FOMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE**

- ▶ La política macroeconòmica (fiscal) del Govern de l'Estat i l'evolució dels tipus d'interès, han penalitzat:
  - l'habitatge de lloguer i la rehabilitació
  - i han beneficiat l'habitatge de venda, de nova construcció en règim lliure
  
- ▶ Les polítiques de sòl dels Plans de l'Habitatge i les lleis de valorització del sòl de l'Estat han dificultat l'eficiència en la disponibilitat de sòl per a l'habitatge
  
- ▶ Els Plans d'Habitatge han estat orientats a l'oferta de promoció i nova construcció d'habitatge i no han estat adequats per cobrir la demanda d'habitatge de protecció i d'habitatge assequible

## **2. 2. LA REALITAT A FINALS DE L'ANY 2003**

- ▶ **Els operadors privats s'han especialitzat en la promoció de l'habitatge lliure**
- ▶ **La construcció de l'habitatge de protecció es troba en mans dels agents públics**
- ▶ **Han aparegut nous segments de població que no poden accedir a l'habitatge (determinats grups de joves i gent gran, parelles joves i famílies monoparentals amb recursos reduïts, immigrants sense disponibilitat econòmica suficient)**

## **2. 3. LA POLITICA D'HABITATGE ES LA PRIORITAT DELS TRES GOVERNS ACTUANTS A BARCELONA 2004-2007**

### **▶ MINISTERIO DE LA VIVIENDA:**

- ▶ 180.000 habitatges subvencionables a l'any**
- ▶ Adequació normativa sectorial en sòl i habitatge i en matèria fiscal**

### **▶ GENERALITAT DE CATALUNYA:**

- ▶ 42.000 habitatges assequibles**
- ▶ Nova Llei d'Habitatge i reforma de la Llei d'urbanisme**

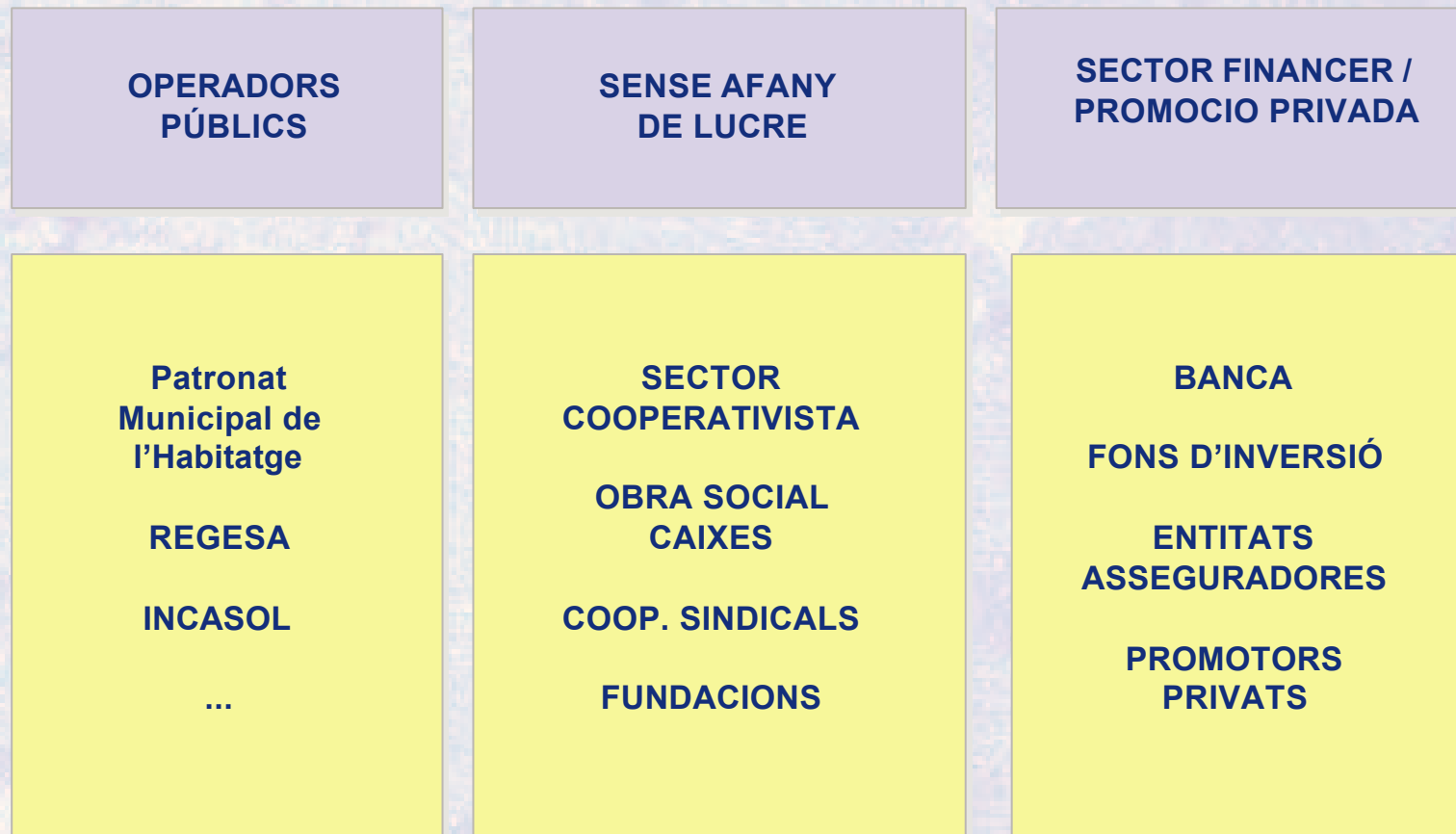
### **▶ AJUNTAMENT DE BARCELONA:**

- ▶ 10.000 habitatges protegits**
- ▶ Consorci d'Habitatge de Barcelona**

## 2. 4. ELS CIUTADANS DESTINATARIS DEL MERCAT ASSEQUIBLE DE L'HABITATGE (AMB DRET SEGONS CARACTERÍSTIQUES I NIVELL DE RENDA)



## 2. 5. OPERADORS EN EL MERCAT DE PROMOCIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE



An aerial photograph of a city, likely Barcelona, showing a dense grid of streets and buildings. The city is situated along a coastline, with a body of water visible in the lower right corner. The image is overlaid with a semi-transparent blue rectangle containing white text.

### **3. EL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004 - 2010**



### **3. 1. OBJECTIUS GENERALS DEL PLA D'HABITATGE A BARCELONA 2004 - 2010**

- MILLORAR I FACILITAR L'ACCÉS A UN HABITATGE DIGNE I ADEQUAT ALS CIUTADANS I CIUTADANES DE BARCELONA, D'ACORD AMB LES NOVES NECESSITATS I EN COORDINACIÓ AMB L'ÀMBIT METROPOLITÀ**
- PROMOURE LA REHABILITACIÓ DELS HABITATGES I BARRIS DE LA CIUTAT**
- COORDINAR LES ACTUACIONS DE TOTES LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES EN MATÈRIA D'HABITATGE**

### **3. 2. OBJECTIUS OPERATIUS DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004 - 2010**

- 1. Promoure i estendre l'accés a l'habitatge assequible i protegit, tant amb actuació bàsica d'operadors públics com amb una major intervenció del sector privat, amb especial atenció a les polítiques d'inclusió social i resposta a col·lectius específics***
- 2. Potenciar els programes de rehabilitació, per garantir les actuacions de millora en les àrees urbanes consolidades i reduir l'ocupació de sòl lliure a l'exterior***
- 3. Impulsar la millora i remodelació dels barris, que requereixen atenció especial o que estan afectats per patologies de l'edificació***
- 4. Canalitzar el desenvolupament d'iniciatives en el mercat d'habitatge, amb una adequació normativa i urbanística més adaptada als nous hàbits i condicionaments familiars i socials***
- 5. Disposar dels medis i instruments de gestió, idonis per desenvolupar el Pla d'Habitatge a Barcelona i coordinar-ne les accions en àmbit metropolità***

### **3. 3. ARTICULACIÓ DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004 - 2007**

#### **- EL PLA DE L'HABITATGE DE BARCELONA S'ARTICULA EN QUATRE EIXOS CLAU**

- ▶ REHABILITACIÓ

- ▶ POLITICA DE SÒL

- ▶ PROMOCIÓ DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

- ▶ ORIENTACIÓ I SERVEIS AL CIUTADÀ

#### **- AMB UN INSTRUMENT PER LA PROMOCIÓ D'HABITATGE**

- ▶ EL CONSORCI D'HABITATGE DE BARCELONA

#### **- I AMB UN REQUERIMENT**

- ▶ NOUS PLANS D'HABITATGE DELS GOVERNS DE L'ESTAT I LA GENERALITAT

## **1) REHABILITACIÓ**

- **Foment de la rehabilitació d'habitatges en sòl urbà consolidat: actuació en dues línies diferenciades**

- a) **Campanyes específiques: Accessibilitat, Mediambient, Patrimoni, Conjunts urbans, Elements exteriors, Façanes**

- b) **Intervenció en ciutat consolidada: Incentius a la rehabilitació d'edificis i a la incorporació dels habitatges rehabilitats al mercat de lloguer**

- **Barris i àrees d'atenció especial: aquests dèficits afecten amb particular intensitat els nuclis antics, les àrees d'expansió urbana i els polígons d'habitatges.**

## **2) POLÍTICA DE SÒL**

- **Proposar la modificació de la llei estatal sobre valoració del sòl:**
  - **flexibilitzant el procés d'obtenció de sòl**
  - **valorant els preus de qualificació urbanística actual (no futura) per promoció d'interès públic**
- **Impuls del planejament amb reserva de sòl per habitatge protegit: mínim 25%**
- **Requerir la disposició de sòls en desús de titularitat dels governs supramunicipals (Estat i Generalitat): gestió delegada municipal**
- **Gestió integral del patrimoni de sòl municipal, al servei del foment de la promoció d'habitatge assequible: Patrimoni Municipal de Sòl**
- **Promoure fórmules per fer intervenció directa municipal en cas de solars privats que no es desenvolupen d'acord amb els calendaris del planejament aprovat**

### **3) PROMOCIÓ DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE**

- **Impuls prioritari als programes d'habitatge de lloguer públic**
- **Noves mesures d'ajuts directes i de tractament fiscal**
  - **per propietaris amb habitatges buits (avals, mediació...), per la seva posta al mercat**
  - **per a persones amb dret a habitatge assequible**
  - **per a promocions d'interès públic per venda i lloguer**
- **Nova figura d'habitatge protegit a preu taxat per a grans ciutats**
- **Modificació de les normatives urbanístiques (lleis, reglaments, planejament, ordenances) d'acord amb les noves realitats de les Ilars de Barcelona i l'àmbit metropolità urbà**
- **Aplicació de mesures de qualitat i sostenibilitat en l'edificació, rehabilitació i projectes d'urbanització**
- **Prioritat màxima al programa de mediació i rehabilitació en àmbits urbans consolidats per facilitar la posada al mercat de pisos existents**
- **El·laborar la Memòria Social d'Habitatge en els nous instruments de planejament**

#### **4) ORIENTACIÓ I SERVEIS AL CIUTADÀ**

- ▶ **Informació, assessorament als ciutadans i ciutadanes i gestió de processos relacionats amb l'àmbit de l'habitatge a Barcelona**
- ▶ **Desplegament d'Oficines d'Habitatge a Barcelona**
- ▶ **Coordinar les metodologies i els processos d'adjudicació i accés a l'habitatge: Registre Municipal d'Accés a l'Habitatge**
- ▶ **Garanties d'accés transparent i equitatiu per als ciutadans/ciutadanes a les promocions del conjunt de la ciutat, tenint en compte el potencial de construcció i les característiques pròpies de cada territori**
- ▶ **Pla de suport de l'accés a l'habitatge, per a col·lectius amb dificultats per accedir directament al mercat**

## **UN INSTRUMENT: EL CONSORCI D'HABITATGE DE BARCELONA**

- **Modificar els estatuts del Consorci adaptant-los a les noves necessitats de la realitat actual**
- **Planificar i dirigir les actuacions d'habitatge assequible en l'àmbit municipal de Barcelona, en totes les seves modalitats i coordinar-se amb l'àrea metropolitana**
- **Exercir el control, la tutela i el seguiment de les actuacions realitzades pels ens públics o privats encarregats de la gestió de l'habitatge assequible protegit**
- **Gestionar els fons, ajuts i subvencions dels plans d'habitatge de l'Estat i la Generalitat amb destí Barcelona**
- **Canalitzar i gestionar el programes i instruments de finançament vinculats al Pla d'Habitatge de Barcelona 2004 - 2010**
- **Coordinar l'atenció al ciutadà i els programes d'assessorament i suport**
- **Creació del Consell d'Habitatge Social com a òrgan consultiu i de participació social, en el sí del Consorci d'Habitatge de Barcelona**



An aerial photograph of a city, likely Barcelona, with a semi-transparent blue overlay. A dark blue rectangular box is centered on the image, containing white text. The text reads: "4. PROGRAMES D'ACTUACIÓ DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004 - 2010".

**4. PROGRAMES D'ACTUACIÓ DEL PLA D'HABITATGE  
DE BARCELONA 2004 - 2010**

## **4. PROGRAMES D'ACTUACIÓ DEL PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004 - 2010**

- 1. Programes de rehabilitació**
- 2. Mobilització del parc d'habitatge buit**
- 3. Programa de gestió de sòl**
- 4. Noves àrees en transformació**
- 5. Promoció d'habitatge protegit**
- 6. Programa de construcció d'habitatge dotacional**
- 7. Foment de l'oferta d'habitatge de lloguer**
- 8. Modificacions normatives en matèria d'habitatge**
- 9. Atenció al ciutadà i suport en l'accés a l'habitatge**
- 10. Optimització del procediment urbanístic**

## **1. Programes per a la rehabilitació del parc d'habitatges**

Atenent a barris i àrees d'atenció especial, a la reforma urbana per patologies estructurals, a la remodelació urbana per millora urbanística i al foment de rehabilitació d'habitatges en sòl urbà consolidat

- Foment de la rehabilitació d'habitatges en sòl urbà consolidat donant prioritat al lloguer i especialment al lloguer social
  - a) Campanyes específiques
  - b) Intervenció en nuclis antics
- Nou parc d'habitatge assequible i mobilització d'habitatges buits, vinculat a les polítiques de rehabilitació dels nous Plans d'Habitatge de l'Estat i la Generalitat
- Barris i àrees d'atenció especial
- Remodelació urbana per patologies estructurals
- Remodelació urbana per millora urbanística

## **2. Mobilització del parc d'habitatge buit**

Desenvolupar un programa de mobilització de pisos buits per a la disposició d'habitatges en lloguer assequible, a través d'intermediació o convenis de cessió temporal amb els seus propietaris. Bossa d'habitatge de lloguer assequible.

### **3. Programa de gestió de sòl**

Impulsar la gestió de sòl amb planejament ja aprovat com a instrument estratègic per a l'execució del Pla de l'Habitatge i la transformació urbanística de la ciutat

- Actuació en 2 milions de m<sup>2</sup> de sòl
- Impuls de la gestió de sòl per generar entre 19.000 i 37.000 nous habitatges assequibles

### **4. Noves àrees en transformació**

Transformació d' àrees industrials obsoletes, promovent una alta presència d'habitatge protegit.

- Dues premisses:
  - a) m<sup>2</sup> sòl industrial = nou sòl productiu + residencial + dotacional + zona verda
  - b) llocs treball actuals = (com a mínim) llocs treball futurs
- Prioritat a la rehabilitació i renovació del teixit urbà

## **5. Promoció d'habitatge protegit**

Incrementar el ritme de promoció, tant per compra com per lloguer, tot incorporant l'actuació públic-privada, complementària a la construcció d'habitatge de protecció de gestió pública tradicional

- Impuls a l'activitat del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i d'altres operadors públics (REGESA, INCASOL...)
- Col.laboració amb entitats sense afany de lucre y sector privat
- Garanties, transparència i qualitat en l'execució, l'adjudicació i el traspàs

## **6. Programa de construcció d'habitatge dotacional**

Promocions d'interès públic fetes sobre sols dotacionals (joves, gent gran, residències, atenció social...)

- Lloguer assequible i contracte temporal per facilitar alta rotació d'usuaris
- Previsió 2004-2010 d'entre 7.000 i 8.000 habitatges de lloguer social

## **7. Foment de l'oferta d'habitatge de lloguer**

Que pugui representar una part molt important de l'habitatge assequible promogut en el Pla d'Habitatge de Barcelona, amb especial prioritat per al lloguer assequible de caràcter social

- 12 mesures d'ajuts i millores fiscals
- Actuacions de mediació per a la posada al mercat d'habitatge de lloguer
- Programes de nova construcció en règim lloguer

## **8. Modificacions normatives en matèria d'habitatge**

Promoure la modificació normativa d'àmbit metropolità i municipal amb adequació d'estandards de planejament, així com de nous instruments de gestió (ConSORCI de l'Habitatge) i adaptació legislativa autonòmica i estatal

- Modificacions en la normativa urbanística
- Modificacions en la normativa fiscal general (Estat / Generalitat)

## **9. Atenció al ciutadà i suport en l'accés a l'habitatge**

Facilitar la relació del ciutadà amb els agents del mercat de l'habitatge, impulsar els canals de comunicació de l'oferta disponible d'habitatge protegit i política d'orientació, suport de l'accés a l'habitatge i garanties (mobbing, ...).

## **10. Optimització del procediment urbanístic**

Revisió i millora dels processos de planejament, gestió urbanística i llicències per millorar la tramitació i els temps de resposta. Nous protocols d'actuació i coordinació

An aerial photograph of a city, likely Barcelona, showing a dense urban grid and a coastline. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A dark blue rectangular box is centered in the lower half of the image, containing white text.

**5. POTENCIAL DE PROMOCIÓ D'HABITATGE EN EL  
DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'HABITATGE  
DE BARCELONA 2004-2010**



## 5. POTENCIAL DE PROMOCIÓ D'HABITATGE PLA D'HABITATGE DE BARCELONA 2004-2010

	HABITATGES TOTALS 2004 – 2010 (1)		HABITATGES DE PROTECCIÓ I/O ASSEQUIBLES 2004-2010	
Rehabilitació d'habitatges i mobilització	8.000	32.000	---	12.000 (2)
Nous habitatges en àmbits urbans consolidats	13.000	15.000	---	---
Nous habitatges en àmbits nou planejament aprovat	15.000	17.000	5.000	5.500
Nous habitatges en àmbits planejament en tràmit i/o estudi	8.000	10.000	2.000	2.500
Nous habitatges en barris de transformació i planejament pendent	14.000	18.000	5.000	8.000
Programa d'habitatge dotacional (3)	7.000	8.000	7.000	8.000
<b>HABITATGES TOTALS</b>	<b>65.000</b>	<b>100.000</b>	<b>19.000</b>	<b>37.000</b>

En el període 2004 - 2007 es preveu un potencial de promoció de 10.000 nous habitatges protegits i/o assequibles (públics o privats) i l'aportació de 435 milions d'euros dels pressupostos municipals d'inversió

(1) Habitatges (lliures o protegits i/o assequibles) acabats o en construcció iniciada, de promoció pública o privada, en règim de lloguer o de venda

(2) Nou parc d'habitatge assequible i mobilització habitatges buits, vinculat a les polítiques de rehabilitació dels nous Plans d'Habitatge de l'Estat i la Generalitat

(3) Inclou habitatges per a joves, apartaments amb serveis per la gent gran, residències d'estudiants i residències assistides