

BALANCE 2017

PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE
BARCELONA 2016-2025

BCN



**Plan por el derecho a la vivienda
de Barcelona 2016-2025
Balance 2017**

ÍNDICE

4

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

PRESENTACIÓN	8
LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN BARCELONA 2016-2019	10
1 ACERCAR LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA A LA CIUDADANÍA	16
1.1 Refuerzo del papel de las oficinas de la vivienda	18
1.2 Asesorar para proteger los derechos energéticos	20
1.3 Difusión de los derechos y los servicios	21
1.4 El Consejo de la Vivienda Social	22
1.5 Fomento del empleo digno	24
1.6 Jornadas de difusión	26
2 UN ENTE UNIFICADO PARA UNA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA	28
2.1 El parque público de alquiler	30
2.2 Ayudas sociales para el pago de la vivienda pública	31
2.3 La adjudicación de vivienda pública a los diferentes colectivos demandantes	33
2.4 Nueva financiación para la vivienda pública	36
3 CONOCER PARA PLANIFICAR Y ACTUAR	38
3.1 El Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona	40
3.2 Conocer el estado de las viviendas	42
3.3 El envejecimiento de la población, una situación cada vez más extendida	43
3.4 La vivienda vacía, censada barrio a barrio	44
3.5 Los solares vacantes	46
4 LA PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER Y LA GENTRIFICACIÓN	48
4.1 Medidas de seguimiento del precio del alquiler libre	50
4.2 Prevenir la gentrificación	51
4.3 Proteger la vivienda habitual	52
4.4 Inspección de las viviendas de uso turístico	53

5 LAS EMERGENCIAS SOCIALES, UNA PRIORIDAD **56**

5.1	Mesas en los distritos para abordar los problemas de la vivienda	58
5.2	Ayudas al alojamiento para situaciones de emergencia	60
5.3	Mecanismos de seguimiento y acompañamiento en los desahucios	62
5.4	La atención a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial	64
5.5	Servicio de mediación para casos de impago y de dificultad de pago de alquiler e hipoteca	65
5.6	Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas	66
5.7	Viviendas de inclusión para colectivos vulnerables	68
5.8	Atención al envejecimiento	69
5.9	La acogida de personas refugiadas	70
5.10	Atención a las personas que residen en asentamientos	71
5.11	Atención a las personas sin hogar	72
5.12	Intervención en las ocupaciones en precario	74
5.13	Extensión de los programas para compartir vivienda	75

6 UN PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN CRECIMIENTO **76**

6.1	La promoción de vivienda pública	80
6.2	Impulso a las cooperativas de vivienda de cesión de uso	81
6.3	Un operador metropolitano público-privado de alquiler asequible	82
6.4	Promoción de viviendas de alquiler asequible por parte de entidades sociales	83
6.5	Nuevos modelos de vivienda con protección oficial	84
6.6	Ampliación de la dotación de alojamientos	85
6.7	Nuevos solares para vivienda con protección oficial y dotacional	86
6.8	Adquisición de viviendas y edificios para el alquiler social	89
6.9	De la vivienda libre privada al alquiler asequible	90
6.10	Más vivienda asequible gracias a la rehabilitación	92
6.11	Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda	94

ÍNDICE

6

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

7 LA APUESTA POR LA REHABILITACIÓN	96
7.1 Ayudas a la rehabilitación	98
7.2 Mejora de la accesibilidad en las viviendas	102
7.3 Mecanismos activos de rehabilitación	103
7.4 Desarrollo del Plan de barrios	105
8 DISCIPLINA EN LA VIVIENDA	108
8.1 Disciplina en relación con la infravivienda y la sobreocupación	110
8.2 Sanciones a las viviendas vacías	111
8.3 Protocolo ante desalojos	113
8.4 Disciplina en relación con la falta de conservación de las viviendas	114
ANEXO 1: RESUMEN DE LOS OBJETIVOS CUANTITATIVOS DEL PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE BARCELONA 2016-2025	116
ANEXO 2: ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE BARCELONA 2016-2025	120

PRESENTACIÓN



Josep Maria Montaner
Concejal de Vivienda y Rehabilitación

8

**Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025**

Vivienda

El objetivo del Plan por el derecho a la vivienda es revertir una tendencia, la de la falta de políticas de vivienda, que ha situado Barcelona, pero también Cataluña y el resto del Estado, a la cola de Europa en muchos aspectos.

El incremento del parque público, la defensa del derecho de la vivienda de la ciudadanía ante las corporaciones, la lucha contra la gentrificación y contra los desahucios... Son objetivos que se han traducido en acciones concretas a través de este plan y que reciben el apoyo de una importante inyección presupuestaria del Ayuntamiento.

No obstante, además de todas estas acciones, también cabe destacar la labor pedagógica y reivindicativa en la que trabaja el Ayuntamiento, junto a entidades vecinales. El concepto *derecho a la vivienda* se ha integrado en el vocabulario y el pensamiento de agentes y protagonistas de este ámbito, así como de la ciudadanía en su conjunto.

Es por la defensa de todo lo que conlleva este concepto por lo que el Ayuntamiento reivindica que el resto de las administraciones opten también por

impulsar políticas de vivienda. Generalitat y Estado son los principales responsables en esta materia, en la que tienen la competencia. Sin embargo, la entidad municipal es la que lleva la iniciativa.

En el 2017, el Ayuntamiento ha invertido cuatro veces más que la Generalitat por cada habitante y diez veces más que el Estado. Así, mientras el Ayuntamiento invertía unos 100 euros por cada vecina o vecino, la aportación de las dos principales instituciones responsables, Generalitat y Gobierno, ha sido de 24 y 10 euros por persona.

Se ha criticado y reivindicado la falta de inversión, pero también la falta de políticas en defensa de la vivienda pública. Por ello, el Ayuntamiento de Barcelona, junto con otras ciudades metropolitanas y españolas, ha pedido al Gobierno que se modifique la LAU para aumentar la duración de los contratos y el control del incremento de los precios del alquiler. Al mismo tiempo, se ha apoyado la iniciativa de la ciudadanía y las entidades de aumentar el parque público de alquiler. También se ha exigido a la Generalitat que aporte el número de pisos que le corresponde a la Mesa de Emer-

gencias —el 60 %, y no el 21 % como está haciendo ahora—; y se han presentado numerosas alegaciones al Plan estatal de vivienda para que aumente el presupuesto y se decida invertir en el parque público.

En este balance encontrará la información relativa al segundo año de aplicación del Plan por el derecho a la vivienda (2016-2025). Por lo tanto, siguiendo la estructura de las 59 actuaciones planteadas en el plan, se examinan los resultados, datos e indicadores pertinentes para captar y valorar su aplicación a lo largo del ejercicio 2017.

Además, hemos añadido un artículo que consideramos imprescindible porque nos sitúa en la actualidad. Se trata de datos que pertenecen al 2018, pero que reflejan las políticas de vivienda que llevaremos a cabo hasta finales del mandato. Políticas que, estamos convencidos, representan un paso fundamental en el cambio de rumbo de la ciudad hacia la defensa y reivindicación del derecho a la vivienda y hacia el incremento del parque público.

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN BARCELONA 2016-2019



Javier Burón
Gerente de Vivienda y Rehabilitación

10

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

A lo largo de estos últimos años se han ampliado los recursos disponibles —tanto humanos como económicos— con el fin de aplicar las nuevas políticas de vivienda que plantea el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025. Para poder contextualizar en qué punto nos encontramos, hay que repasar los principales datos del 2017 que componen este balance del plan y, al mismo tiempo, apuntar las tendencias del 2018.

1 Principales logros del 2017

La ampliación del parque asequible: se ha impulsado un ambicioso plan de promoción de vivienda asequible por parte del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona que cuenta con el apoyo, con respecto a la financiación, del Banco Europeo de Inversiones y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa. A lo largo del 2017 se han finalizado siete promociones con un total de 407 viviendas, que duplican las viviendas finalizadas en el año 2015. Al mismo tiempo, a finales del 2017 se encontraban en curso cuarenta promociones que sumaban 3.108 viviendas. Estas promociones serán desarrolladas mayoritariamente por parte del recientemente creado Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB), pero contará con el apoyo de otros agentes, como cooperativas y fundaciones, en la promoción de vivienda de alquiler y en derecho de superficie y con nuevas cooperativas de convivencia en cesión de uso, que ya están ensayando este nuevo modelo en la ciudad. También contará con el impulso del nuevo operador público-privado de alquiler asequible Habitatge Metròpolis Barcelona, creado en colaboración con el Área Metropolitana de Barcelona (AMB). Este 2017 también se han seguido activando

suelos para permitir su futura edificación. Cabe destacar también el impulso dado a la generación de alojamientos temporales para dar respuesta a las unidades de convivencia con necesidades urgentes de alojamiento a partir del inicio del proyecto APROP para la construcción de 91 nuevos alojamientos.

Con el fin de acelerar el ritmo de ampliación del parque de vivienda asequible disponible, la promoción se ha complementado con el refuerzo de la adquisición de vivienda privada. Este mecanismo ha permitido aumentar el parque de alquiler municipal con vivienda ya construida. A lo largo del 2017, se han adquirido 289 viviendas, a las cuales habrá que sumar las trecientas que se encuentran en trámite de adquisición. Este volumen de compras se sitúa muy por encima de las 69 viviendas adquiridas en el año 2015. Paralelamente, también se ha seguido apostando por la captación de vivienda privada, con el refuerzo de la bolsa de alquiler. Después del lanzamiento del programa “Tú tienes la llave”, a finales del año 2016, que ofrece una amplia batería de incentivos a la incorporación de viviendas en la bolsa, al cierre del 2017 se gestionaban 1.017 viviendas entre la bolsa de alquiler y el programa de cesión municipal.

Finalmente, han seguido aumentando las ayudas al pago del alquiler, que se han situado en 9.685, muy por encima de los 5.077 del año 2014.

1.1 La atención y prevención de la emergencia: la labor de seguimiento y proactividad de la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER) —el servicio destinado precisamente a detener el impacto de las políticas que fomen-

tan la especulación y la inestabilidad del mercado de alquiler— ha permitido atender a 2.351 unidades de convivencia, aumentando de forma notable el número de unidades atendidas en situación de riesgo de desahucio. Así, desde el año 2014 se ha incrementado en un 246 % las unidades de convivencia atendidas. Este incremento de la atención es debido a la proactividad de los servicios municipales, no a un incremento de los desahucios en la ciudad, que, de acuerdo con el informe de gestión del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) correspondiente al año 2017, se han reducido en un 22 %. Los servicios ofrecidos por la UCER se han visto reforzados por la gran diversidad de servicios ofrecidos por las oficinas de la vivienda, entre los cuales cabe destacar los asesoramientos legales ofrecidos, que han ascendido a 13.297, un 36,2 % más que en el año 2016, y las mediaciones relacionadas con el alquiler, que han sido de 1.556, triplicando las realizadas en el 2015.

Finalmente, se ha completado la implantación de los diez puntos de asesoramiento energético (PAE) en la ciudad, que ofrecen un servicio transversal de protección de los servicios energéticos.

1.2 El replanteamiento de la rehabilitación: la política de rehabilitación se ha redirigido a los entornos más vulnerables y se han seguido ampliando los fondos destinados, con un fuerte incremento del presupuesto, que han pasado de una media anual para el periodo 2011-2015 de 17 millones de euros a los casi 42,5 millones destinados en el 2017. El incremento del presupuesto se ha traducido en más ayudas a la

rehabilitación, que han beneficiado a más de 18.000 viviendas, frente a las 10.100 del año 2015. También han aumentado las viviendas con convenios de rehabilitación, así como las viviendas beneficiadas por ayudas a interior y a la accesibilidad (especialmente en la instalación de ascensores).

Este refuerzo de la política de rehabilitación ha ido acompañado de un cambio de perspectiva social (de los colectivos atendidos) y territorial (de los lugares de actuación preferente). Con este objetivo, se han reformulado las ayudas para el interior de las viviendas. Con una intervención totalmente pública en la mejora, se ha creado el Departamento de Regeneración Urbana para impulsar actuaciones en ámbitos con mayores deficiencias, donde residen colectivos más vulnerables, y se ha desplegado el Plan de barrios en diez barrios de la ciudad. De la mano del Plan de barrios se ha creado el programa de rehabilitación de fincas de alta complejidad, que refuerza el acompañamiento comunitario y facilita el abordaje de la rehabilitación en fincas donde, en muchas ocasiones, no se encuentra ni siquiera constituida la comunidad de propietarios y propietarias.

1.3 El buen uso de la vivienda: se han intensificado las medidas de seguimiento y control en relación con los fenómenos de presión sobre las personas residentes, que han ido en aumento, haciendo evidentes los procesos de gentrificación que tienen lugar en el área metropolitana. Con este objetivo se ha creado el Espacio de Corresponsabilidad sobre Gentrificación. Este espacio debe permitir diseñar e imple-

mentar una estrategia coordinada que aborde la sustitución de personas residentes y comerciantes, la sustitución de usos, especialmente la vivienda habitual para el uso turístico y la eliminación de usos que implica que ciertos inmuebles estén vacíos.

Para reducir esta presión sobre las personas residentes, se ha intensificado la inspección de viviendas de uso turístico ilegal, con el cese de la actividad de 2.388 viviendas y la apertura de 3.015 expedientes sancionadores. También se ha modificado la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (ORPIMO) para que, en el caso de obras en edificios con personas residentes, se les garantice, cuando exista, el derecho a realojamiento provisional y retorno.

Con respecto a las viviendas vacías, se ha seguido elaborando el censo, que se ha extendido a once nuevos barrios y ya llega a los diecisiete. Este censo ya ha permitido identificar 3.609 viviendas vacías en estos barrios, únicamente un 1,52 % del total de viviendas, lo que muestra la fuerte presión que hay sobre la vivienda en la ciudad.

Finalmente, hay que destacar que algunas de las tareas llevadas a cabo durante el 2017 se han realizado con el apoyo de personas contratadas a través de planes ocupacionales: el censo de viviendas vacías, el asesoramiento y formación sobre pobreza energética o las campañas de captación activa de vivienda para el alquiler asequible por parte de la bolsa de alquiler. Estos planes permiten combinar formación y acción, de modo que dichos planes son la aplicación de un modelo de promoción económica e impulso social.

1.4 La atención a la ciudadanía y la corresponsabilidad: acercar las políticas de vivienda es esencial para mejorar la atención, especialmente a los colectivos más vulnerables. Con este objetivo, a lo largo del 2017 se ha seguido trabajando en la comunicación en materia de vivienda para facilitar el acceso a los servicios ofrecidos, se han generado nuevos grupos de trabajo en el Consejo de la Vivienda Social de Barcelona y se han creado nuevos espacios de coordi-

nación, tanto entre los diferentes departamentos municipales como con la ciudadanía en los diferentes distritos.

Con respecto a la información, una vez activado en el 2016 el nuevo web de Vivienda de Barcelona, se ha seguido mejorando y se han desarrollado campañas específicas en torno a la pobreza energética y la rehabilitación. Con respecto a los espacios de coordinación, todos los distritos, excepto Les Corts, cuentan con mesas de seguimiento relacionadas con el derecho a la vivienda en función de sus necesidades: mesas de desahucios y de rehabilitación de fincas de alta complejidad, entre otros. Finalmente, con respecto a los grupos de trabajo del Consejo de la Vivienda Social, donde asisten tanto representantes municipales como de la sociedad civil, y empresas o entidades financieras, en el 2017 se han constituido, a petición de diferentes entidades, tres nuevos grupos de trabajo: en torno a la pobreza energética, la expulsión de vecinos y la construcción industrializada.

2 Logros del 2018 y las tendencias de futuro

Durante el 2018 se ha seguido trabajando en las líneas apuntadas en el 2017, intensificando la actuación municipal, especialmente en algunas líneas clave, como la promoción, adquisición y captación de nueva vivienda asequible, la rehabilitación de entornos vulnerables o la prevención y atención a la emergencia. La tendencia de este 2018 marcará la posibilidad de cumplir los objetivos del plan de cara al 2019 y de asentar las bases de las nuevas políticas municipales de vivienda.

Desde el 2016, se ha realizado un importante sobreesfuerzo en todas las líneas de trabajo apuntadas, para poder hacer frente a la situación vivida en Barcelona y que es primordial para impulsar y consolidar las nuevas políticas de vivienda.

2.1 El sobreesfuerzo en recursos humanos y económicos: en el periodo 2016-2019, el Ayuntamiento habrá invertido, en presupuesto directo, cerca de 183 millones de euros en vivienda. Eso supone multiplicar por 1,6 con respecto al periodo anterior.

- Si tenemos en cuenta también la financiación externa, y las actuaciones de capital y suelo, los fondos dedicados a vivienda se multiplican por 2,5 con cerca de 990 millones de euros.
- Se ha multiplicado por dos la plantilla dedicada a Vivienda gracias a la reorganización y creación del nuevo Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB).

2.2 La construcción pública a pleno rendimiento: actualmente se están produciendo más de 4.500 viviendas, de las cuales el 80 % son de alquiler público y el 20 % de derecho de superficie (mientras que en el periodo anterior el alquiler público significó un 42 %).

- Con respecto a la promoción, cabe destacar que en estos cuatro años se realizará el 27 % del total de parque público edificado desde que el antiguo Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona empezó a construir, en 1927. Es decir, en cuatro años se hará más de un cuarto de la vivienda total acumulada.
- De las promociones en marcha, que representan el periodo histórico con más producción de vivienda pública en la ciudad, hay que tener en cuenta que la tendencia apunta que en el 2019 estarán el 20 % de viviendas acabadas, el 36 % en obras y el 44 % en proyecto.
- Esto supone que, en estos cuatro años, se habrán entregado un 138 % más de viviendas y tendremos en obras o en proyecto un 820 % más de vivienda con respecto a los cuatro años anteriores.

2.3 La adquisición y captación de vivienda para ampliar el parque público: ante la falta de vivienda asequible, también se ha trabajado en las adquisiciones y compras, que han permitido adquirir, hasta ahora, más de 750 viviendas por parte del Ayuntamiento. En los cuatro años anteriores, la adquisición representó 249 viviendas.

- Por primera vez, se ha desplegado y se está ejecutando un censo de vivienda vacía y se ha aprovechado este censo para conectar los resultados con diferentes servicios municipales con el fin de ofrecer medidas de

fomento de la rehabilitación, servicios de captación por movilización de la vivienda o medidas disciplinarias.

- Con respecto a los programas de captación, se habrá captado un 41 % más que en el periodo anterior, alcanzando el objetivo marcado para el 2019 de disponer de 1.100 viviendas entre la bolsa de alquiler y el programa de cesión municipal, gestionado por Habitat3. A estas alturas del 2018, ya se han conseguido mil viviendas.
- En el 2017, el IMHAB (entonces PMHB, según sus siglas en catalán) gestionaba cerca de 7.300 viviendas, mientras que en el 2018 gestiona más de 8.400.

2.4 Las ayudas destinadas a la ciudadanía: las ayudas ofrecidas, tanto para hacer posible la rehabilitación como para el pago del alquiler, han seguido también una tendencia de fuerte crecida.

- Para el pago del alquiler, cabe destacar que en el 2017 se han gastado casi 24 millones de euros para llegar a más de 9.000 unidades de convivencia beneficiadas. En el 2018 se mantendrá esta cifra, y la tendencia señala que también se mantendrá en el 2019. Además, en el 2014 había cinco mil personas beneficiadas y 10 millones de euros invertidos.
- Con respecto a las ayudas a la rehabilitación, se ha pasado de 4,3 millones de euros invertidos en el 2015 a más 25 millones en el 2017 y el mantenimiento de esta inversión en el 2018.

Estos datos apuntan a algunas de las principales inversiones en materia de vivienda del Ayuntamiento. Unas inversiones que, en general, recaen de forma mayoritaria en el Ayuntamiento de Barcelona y que, por lo tanto, suponen un sobreesfuerzo de la Administración local, que, en cambio, no tiene las competencias pertinentes en este campo. Actualmente, el IMHAB ejecuta las políticas municipales de vivienda, a la vez que, de acuerdo con el convenio pertinente, dota de recursos al Consorcio de la Vivienda de Barcelona y ejecuta sus servicios. El Consorcio es un ente que, por ley, está constituido en un 60 % por la Generalitat de Catalunya y en un 40 % por el Ayunta-

miento de Barcelona. Esta distribución también debería responder a los fondos destinados por cada una de las administraciones, pero durante el periodo 2015-2019, en un campo como la rehabilitación, el 81 % de los recursos públicos dedicados han sido aportados por el Ayuntamiento.

3 Las competencias en materia de vivienda

Pese a la importante inversión destinada, tanto en recursos humanos como económicos por parte del Consistorio, esta no es suficiente para abordar fenómenos como la gentrificación, el control sobre el aumento desproporcionado de los precios de los alquileres, la sustitución de viviendas habituales por pisos turísticos o la inversión de fondos especulativos en bienes inmuebles, ya que requieren una modificación de las normativas autonómicas y estatales actuales.

En el 2017 se cumplieron diez años de vigencia de la Ley por el derecho a la vivienda de Cataluña. El cambio de enfoque pretendía transformar el mercado de la vivienda de la forma más estructural posible para adaptarse a las nuevas realidades. Con todo, los problemas que se generan por la falta de inversión y de un proyecto en políticas públicas de vivienda del Gobierno estatal recaen directamente en los municipios, que son las administraciones que, al fin y al cabo, deben hacer frente a los desahucios, a los problemas que generan las subidas indiscriminadas de los precios de los alquileres y a los que provoca la falta de un parque de vivienda pública y de precio asequible de alquiler.

La normativa estatal cuenta, desde marzo del 2018, con un nuevo plan estatal de vivienda para el 2018-2021. Los gobiernos locales han hecho llegar a lo largo del 2017 varias enmiendas como alegaciones, primero, y, posteriormente, mediante un encuentro con el secretario de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, el pasado mes de diciembre.

El decreto ley aprobado por el Consejo de Ministros el 9 de marzo de 2018 no satisface las expectativas de los municipios que presentaron enmiendas. Ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Cádiz, La Coruña y Santiago de Compostela han mostrado su malestar, ya que han quedado fuera del plan estatal sus principales propuestas para dar respuesta a las

urgencias que están viviendo en cada una.

Así pues, con la denuncia explícita al nuevo plan y a la tendencia actual de reducción de los presupuestos estatales destinados a vivienda, los gobiernos locales citados coinciden en las siguientes necesidades:

- Modificar la Ley de arrendamientos urbanos (la LAU) para alargar la duración de los contratos de alquiler y evitar los incrementos de precios.
- Revertir los recortes presupuestarios de los últimos años, ya que, si continúa la línea actual, las políticas públicas de vivienda desaparecerán en cinco años. Para cambiar esta situación, solicitan que el presupuesto pase de los 467 millones de euros (destinados a todo el Estado español) previstos hasta los 2.000 millones para el 2018. Este es el primer paso para pasar del 0,059 % del PIB (que es lo que representa la actual inversión) al 1,5 % del PIB en diez años, para equiparar el Estado español al resto de los países europeos referentes en materia de vivienda. En los últimos ocho años, la partida presupuestaria de vivienda ha disminuido un 70 %.
- Aumentar los recursos disponibles para incrementar el parque público de alquiler. Actualmente, España solo tiene un 2,5 % de vivienda de alquiler asequible, un parque insuficiente para cubrir las necesidades de la ciudadanía. En los países referentes en políticas de vivienda, los porcentajes de parque de alquiler público están muy lejos de este: 24 % (Austria) o 17 % (Reino Unido y Francia).
- Disponer de líneas de financiación del Instituto de Crédito Oficial, y es necesario que el Gobierno del Estado apoye estas líneas.
- Ampliar el abanico de posibilidades de creación y de acceso a la vivienda de protección oficial con nuevos modelos de tenencia que garanticen la permanencia de la titularidad pública del suelo, como son las cooperativas de viviendas, la cesión de uso, etcétera.
- Obligar a las entidades financieras y la Sareb, que fueron rescatadas con dinero público, a incorporar los inmuebles al fondo de viviendas destinadas a alquiler social. En el actual redactado del plan, estas

aportaciones son voluntarias, lo que ya se ha demostrado que no es eficaz.

- Prever ayudas a la rehabilitación destinadas a pequeños propietarios, y que estas medidas no supongan como contrapartida un aumento desproporcionado de los precios de los alquileres en el mercado privado.
- Impulsar medidas fiscales que pongan fin a los beneficios de las socimis (las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario), ya que estas empresas repercuten negativamente en el nivel social del mercado de alquiler y tienen beneficios que superan los 5.000 millones de euros gracias a las excepciones de tributos y a las bonificaciones fiscales.

Esta serie de propuestas no han sido recogidas en el nuevo plan legislativo estatal de vivienda para los próximos cuatro años. Esta falta de respuesta es especialmente grave, ya que todas las propuestas planteadas han surgido del análisis responsable y a pie de calle de los gobiernos locales. En el caso de Barcelona, el Ayuntamiento asume prácticamente en solitario la promoción pública de alquiler, aporta aproximadamente un tercio de la financiación de las ayudas del alquiler, más de la mitad de las ayudas a la rehabilitación y prácticamente la totalidad de los otros gastos vinculados a la política de vivienda.

Las demandas del Ayuntamiento de Barcelona a otras administraciones competentes sobre la vivienda han sido reiteradas. Entretanto, el Consistorio presentó en el Consejo Plenario de todos los distritos de la ciudad una moción para instar

al Gobierno del Estado a lo siguiente:

- Derogar las modificaciones de la Ley de arrendamientos urbanos del 2013 restrictivas para los derechos de las personas arrendatarias y recuperar los contratos de cinco años.
- Limitar los aumentos de precios entre contratos de acuerdo con las referencias de precios en la zona, el estado de la vivienda, la inversión realizada y las características del lugar donde se ubica la vivienda.
- Eliminar los privilegios fiscales de los fondos de inversión y las soci-

mis o vincularlos a la promoción del alquiler asequible, de manera que se ponga freno a las inversiones especulativas que expulsan a vecinas y vecinos de sus barrios.

Y al Gobierno de la Generalitat a lo siguiente:

- Introducir el índice de precios de referencia en la futura Ley de arrendamientos urbanos catalana.
- Utilizar este índice como herramienta que permita limitar los precios de los alquileres y no solo como instrumento de transparencia.
- Incluir el esfuerzo de las familias para pagar el alquiler como un indicador indispensable vinculado al índice, de modo que se puedan articular políticas de vivienda encaminadas a regular los precios del alquiler, teniendo en cuenta los ingresos familiares.

Por lo tanto, y a modo de conclusión, destacamos que el sobreesfuerzo económico del Ayuntamiento de Barcelona se produce en un contexto de falta de competencias. Un hecho que limita la capacidad de influencia y de resolución del Consistorio a la hora de combatir estructuralmente las consecuencias de la falta de vivienda asequible, la emergencia habitacional o la subida de precios que vive la ciudad de Barcelona. El Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona nos marca un horizonte donde los objetivos cuantitativos se cumplen a buen ritmo gracias al sobreesfuerzo de la Administración municipal y pese a las carencias en el ámbito de competencias y regulaciones pertinentes. Sin embargo, si queremos que estos esfuerzos se consoliden, hay que trabajar juntos por un cambio estructural en cuanto a la vivienda y su planeamiento tanto en el ámbito autonómico como en el estatal.

1 ACERCAR LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA A LA CIUDADANÍA

Establecer unas **políticas de vivienda más próximas** y que lleguen a la población que lo necesita ha sido uno de los **aspectos clave del Plan por el derecho a la vivienda**.

En este sentido, es importante **ofrecer información**, pero también **acercar estos servicios a la ciudadanía** y hacer más

comprensibles sus mecanismos y herramientas.

También se ha dado un **nuevo impulso** al Consejo de la Vivienda Social de Barcelona, **organizando nuevos grupos de trabajo** que han ayudado a emprender temas clave de la nueva política de vivienda.



¿Qué aspectos hemos trabajado para acercar las políticas de vivienda a la ciudadanía?

16

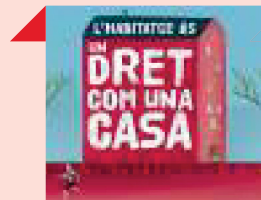
Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Difusión de los servicios y concienciación de los derechos

2016

- Creación de un portal web (**habitatge.barcelona**) con todos los servicios vinculados a la vivienda.
- Campañas:



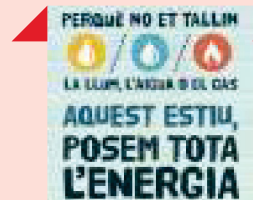
La vivienda, un derecho como una casa.



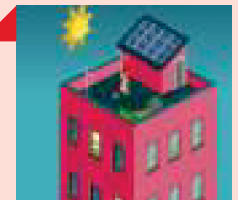
Tú tienes la llave.

2017

- Campañas:



Para que no te corten la luz, el gas y el agua ponemos toda la energía.



Cuando rehabilitas la vivienda, mejoras tu vida.

Acercamiento de servicios

2016

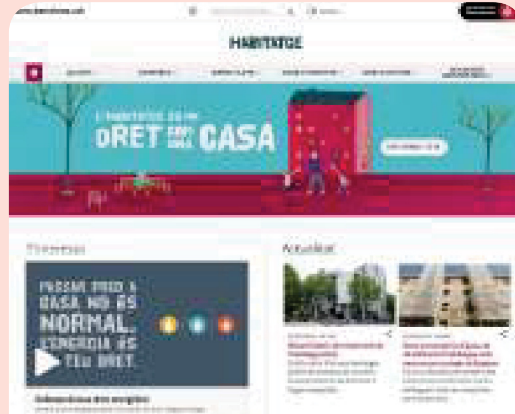
- **Internalización del personal** de las oficinas de la vivienda.
- Incorporación de una **técnica en gestión en cada oficina** y de cuatro nuevas juristas.
- Inicio de la **implantación de los puntos de asesoramiento energético**.

2017

- **Ampliación del equipo** de las oficinas de la vivienda.
- **Finalización de la implantación** de diez puntos de asesoramiento energético.



Oficina de la Vivienda de Ciutat Vella



Portal web *habitatge.barcelona*

Refuerzo de la participación

2015

- **Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025**, el primer plan de vivienda de la ciudad realizado con la participación de la ciudadanía (21 sesiones abiertas).

2016-017

- **Creación de numerosos grupos de trabajo** para dar impulso al Consejo de la Vivienda Social de Barcelona.

Fomento del empleo digno

2016-2017

- **Creación de planes ocupacionales** vinculados a las políticas de vivienda (84 personas ocupadas):

Censo de viviendas vacías.

Puntos de atención a la pobreza energética.

Impulso a la bolsa de alquiler.

2017

- **Incorporación de cláusulas sociales en los contratos** para la rehabilitación de interiores de viviendas (cuatro empresas de inserción adjudicatarias).

1.1 Refuerzo del papel de las oficinas de la vivienda¹

Escenario temporal: 2016-2018
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, oficinas de la vivienda

Actuación A1.2

- En el 2017 se ha consolidado el nuevo equipo de las oficinas de la vivienda, integrado por jefe de oficina, abogada, técnica de rehabilitación, técnica gestora², administrativa e informadoras (que varían de una a tres en función de las oficinas).
- Se ha inaugurado la Oficina de la Vivienda de Ciutat Vella y se ha ampliado y mejorado la accesibilidad de la oficina de Sant Andreu. La oficina de Ciutat Vella ha servido de laboratorio para experimentar un nuevo modelo de oficina, más abierto a las personas.
- Ha aumentado un 22 % el número de atenciones realizadas en las oficinas de la vivienda, que han ascendido a 272.117. Este aumento se ha centrado especialmente en el Registro de solicitantes y el uso digno de la vivienda (↑28 % en los dos casos) y la bolsa de la vivienda (↑167 %).
- Aumenta un 36 % el número de **asesoramientos legales ofrecidos** gracias a la incorporación en el 2016 de cuatro nuevas juristas en las oficinas de la vivienda (se han recibido 13.297 consultas).

18

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

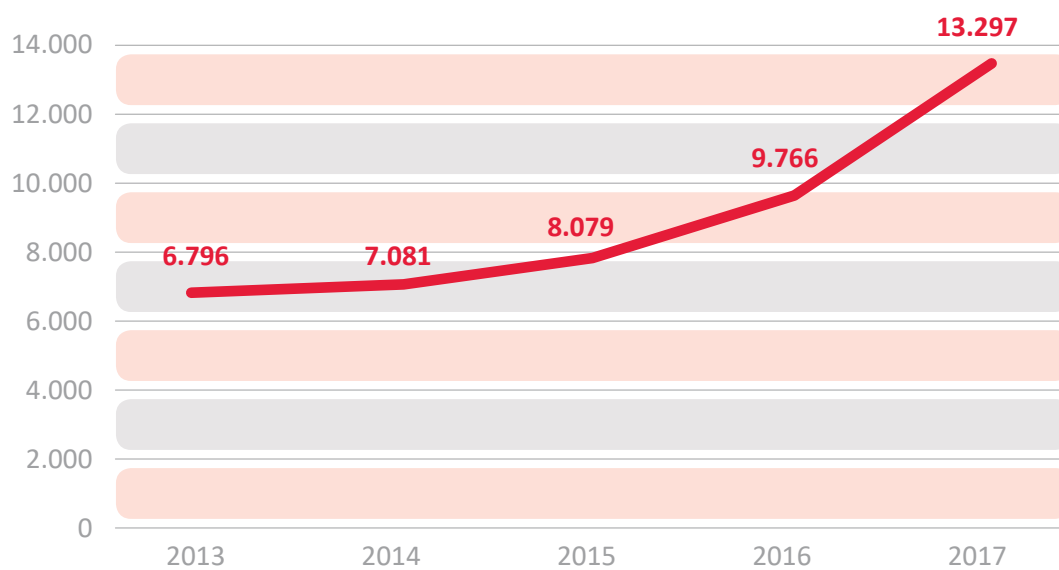
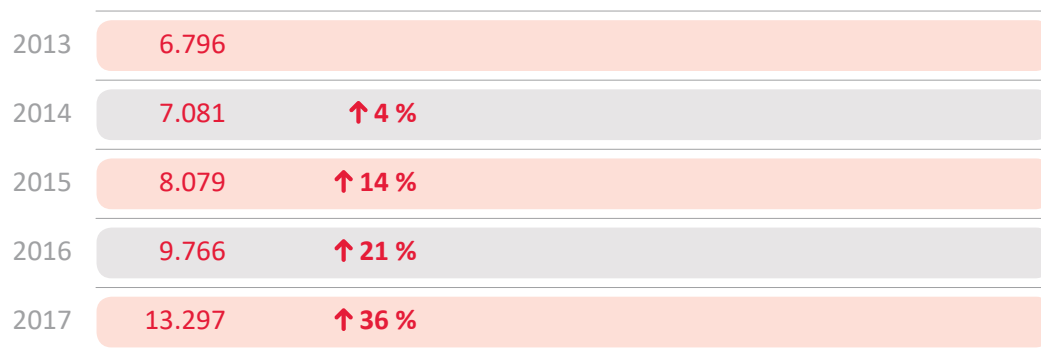
Atenciones realizadas en las oficinas de la vivienda



¹En los márgenes de cada enunciado, se encuentra la referencia de apartado que se corresponde con las actuaciones previstas en el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025, presentado en octubre del 2016. La lista de actuaciones se halla en el anexo, y el resumen ejecutivo del plan está disponible en PDF en <http://habitatge.barcelona>.

² Las oficinas de Sarrià y Les Corts comparten la técnica de rehabilitación y la técnica gestora.

Asesoramientos legales ofrecidos



1.2 Asesorar para proteger los derechos energéticos

Escenario temporal: 2016-2017.
Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Derechos Sociales

Actuación A1.3

- En el 2017 se han realizado varias acciones para dar a conocer los derechos energéticos de la ciudadanía y los servicios ofrecidos por el Ayuntamiento:
 1. Creación de un servicio transversal de protección de los derechos energéticos que ofrece diez puntos de asesoramiento energético (PAE), en la mayor parte de los casos vinculados a las oficinas de la vivienda. De este modo, se han podido unificar el asesoramiento y la gestión de servicios.

Los PAE asesoran e informan sobre los derechos energéticos, pero también sobre cómo evitar los cortes

de suministro y ayudas a personas vulnerables. También informan sobre los servicios que se ofrecen desde el Ayuntamiento, como subvenciones para la reha-

bilitación con fines energéticos, mecanismos de ahorro y asesoramiento en consumo.

2. Incorporación en el **web municipal de vivienda** de información sobre los derechos energéticos y la pobreza energética que incluye instrucciones sobre cómo actuar en caso de cortes de suministro, mecanismos para reducir el gasto o información sobre la factura y la tramitación de ayudas.
3. Realización de 106 **talleres y charlas de asesoramiento energético** en todos los barrios de la ciudad.

Se han creado diez puntos de asesoramiento energético en la ciudad

1.3 Difusión de los derechos y los servicios

Escenario temporal: 2016-2018.
Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
A1.3, D2.1

Se han desarrollado diferentes campañas informativas para dar a conocer los servicios y ayudas ofrecidos y los derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda.

- **Campaña** “Para que no te corten la luz, el agua o el gas, ponemos toda la energía”, que informa sobre el derecho a los suministros básicos y la detección del incumplimiento de la Ley catalana 24/2015 por parte de las compañías suministradoras. Esta campaña ha contado con materiales específicos para el invierno y el verano y su objetivo es informar sobre derechos energéticos, herramientas de ahorro energético y ayudas vinculadas.

- **Campaña** “Cuando rehabilitas la vivienda, mejoras tu vida”, para explicar la importancia del mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas para el bienestar y la calidad de vida de las personas y para dar a conocer la convocatoria de ayudas a la rehabilitación. También se han actualizado estas informaciones en el web de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona.

21

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



1.4 El Consejo de la Vivienda Social

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona y Consejo de la Vivienda Social de Barcelona (CVSB)

El Consejo de la Vivienda Social de Barcelona es el principal instrumento consultivo y de información sobre la política de vivienda de la ciudad. En él participan más de sesenta miembros, en representación de la Generalitat y el Ayuntamiento, de los grupos políticos municipales, de organismos y empresas públicas relacionadas con la planificación y construcción de viviendas, de los consejos sectoriales de participación municipales, de las entidades sociales sin ánimo de lucro, de asociaciones y entidades de apoyo social para el acceso a la vivienda, de los entes cooperativistas, del movimiento vecinal, de los sindicatos, de fundaciones sociales, de las universidades, de los colegios y asociaciones profesionales, entre otros.

El Consejo de la Vivienda Social está integrado por nueve comisiones de trabajo, tres creadas a lo largo del 2017:

22

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Título	GT de coordinación, prevención y revisión de protocolos
Objeto	Revisión de los protocolos de actuación en caso de desahucios y del diseño de la UCER y el SIPVO.
Encuentros	Continuidad a través de las mesas de desahucios de los distritos.
Título	GT de trabajo de movilización de vivienda vacía
Objeto	Refuerzo del programa de cesión, del convenio con la Mesa del Tercer Sector, campaña informativa a la población, censo de vivienda vacía e inspección del parque de vivienda protegida.
Encuentros	Continuidad en los nuevos GT de expulsión de vecinos y producción industrial de vivienda sostenible.
Título	GT de trabajo de ocupaciones
Objeto	Identificar las dificultades de empadronamiento de las personas que residen en viviendas sin título habilitante para que puedan acceder a los derechos y prestaciones vinculadas.
Encuentros	Continuidad en el SIPVO y la Mesa de Emergencias.

Título	GT de rehabilitación
Objeto	Información y análisis sobre las convocatorias de las ayudas a la rehabilitación del 2016 y 2017.
Encuentros	Marzo del 2017.

Título	GT de mesa de vivienda cooperativa
Objeto	Impulsar la convivencia a partir del modelo cooperativo de vivienda en cesión de uso en la ciudad.
Encuentros	Junio del 2017.

Título	GT de trabajo de modificación del reglamento y participación
Objeto	Renovación del reglamento de funcionamiento del propio CVSB, atendiendo al nuevo Reglamento de Participación ciudadana del Ayuntamiento y a las necesidades propias del consejo.
Encuentros	Tres encuentros entre marzo y abril del 2017.

Título	GT de pobreza energética
Objeto	Hacer seguimiento de las políticas que el Ayuntamiento de Barcelona lleva a cabo en materia de pobreza energética. Se ha creado una subcomisión del grupo de trabajo para encontrar la mejor forma de aplicar en la ciudad el Real decreto ley sobre el bono social y su compatibilidad con la Ley catalana 24/2015.
Encuentros	Dos encuentros entre octubre y noviembre del 2017.

Título	GT de trabajo de producción industrial de vivienda sostenible
Objeto	Diversificar los mecanismos de producción de vivienda asequible, a partir del análisis de experiencias internacionales de alojamiento de producción industrial.
Encuentros	Octubre.

Título	GT de trabajo de expulsión de vecinos y vecinas
Objeto	Hacer un diagnóstico, a partir de los casos detectados en el territorio, de cuántas fincas enteras han sufrido transmisión de propiedad en los últimos meses, en manos de quién y de qué forma, para poder publicar los datos al respecto. Debatir y trabajar qué cambios organizativos son necesarios para afrontar esta nueva problemática (asesoramiento, licencias de rehabilitación, etcétera). Estudiar una posible defensa jurídica de bloques enteros.
Encuentros	Octubre.

1.5 Fomento del empleo digno

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona y Ayuntamiento de Barcelona, Barcelona Activa

Actuaciones
A1.3, B1.1,
C3.2, D3.2

A lo largo del 2017 se ha trabajado para que la política de vivienda permita generar empleo digno en la ciudad. Con esta finalidad, se han implantado planes ocupacionales para apoyar la realización de diferentes proyectos. También se han introducido cláusulas sociales para facilitar que empresas de reinserción lleven a cabo las obras de rehabilitación del interior de viviendas financiadas por el Consorcio de la Vivienda de Barcelona.

- Planes ocupacionales vinculados a diferentes proyectos de promoción económica y de fomento del empleo.
 - Vinculados a los derechos energéticos y los servicios ofrecidos por el Ayuntamiento

Se han contratado 41 personas en situación de vulnerabilidad social para ocho meses. En un 68 % de los casos son mujeres, con una media de 51 años, un 75 % nacidas en España, y en un 40 % de los casos, en situación de paro de larga duración.

Estas personas han desarrollado tareas como técnicas de eficiencia energética doméstica, han realizado talleres y acciones de sensibilización en el territorio y han elaborado informes y gestionado expedientes.

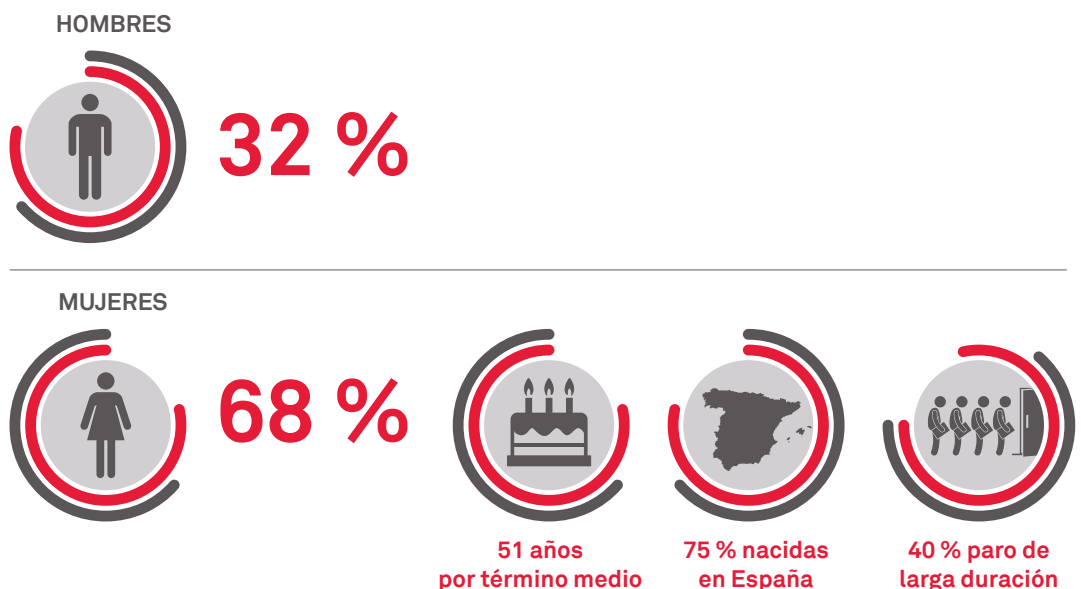
24

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Radiografía del plan ocupacional de pobreza energética

41 personas contratadas



– *Vinculados al censo de viviendas vacías*

Se han contratado 40 personas para seis meses (25 en el 2017) que han realizado la inspección de las viviendas y los solares para confirmar que se encontraban desocupados. Estos planes se han activado gracias a un acuerdo entre Barcelona Activa y el Servicio de Ocupación de Cataluña (SOC).

– *Vinculados a la captación de viviendas por parte de la bolsa de alquiler*

Se ha creado un equipo específico que contactó con todas las administraciones de fincas y agentes de la propiedad inmobiliaria de la ciudad para dar a conocer la existencia de la bolsa de alquiler y las ventajas que ofrecía.

- Por primera vez, se han incluido cláusulas sociales en contratos vinculados a la política de vivienda. La inclusión en la convocatoria de las empresas que realizan las rehabilitaciones vinculadas a las ayudas para el interior de las viviendas ha permitido que, de las diez empresas adjudicatarias, cuatro sean de reinserción. Al mismo tiempo, se ha dividido la licitación en diez lotes para facilitar el acceso de empresas medianas y pequeñas.

**Se incorporan
cláusulas sociales en la
contratación de obras,
que facilitan el acceso de
empresas de reinserción**

1.6 Jornadas de difusión

A lo largo del 2016 y 2017 se ha creado una red de trabajo para el intercambio de conocimiento y experiencias en materia de vivienda. Así, aparte de conectar con diferentes profesionales y especialistas de todo el mundo, se ha trabajado para consolidar Barcelona como un lugar de encuentro para promover el debate y el intercambio.

- En el 2017 se han realizado dos jornadas en el marco de grandes acontecimientos: Barcelona Building Construmat y el Congreso Internacional Smart City, donde se contó con el apoyo de Housing Europe.

- Se ha trabajado con varias redes vinculadas a ciudades como Nueva York o París para acercar las experiencias y generar un aprendizaje sobre las herramientas usadas para facilitar y proteger el acceso a la vivienda y su mantenimiento. También se está trabajando para poner en contacto a profesionales del Consistorio y de otros lugares para generar una dinámica de intercambio y trabajo compartido.



Barcelona Building Construmat



Congreso Internacional Smart City

2 UN ENTE UNIFICADO PARA UNA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA

El desarrollo del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025 exige un **nuevo modelo organizativo y de gestión de recursos** humanos y materiales. Con este objetivo se crea el Instituto Municipal de la Vivienda

y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB)³. Este **nuevo instituto integra todos los servicios relacionados con las políticas de vivienda** para mejorar el servicio a la ciudadanía.



¿Cuáles son las responsabilidades del IMHAB?

28

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

El instituto se hace cargo de la **promoción de vivienda nueva**, de la **gestión de las promociones existentes**, de las **ayudas a la rehabilitación del parque de alquiler privado**, de la **gestión de la demanda de vivienda asequible**, de la **atención a la emergencia en vivienda**, de la **compra de vivienda**, de la **detección de vivienda vacía** y de las **ayudas al pago del alquiler**, entre otros. Además, también se incluye la implementación

de los **servicios y políticas del Consorcio de la Vivienda de Barcelona**. Actualmente, trabajan en el IMHAB 234 personas.

Este nuevo instituto surge de la reorganización del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona y de Barcelona Gestión Urbanística, SA (Bagursa).

Acciones que nos ayudan a crear un nuevo modelo organizativo

2016

- **Inicio del Plan de revisión y actualización** del parque público de alquiler.

Se establece que un **30 % de las viviendas de alquiler asequible** y derecho de superficie se

destinarán a **jóvenes**, y un **10 % a mujeres y familias monomarentales**.



³ El nuevo organismo reorganizado durante el 2017 ha empezado a operar como IMHAB en el mes de enero del 2018.

Principales logros en el marco del nuevo instituto

2017

- **Constitución del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB)** para implementar las nuevas políticas de vivienda.
- **Fuerte aumento de las personas inscritas** en el Registro de solicitantes de vivienda de protección oficial de Barcelona.
- Se obtienen **184 millones** del Banco Europeo de Inversiones y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa **para financiar nuevas promociones** de viviendas asequibles del IMHAB.



B Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació



Promoción de viviendas de Ca L'Isidret

2.1 El parque público de alquiler

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

Responsable: Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB)

Actuación B3.1

Durante el año 2017 se ha seguido implementando el Plan de revisión y actualización del parque público de vivienda de alquiler, que incluye 6.274 viviendas y 246 promociones. El plan se desarrolla en cinco fases y finalizará en el 2019.

ta en el 96,3 % de los casos. El otro 3,7 % de los pisos corresponde a situaciones que han requerido intervenciones posteriores vinculadas al impago de las cuotas, ocupaciones y recuperación de las llaves de viviendas que han quedado vacías por la defunción del titular.

Los resultados señalan que el parque municipal de vivienda pública de alquiler se utiliza de manera correc-

30

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Uso del parque público de vivienda de alquiler



2.2

Ayudas sociales para el pago de la vivienda pública⁴

Escenario temporal: ajustes y mejoras 2016-2017. Gestión permanente en el tiempo

Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, Derechos Sociales

Actuación A1.1

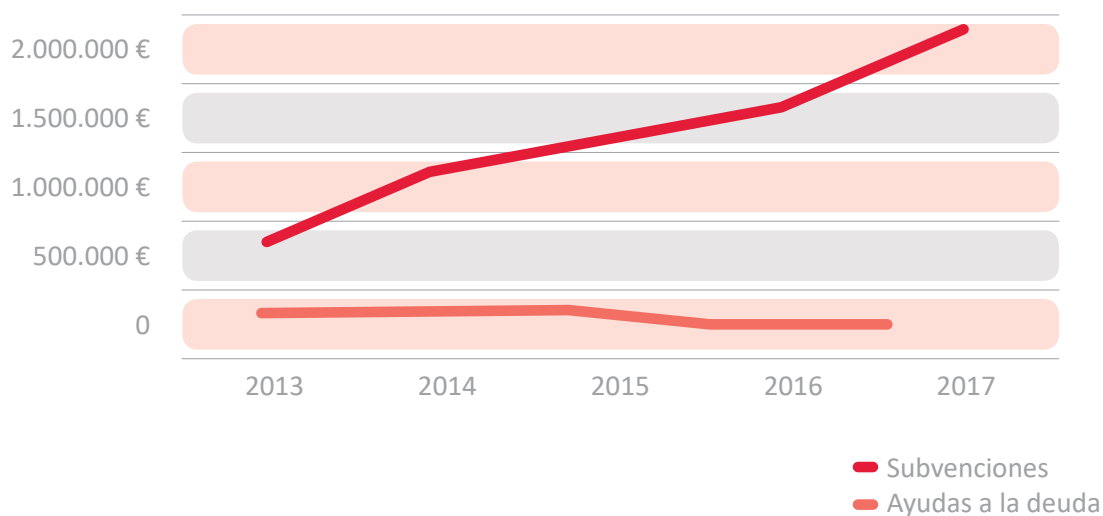
Las viviendas del fondo de alquiler social son aquellas en las que las unidades de convivencia residentes reciben una subvención para pagar el alquiler, de modo que el precio que pagan está en relación con la renta familiar y no con el coste de la propia vivienda. Esta ayuda se añade a la ayuda implícita de las viviendas del parque público, que tienen un precio inferior al de la vivienda libre de acuerdo con su régimen de vivienda de protección.

- Han aumentado un 23,5 % las **subvenciones al fondo de alquiler social, que prácticamente ascienden a los 2 millones de euros y atienden a 1.138 unidades de convivencia**. Al mismo tiempo, se han estabilizado las **ayudas a la deuda** de las viviendas incluidas en el mismo fondo, que ya se redujeron en el 2016, gracias a un mayor acompañamiento a las unidades de convivencia que evita la acumulación de deuda.

⁴ Actualmente, Barcelona ofrece tres tipos de ayudas al pago de la vivienda en función de la situación de la unidad de convivencia y el tipo de vivienda:

- Ayudas al pago del parque público. Ayudas al pago de las viviendas del parque público que son entregadas directamente al IMHAB, que reduce el precio del alquiler a las unidades de convivencia correspondientes.
- Ayudas al alojamiento para situaciones de emergencia (punto 5.2). Ayudas al pago de la vivienda libre que son concedidas por los servicios sociales básicos a las unidades de convivencia en situaciones de emergencia.
- Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda (punto 6.12). Ayudas al pago de la vivienda libre a partir de convocatorias de subvenciones financiadas por el Ayuntamiento de Barcelona, la Generalitat de Catalunya y el Estado.

Subvenciones al alquiler y a la deuda del fondo de alquiler social



32

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Subvenciones al alquiler y a la deuda del fondo de alquiler social

Vivienda

	Fondo de alquiler social		Deuda del fondo de alquiler social	
2013	578.367,09 €	574	315.397,24 €	91
2014	1.033.595,94 € ↑ 78,7 %	814	323.142,97 € ↑ 2,5 %	111
2015	1.321.790,12 € ↑ 27,9 %	799	306.790,35 € ↓ 5,1 %	112
2016	1.607.743,65 € ↑ 21,6 %	957	173.762,94 € ↓ 43,4 %	64
2017	1.985.965,34 € ↑ 23,5 %	1.138	186.428,60 € ↑ 7,3 %	62

UC: unidades de convivencia

2.3

La adjudicación de vivienda pública a los diferentes colectivos demandantes

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
B3.2, B3.3

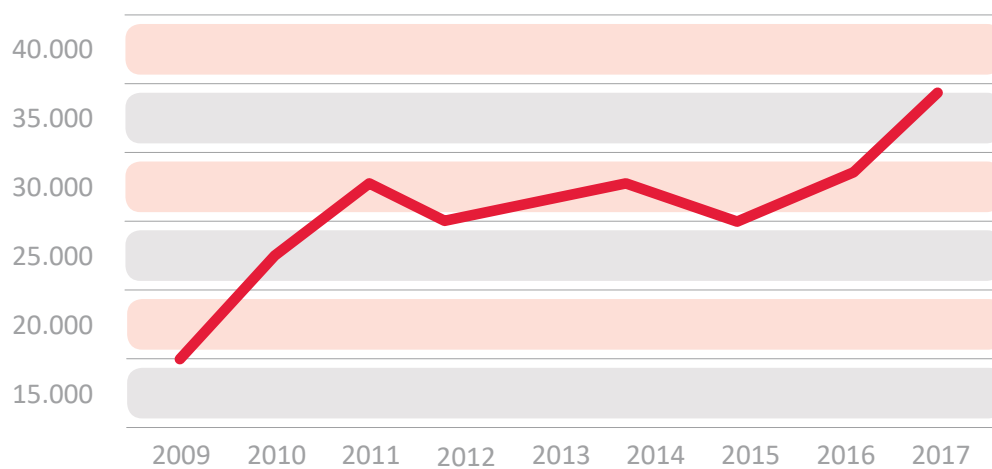
Tal como fija la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de Barcelona (RSVPOB) es el instrumento legal para acceder a una vivienda de protección oficial o a una vivienda dotacional en la ciudad de Barcelona. Deben inscribirse en este registro todas las unidades de convivencia que quieran acceder a una de estas viviendas.

- El impulso de la política de vivienda y la difusión de los servicios ofrecidos ha hecho que se produzca un aumento significativo del número de **unidades de convivencia inscritas en el Registro de solicitantes**, que ascienden a 36.577 (↑19,4 %), después de seis años, con la cifra bastante estabilizada entre las 28.000 y las 30.000 UC.

- El perfil de las personas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial ha ido variando con los años, pasando de un perfil de joven que necesitaba vivienda para su proceso de emancipación a un perfil de unidad adulta, con menos ingresos. El sexo de la persona solicitante se ha mantenido estable, con un porcentaje ligeramente superior de mujeres (56,8 % en el 2017), a la vez que las personas de nacionalidad extranjera han ido en aumento y ahora representan un 20,34 %.⁵

⁵ Se ha producido una progresiva reducción de la población joven demandante, que se sitúa en el 31,64 %, cuando en el año 2009 representaba el 55,21 % de las personas inscritas. Al mismo tiempo han ido aumentando las unidades de convivencia con menos ingresos, de modo que, a finales del 2017, aquellas unidades con ingresos anuales inferiores a 24.850,47 euros representaban el 89,4 % de los hogares inscritos. Por otra parte, se ha reducido el número de hogares unipersonales, que en el 2009 representaban el 64,87 % y, a finales del 2017, no llegaban al 50 %.

Unidades de convivencia inscritas en el Registro de solicitantes



34

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Unidades de convivencia

2009	19.049	
2010	25.496	↑ 33,8 %
2011	30.572	↑ 19,9 %
2012	27.813	↓ 9,0 %
2013	28.584	↑ 2,8 %
2014	29.725	↑ 4,0 %
2015	28.238	↓ 5,0 %
2016	30.637	↑ 8,5 %
2017	36.577	↑ 19,4 %

- El RSVPOB ha introducido como criterio para la adjudicación de viviendas de alquiler asequible y de derecho de superficie, que el 30 % se destinarán a menores de 35 años y el 10 % a mujeres y familias monomarentales, tal como estableció el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025.
- Los criterios de adjudicación se han ajustado para que las unidades de convivencia provenientes de otro recurso habitacional, como las viviendas de inclusión, tengan prioridad en el acceso a viviendas de protección oficial. Este hecho permite disponer de los recursos de origen para unidades más vulnerables.
- En el 2017 se han firmado 811 contratos de viviendas del parque asequible, 527 de los cuales corresponden a contratos firmados por el IMHAB al situarse sobre suelo municipal, 211 corresponden a viviendas captadas a través de la bolsa de alquiler y del programa municipal de cesión y los trece restantes corresponden a viviendas promovidas sobre suelo no municipal.

Contratos de viviendas del parque asequible firmados en el 2017



881

527 firmados por el IMHAB.

211 captados a través de la bolsa de alquiler y del programa municipal de cesión.

13 de viviendas promovidas sobre suelo no municipal.

2.4 Nueva financiación para la vivienda pública

Escenario temporal: 2016-2025
*Responsable: Consorcio de la Vivienda
de Barcelona*

La buena situación financiera del IMHAB y del Ayuntamiento de Barcelona, junto con el interés suscitado por el proyecto municipal de fomentar la vivienda asequible, ha permitido conseguir la financiación necesaria para hacer posible el ambicioso plan de promociones puesto en marcha.

- Se ha firmado un crédito de 125 millones con el **Banco Europeo de Inversiones (BEI)** para finan-

ciar el 50 % de la construcción de 2.198 viviendas de alquiler público que serán destinadas a personas mayores y familias con dificultades para acceder a una vivienda. El acuerdo tiene el apoyo del Fondo Europeo para Inversiones Estratégicas (FEIE).

- El **Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (CEB)** ha aprobado financiar con 59 millones de euros la construcción de vivienda de alquiler social en la ciudad. La operación de crédito cubre en total el 23 % del coste de los proyectos de 26 promociones de pisos, que suponen 2.322 nuevas viviendas previstas en el Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025.

36

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

El acuerdo con el BEI y el CEB significa un crédito para financiar el 50 % y 25 % de la construcción de viviendas de alquiler público destinadas a personas mayores y familias vulnerables.



Promoción de viviendas en el Bon Pastor

3 CONOCER PARA PLANIFICAR Y ACTUAR

El conocimiento del entorno y la situación actual es clave para **establecer mecanismos de mejora de las políticas de vivienda**. Conocer nos permite planificar y evaluar los resultados. Con esta finalidad, se ha hecho un gran **esfuerzo para dotar a**

la ciudad de nuevas herramientas que ayudan a **conocer la situación** en relación con el **parque privado, el parque público o la demanda de vivienda**, entre otros.



¿Qué propuestas nos ayudan a conocer?

38

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

2016

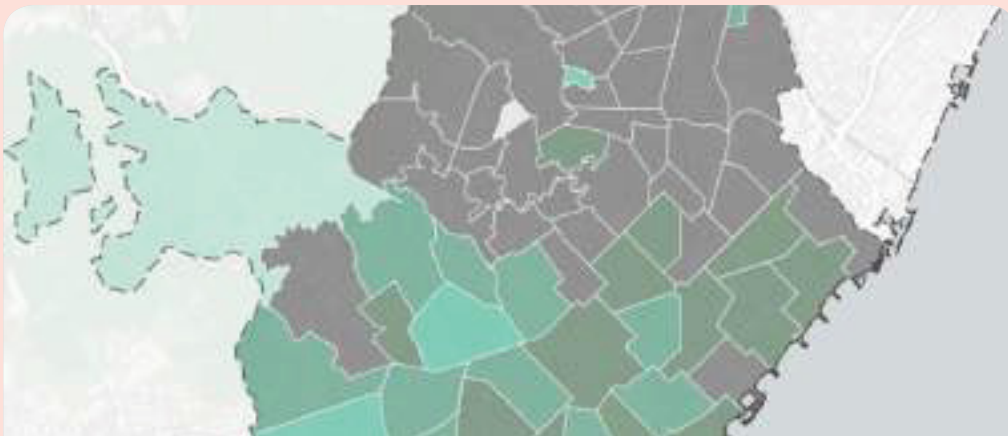
- **Creación del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OVB).**
- **Estudio para la detección de ámbitos de vulnerabilidad** (base para el Plan de barrios y una nueva política de rehabilitación centrada en los barrios y colectivos vulnerables).



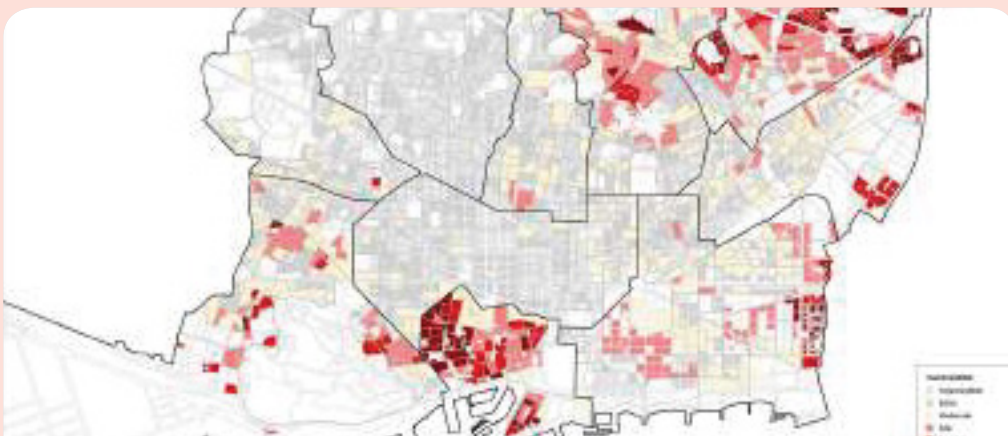
2016-2017

- **Censo de viviendas vacías y de solares de 17 barrios.**
- **Censo de viviendas de inclusión de la ciudad.**
- **Despliegue del OVB:**
 - Primera memoria anual.
 - Activación del visualizador de datos.
 - Primeros laboratorios para generar información propia en relación con el alquiler y la gentrificación.





Portal web del Observatorio Metropolitano de la Vivienda



Estudio para la detección de ámbitos de vulnerabilidad



Viviendas para las personas mayores, Torre Júlia

3.1

El Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona

Escenario temporal: implantación en el 2016-2020. Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
B2.1, B2.4

El 2017 ha sido el año de la consolidación del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OVV), que ya ha puesto en marcha los servicios más importantes para los que fue creado y que permitirán dotar de mayor transparencia los datos relativos a vivienda y aglutinar toda la información disponible.

- **Indicadores sobre la vivienda**
El OVV ha generado un sistema de indicadores sobre los principales temas de vivienda. En el año 2017 se ha elaborado el **primer informe anual de vivienda**: “La vivienda en la metrópoli de Barcelona, sistema de indicadores”, que incluye contenido estadístico con el objetivo de detectar los temas de mayor interés para evaluar y diseñar las políticas de vivienda, **y se ha activado un visualizador de datos en línea.**
- **Laboratorios informativos**
El OVV también ha iniciado la elaboración de estudios específicos, para responder a las principales preguntas que surgen en el proceso de diseño de políticas de vivienda. Estos estudios se centran en la elaboración de nuevos indicadores. En el 2017 se han iniciado los siguientes estudios:
 - **Estudio comparado de las medidas de regulación del alquiler en Europa.** Se ha centrado en los casos de París y Berlín y ha comparado las metodologías diseñadas en estas ciudades para crear

un indicador que permita realizar medias de precio entre viviendas comparables, y las aplicaciones que se derivan de ello.

- **Índice de precio de referencia del alquiler en el área metropolitana de Barcelona.**
Este estudio permitirá actualizar el índice periódicamente e implementar las mejoras necesarias. Al mismo tiempo, aportará información complementaria sobre el parque de alquiler de la ciudad de Barcelona y el área metropolitana y proporcionará herramientas a las administraciones públicas para actuar ante el incremento de precios.
- **Oferta y demanda del alquiler en Barcelona.**
El estudio ha permitido lo siguiente:
 - Analizar los diferentes tipos de alquiler existentes según el uso y la temporalidad.
 - Registrar las altas y las bajas de las ofertas de alquiler.
 - Determinar las causas en las diferencias entre los precios de las ofertas de alquiler y la de los contratos registrados.
 - Estudiar la demanda de vivienda más común por tipología y precio medio.

- Identificar a los gestores del alquiler y su peso en el mercado actual.
- **Colaboraciones en estudios**
 - **Gentrificación.**
Junto con el Espacio de Corresponsabilidad sobre Gentrificación del Ayuntamiento de Barcelona, se ha iniciado un estudio sobre la gentrificación para establecer los criterios metodológicos que permitan elaborar un índice de gentrificación que se pueda convertir en un modelo predictivo de datos.
 - **Innovación en la construcción.**
Se ha iniciado un estudio sobre la innovación en la construcción que aborda las siguientes cuestiones básicas: las promociones de vivienda protegida realizadas con sistemas prefabricados y las empresas del sector especializadas en el territorio español, y la descripción de los sistemas constructivos actuales y su valoración coste-tiempo para implementarlos en Cataluña.
- **Laboratorios y colaboraciones previstas**
 - Estructura y concentración de la propiedad de vivienda en la ciudad de Barcelona.
 - Operaciones de compraventa de vivienda a través del Registro de la propiedad.
 - De vivienda vacía a vivienda social.
 - Envejecimiento y habitabilidad en la metrópoli de Barcelona.
 - Sobreesfuerzo en vivienda.
 - Vivienda protegida en la ciudad de Barcelona.
 - Cobertura de las necesidades de vivienda en el área metropolitana de Barcelona.
 - Cifras de vivienda.
 - Apoyo para la elaboración de programas de actuación municipal de vivienda (PAMV).
 - Modelos de gestión del parque social de vivienda.

**El Observatorio
Metropolitano de la
Vivienda elabora el primer
informe de la vivienda en
la metrópoli de Barcelona**

3.2 Conocer el estado de las viviendas

Escenario temporal: implantación en el 2016-2020. Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
D1.1 y D1.2

- A partir del Estudio y detección en la ciudad de Barcelona de ámbitos de vulnerabilidad residencial, elaborado junto con la UPC en el año 2016, se identificaron 444 fincas de alta complejidad en diferentes barrios de Barcelona. En el 2017 se ha iniciado el proceso de intervención en estas fincas situadas en torno al Plan de barrios. La intervención ha comportado la firma de cincuenta convenios, a partir de los cuales un equipo pluridisciplinar integrado por juristas, trabajadoras sociales y arquitectos y arquitectas técnicas acompañará a la comunidad en su constitución y trabajo comunitario, para impulsar su rehabilitación.
- Entre el 2016 y el 2017 se han identificado 664 fincas con ne-

cesidades de rehabilitación y de incorporación de ascensores situados en los diecisiete barrios, de los cuales ya se ha realizado el censo de viviendas vacías: la Trinitat Nova, Baró de Viver, el Bon Pastor, el Besòs i el Maresme, la Vila de Gràcia, el Raval, Porta, el Camp de l'Arpa del Clot, la Dreta de l'Eixample, el Carmel, el Poble-sec, la Prosperitat, Sant Antoni, Vallbona, Torre Baró, Ciutat Meridiana y la Nova Esquerra de l'Eixample.

Conocer los ámbitos de mayor vulnerabilidad residencial está permitiendo redefinir la política de rehabilitación



Identificación de
664 fincas
con necesidades de rehabilitación

3.3 El envejecimiento de la población, una situación cada vez más extendida

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Derechos Sociales

Actuación A1.4

Las proyecciones de población de la ciudad prevén un creciente envejecimiento de la población en los próximos diez años, con un aumento de las personas mayores en términos tanto relativos como absolutos⁶. Al mismo tiempo, se prevé una importante pérdida de poder adquisitivo, que se cifra en el 5 % cada diez años⁷, así como un aumento de la vulnerabilidad al sumarse la pérdida de la vivienda o patrimonio y unas peores condiciones de salud.

Para hacer frente a esta situación, la ciudad de Barcelona no cuenta con parque público asequible, ni recursos residenciales y asistenciales suficientes. Al mismo tiempo, la presión del turismo y la gentrificación están produciendo situaciones de acoso que afectan a las personas mayores.

- Ante esta situación, el grupo de trabajo “Vivienda: elemento clave en el proceso de envejecimiento” de la Dirección de Coordinación y Proyectos Estratégicos de la Gerencia Municipal ha elaborado una guía de orientaciones estratégicas para abordar el envejecimiento en la ciudad, donde se definen las acciones que deben desarrollarse:
 - Mantener y profundizar el paradigma de envejecimiento activo.
 - Incrementar la oferta de servicios a domicilio.
 - Hacer campañas de sensibilización para particulares.
 - Incrementar el número de plazas en centros de día.
 - Promover y facilitar la vivienda colaborativa entre particulares.

43

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

⁶ Las proyecciones de población prevén un crecimiento de las personas mayores de 65 años de entre el 0,83 % y el 3,18 %, lo que representa entre 15.000 y 30.000 personas más. Con respecto a las personas mayores de 75 años, se prevé un aumento de entre el 0,6 % y el 1,8 %.

⁷ Véase “Medidas para restaurar (o no) la sostenibilidad financiera de las pensiones”, de J. Ignacio Conde-Ruiz, publicado por FEDEA (<http://documentos.fedea.net/pubs/fpp/2017/01/FPP2017-04.pdf>)

3.4 La vivienda vacía, censada barrio a barrio

Escenario temporal: 2016-2021
*Responsable: Consorcio de la Vivienda
de Barcelona*

Actuación B1.1

La elaboración del censo de viviendas vacías de la ciudad, que se inició a finales del 2016, sigue avanzando y ya ha llegado a los diecisiete barrios. Se prevé que a finales del 2018 y principios del 2019 habrá finalizado, con los 73 barrios de la ciudad censados, dos años antes del compromiso previsto en el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona.

- Se ha realizado la segunda fase del censo de viviendas vacías, que ha abarcado once barrios de diferentes distritos de la ciudad y se ha realizado con el apoyo de un plan ocupacional que ha empleado a 25 personas. A finales del 2017 se habían censado las viviendas en un 23,3 % de los barrios de la ciudad.

44

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Resultados del censo de viviendas vacías, 17 barrios

Barrio	Viviendas posiblemente vacías	% de viviendas por barrio
Porta	185	1,61 %
El Camp de l'Arpa del Clot	365	1,82 %
La Dreta de l'Eixample	379	1,4 %
El Carmel	246	1,59 %
El Poble-sec	370	1,93 %
La Prosperitat	234	1,85 %
Sant Antoni	306	1,51 %
Vallbona	15	1,76 %
Torre Baró	19	1,07 %
Ciutat Meridiana	85	2,15 %
La Nova Esquerra de l'Eixample	347	1,15 %
Total (11 barrios)	2.551	1,56 %
Total (1.ª y 2.ª fase, 17 barrios)	3.609	1,52 %

- Este censo, ampliamente reivindicado por las entidades sociales de la ciudad, debe facilitar la captación de vivienda asequible y la mejora de las condiciones de las viviendas. Con esta finalidad, los datos obtenidos se dirigen a diferentes servicios municipales:
 - A la bolsa de alquiler para su captación.
 - Al servicio de rehabilitación y de apoyo a las comunidades se han dirigido 664 fincas que recibirán asesoramiento por parte del Instituto Municipal de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB) sobre los programas existentes de rehabilitación de fincas.
 - Al servicio de inspecciones vinculadas con la actividad turística, se han dirigido 428 viviendas donde se ha detectado actividad turística ilegal.
- Al servicio de disciplina de la vivienda, donde se han dirigido las viviendas de entidades financieras que se ha detectado que llevan más de dos años desocupadas.
- Junto con el censo de vivienda vacía de la ciudad, se está realizando un censo de los solares donde hay obras paradas y donde se está incumpliendo el mantenimiento por parte de la propiedad. Hasta ahora se han identificado 210 solares en los diecisiete barrios censados.

El censo de viviendas vacías tiene que facilitar la captación de vivienda asequible

Ya se han censado diecisiete barrios de la ciudad



3.609

viviendas vacías
(1.ª y 2.ª fase)

3.5 Los solares vacantes

Escenario temporal: 2016-2018
Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Área de Urbanismo

Actuación C3.1

- A lo largo del año 2017, la Dirección de Espacios Verdes y Biodiversidad ha desarrollado el trabajo de inventariado “Mosaico de solares”, que ha permitido identificar 1.073 parcelas vacías en suelo destinado a la edificación en la ciudad de Barcelona. Estas parcelas se encuentran en manos privadas en un 78,29 % de los casos.
- Se está redactando una modificación del Plan general metropolitano para establecer los plazos máximos para la edificación de solares. Esta modificación deberá permitir activar posteriormente el Registro municipal de solares sin edificar.

4 LA PROBLEMÁTICA DEL ALQUILER Y LA GENTRIFICACIÓN

El fuerte incremento de los precios del alquiler libre, la **gentrificación** de los barrios, el **uso turístico de las viviendas** y la **presión para abandonar sus hogares** son algunas de las principales **problemáticas con las que se encuentra la ciudadanía**.

Atender a las personas que sufren estas situaciones, así como **establecer mecanismos** para incidir en el precio de la vivienda, son una **prioridad** de las líneas de actuación municipales.



Líneas de actuación para resolver la problemática del alquiler y la gentrificación:

2016

- **Aprobación del Plan especial urbanístico de alojamientos de uso turístico (PEUAT).**
- **Puesta en marcha del Plan de inspección y sanción** de las viviendas turísticas ilegales.



2017

- **Establecimiento del índice de referencia de los precios de alquiler.**
- **Aprobación de una modificación de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en obras (ORPIMO) para garantizar el derecho de realojamiento** en caso de obras que obliguen a desalojar a las personas residentes.
- **Obligación de renovar dos años adicionales el contrato de alquiler** en caso de recibir una ayuda a la rehabilitación para el interior de la vivienda.



Sobre las competencias...

El sistema de competencias actual **limita la actuación municipal** y hace **imposible aplicar mecanismos como los previstos en otras grandes ciudades** como París o Berlín. Desde Barcelona se reclaman **medidas para controlar el alquiler y evitar la gentrificación**:

- La **redacción de una ley de arrendamientos** catalana que incluya lo siguiente:
 - **Ampliación a cinco años de la duración mínima** de los contratos.
 - **Límite del aumento de precios** entre contratos.
 - Introducción del **índice de referencia del precio de alquiler**.
- La eliminación de los beneficios fiscales de las socimis y los fondos de inversión para **poner freno a las inversiones especulativas que expulsan a vecinos y vecinas**.



La atención a las personas que sufren la gentrificación es una prioridad.

4.1 Medidas de seguimiento del precio del alquiler libre

Escenario temporal: implantación en el 2016-2020. Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona

Actuación B2.4

- El establecimiento de un índice de referencia del precio de alquiler ya es una realidad. Gracias al impulso del Ayuntamiento de Barcelona en la reclamación de la necesidad de establecer este índice, en junio del 2017 la Generalitat de Catalunya ha creado el índice de precio de referencia de alquiler, que mide el precio de la vivienda libre en régimen de alquiler a partir de variables como la superficie, la localización o los equipamientos disponibles.
- La convocatoria del 2017 de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas ha limitado el precio del alquiler en los casos de inmuebles

alquilados que reciben ayudas a la rehabilitación, ya que la ayuda se condiciona a que se garantice la continuidad del contrato, sin incremento del coste del alquiler durante un periodo mínimo de dos años al finalizar la reparación.

El establecimiento de un índice de referencia del precio de alquiler inicia el camino para poder establecer medidas de control del precio de alquiler libre

50

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



Visita a un piso de alquiler

4.2 Prevenir la gentrificación

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación B2.1

- La creación del Espacio de Corresponsabilidad (EC) sobre Gentrificación⁸ debe permitir diseñar e implantar una estrategia coordinada de medidas y actuaciones que neutralicen y reviertan los procesos de gentrificación que producen la expulsión de vecinos y vecinas de sus barrios.

Este espacio ha centrado su trabajo en tres frentes básicos:

- La sustitución de las personas residentes y comerciantes.
 - La sustitución de usos, especialmente la vivienda habitual por la vivienda de uso turístico.
 - La eliminación de usos, que lleva a que ciertos inmuebles estén vacíos.
- Se ha trabajado para garantizar los derechos de las personas residentes en los procesos de reforma de edificios a partir de la modificación de la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en las obras (ORPIMO). Con esta modificación de la ordenanza, se quiere garantizar el derecho de realojamiento provisional y retorno en el caso de obras en las que haya que desalojar a las personas residentes⁹.

En una segunda fase, se incluirá la necesidad de redactar un plan de realojamiento previo a la solicitud de licencia o comunicado, donde habrá que explicitar cómo se llevará a cabo el proceso de realojamiento provisional y el retorno de las personas residentes, y el Ayuntamiento podrá valorar la adecuación del plan.

- Se ha redactado un estudio que permite disponer de un diagnóstico sobre los procesos de compra de edificios enteros. Este estudio ha abordado las dinámicas de adquisición de edificios de viviendas (con personas inquilinas o sin ellas) y la evolución de la propiedad vertical para identificar la demanda de inversión y los diferentes tipos de agentes que participan en ella.

Se ha modificado la Ordenanza reguladora de los procedimientos de intervención municipal en obras (ORPIMO) para garantizar el derecho al realojamiento en caso de obras

⁸ Decreto de Alcaldía S1/D/2017-2016, de 27 de julio.

⁹ El 18 de enero de 2018 se adoptó por parte de la Alcaldía el acuerdo de aprobación inicial de la modificación de los anexos de la ORPIMO para, entre otros, introducir la declaración responsable que debe presentar la propiedad conforme a que dará cumplimiento al deber de realojamiento provisional y retorno. Se podrán suspender las obras o resolver y dejar sin eficacia la licencia en caso de inexactitud, falsedad u omisión de datos.

4.3 Proteger la vivienda habitual

*Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Área de Urbanismo*

Actuaciones
B2.2, C1.5,
C3.1

Durante el 2016 se trabajó con la Fundación Carles Pi i Sunyer para definir las modificaciones normativas necesarias con la voluntad de proteger la vivienda habitual en la ciudad y potenciar la ampliación del parque de vivienda asequible, ya previstas en el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025 y ampliamente reclamadas por las entidades sociales del municipio.

- En el 2017 se ha iniciado la redacción de una serie de modificaciones normativas para llevar a cabo las siguientes acciones:
 - Proteger el uso de vivienda como domicilio permanente frente a otros usos.

- Potenciar la creación de vivienda protegida en suelo urbano consolidado.
- Delimitar Barcelona como área de tanteo y retracto para facilitar la adquisición de inmuebles para destinarlos al alquiler asequible y disponer de mecanismos para hacer frente al acoso inmobiliario.
- Establecer un plazo para la edificación de los solares existentes para evitar la especulación y posibilitar la construcción de nuevas viviendas. Deberá permitir, posteriormente, activar el registro de solares.

4.4 Inspección de las viviendas de uso turístico

Escenario temporal: 2017-2019
 Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, Área de Urbanismo

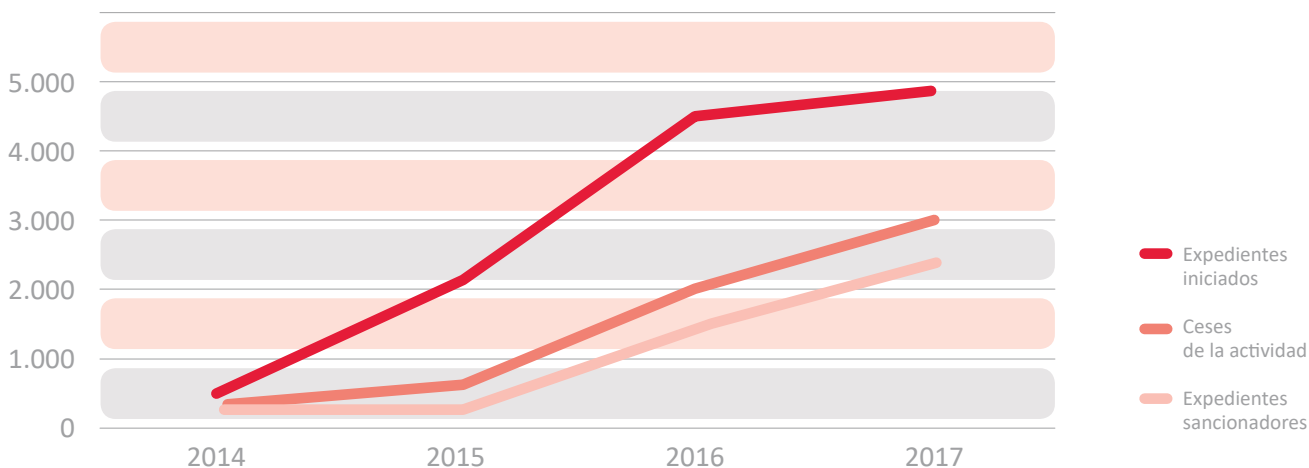
Actuación B2.3

La aprobación, a mediados del 2016, del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) y del Plan de choque de viviendas de uso turístico ha permitido reforzar el cuerpo de inspectores y ha significado un punto de inflexión en relación con los procedimientos iniciados sobre las viviendas de uso turístico ilegal.

- En el 2017 se han iniciado 4.963 expedientes relativos a viviendas de uso turístico ilegales y se ha cesado la actividad de 2.388 viviendas.



Actuaciones relativas a las viviendas de uso turístico ilegal (VUT)



	Expedientes iniciados	Cesas de la actividad	Expedientes sancionadores
2014	446	265	265
2015	2.110	398	736
2016	4.341	1.289	1.993
2017	4.963	2.388	3.015

- La acción municipal contra las viviendas de uso turístico ilegal también se ha dirigido a las plataformas web que las anuncian.
 - En el 2015 se inició el procedimiento con el envío de cartas a veinte páginas web.
 - Entre diciembre del 2015 y junio del 2016 se abrieron doce expedientes sancionadores, que implicaron tres sanciones de 3.000 euros y nueve sanciones de 1.500 euros.
- Finalmente, a Airbnb y HomeAway se les ha abierto un segundo expediente por reiteración. Airbnb tiene una sanción firme de 600.000 euros que ha sido impugnada, mientras que el procedimiento de HomeAway ha finalizado con el pago de 3.000 euros.

5 LAS EMERGENCIAS SOCIALES, UNA PRIORIDAD

La mejor manera de hacer frente a las emergencias sociales es la **prevención**. Y para que eso sea posible, se tienen que **reforzar las acciones informativas** sobre los derechos y los servicios ofrecidos en la ciudad.

Paralelamente, en el 2017 se ha consolidado la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), un **servicio destinado a prevenir**

desahucios, ejercer la **mediación con la propiedad** y **ofrecer asesoramiento** a las unidades de convivencia en riesgo de perder la vivienda.

También se han incorporado nuevas juristas en las oficinas de la vivienda y se han **aumentado los fondos destinados a las ayudas al pago de vivienda** para reducir los desahucios en la ciudad.

56

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



Acciones para hacer frente a las emergencias sociales:

2015

- Creación de la Unidad Contra la Exclusión Residencial.



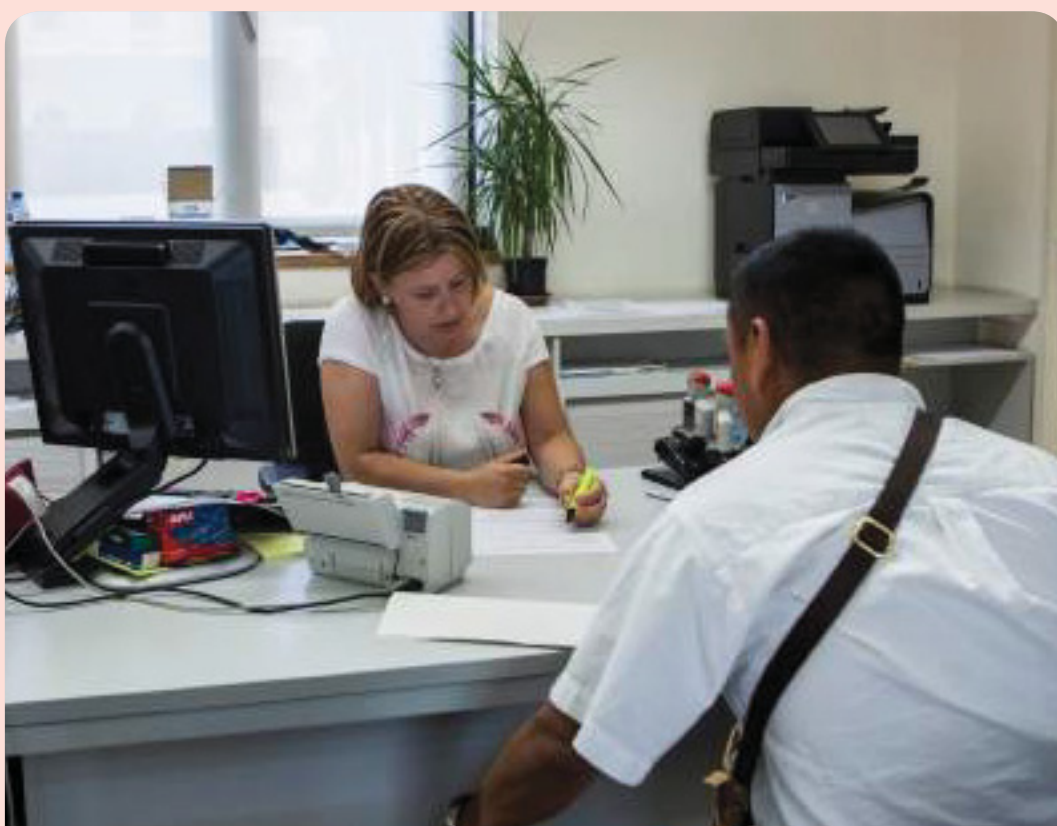
2016

- **Nuevo reglamento** de la Mesa de Emergencias.
- Creación del **programa Nausica** para la **acogida de personas refugiadas**.

2017

- Fuerte **crecimiento de las UC atendidas** por la UCER (**+ 130 % desde el 2015**).
- Fuerte **crecimiento de las ayudas al alojamiento** ofrecidas por Derechos Sociales (**+ 48,9 %**).
- **Apoyo europeo al programa municipal B-Mincome** que promueve la inclusión social y prevé apoyo municipal para alquilar habitaciones.

 **B-MINCOME**



Se han incorporado más juristas en las oficinas de la vivienda

PREVENCIÓN Y ATENCIÓN A LA PÉRDIDA DE VIVIENDA

5.1 Mesas en los distritos para abordar los problemas de la vivienda

Actuación A1.1

Para mejorar la coordinación en el abordaje de las problemáticas vinculadas con la vivienda, identificadas

en cada distrito, se han creado diferentes mesas de trabajo. Actualmente existen los siguientes espacios:

Mesas relacionadas con la vivienda existentes en la ciudad

58

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

<i>Distrito</i>	Ciutat Vella
<i>Espacio</i>	Mesa de desahucios
<i>Periodicidad</i>	Semanal

<i>Distrito</i>	L'Eixample
<i>Espacio</i>	Mesa de vivienda
<i>Periodicidad</i>	Mensual

<i>Distrito</i>	Sants-Montjuïc
<i>Espacio</i>	Mesa de desahucios
<i>Periodicidad</i>	Semanal
<i>Espacio</i>	Mesa de vivienda y convivencia
<i>Periodicidad</i>	Mensual

<i>Distrito</i>	Sarrià-Sant Gervasi
<i>Espacio</i>	Mesa de vivienda
<i>Periodicidad</i>	Bimensual

<i>Distrito</i>	Gràcia
<i>Espacio</i>	Mesa de desahucios
<i>Periodicidad</i>	Mensual

<i>Distrito</i>	Horta-Guinardó
<i>Espacio</i>	Mesa de vivienda
<i>Periodicidad</i>	Mensual
<i>Espacio</i>	Mesa de rehabilitación de fincas de alta complejidad
<i>Periodicidad</i>	Se han realizado 3 reuniones en el 2017

<i>Distrito</i>	Nou Barris
<i>Espacio</i>	Consejo Sectorial de Vivienda
<i>Periodicidad</i>	Semestral
<i>Espacio</i>	Grupo de trabajo de vivienda
<i>Periodicidad</i>	Bimensual
<i>Espacio</i>	Mesa de rehabilitación de fincas de alta complejidad
<i>Periodicidad</i>	Se han realizado cuatro reuniones en el 2017
<i>Espacio</i>	Mesa de desahucios
<i>Periodicidad</i>	Semanal

<i>Distrito</i>	Sant Andreu
<i>Espacio</i>	Mesa de vivienda
<i>Periodicidad</i>	Quincenal
<i>Espacio</i>	Mesa de rehabilitación de fincas de alta complejidad
<i>Periodicidad</i>	Sin calendario establecido

<i>Distrito</i>	Sant Martí
<i>Espacio</i>	Mesa de asentamientos
<i>Periodicidad</i>	Mensual
<i>Espacio</i>	Mesa de vivienda
<i>Periodicidad</i>	Mensual

5.2 Ayudas al alojamiento para situaciones de emergencia¹⁰

Escenario temporal: ajustes y mejoras 2016-2017. Gestión permanente en el tiempo

Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, Derechos Sociales

Actuación A1.1

Las ayudas al alojamiento y al mantenimiento se ofrecen desde los centros de servicios sociales. Tienen como objetivo hacer frente a situaciones de emergencia relacionadas tanto con el alojamiento (acceso a una vivienda nueva, alojamiento en pensiones, centros de personas mayores, pago de hipotecas, alquiler y alquiler compartido) como con el mantenimiento de la vivienda (gastos de comu-

nidad, electrodomésticos, muebles y menaje del hogar, reparaciones o rehabilitaciones, limpiezas de choque y suministros). Se ofrecen para los servicios sociales básicos, en caso necesario, a aquellas unidades de convivencia a las que se les hace un seguimiento y acompañamiento social.

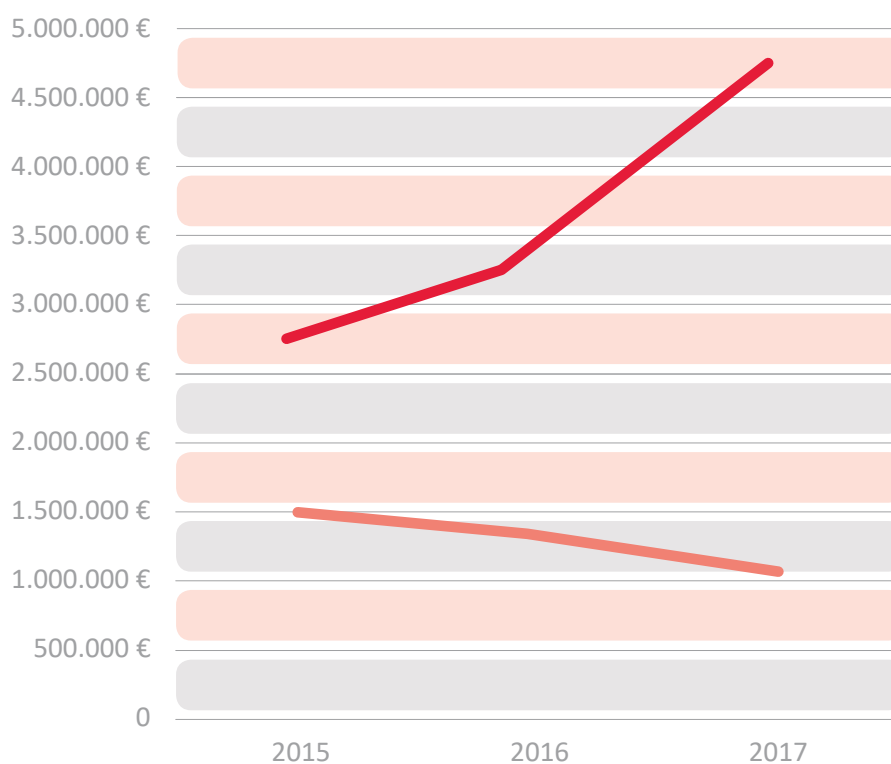
60

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

- En el 2017 han aumentado las ayudas al alojamiento concedidas y los fondos destinados, a la vez que se han reducido ligeramente las ayudas al mantenimiento:

Ayudas al alojamiento y al mantenimiento



— Ayudas al alojamiento — Ayudas al mantenimiento

Ayudas al alojamiento

2015	5.461 ayudas		2.680.673 €	
2016	6.360 ayudas	↑ 16,5 %	3.194.127 €	↑ 19,0 %
2017	8.206 ayudas	↑ 29,0 %	4.756.910 €	↑ 48,9 %

Incluye sobre todo ayudas para acceder a una vivienda nueva, alojamiento en pensiones, centros de personas mayores, pago de hipotecas, alquiler y alquiler compartido.

Ayudas al mantenimiento

2015	6.545 ayudas		1.443.572 €	
2016	6.159 ayudas	↓ 5,9 %	1.390.258 €	↓ 3,7 %
2017	4.214 ayudas	↓ 31,6 %	1.078.823 €	↓ 22,4 %

Incluye sobre todo gastos de comunidad, electrodomésticos, muebles y menaje del hogar, reparaciones o rehabilitaciones, limpiezas de choque y suministros.

¹⁰ Actualmente, Barcelona ofrece tres tipos de ayudas al pago de la vivienda en función de la situación de la unidad de convivencia y el tipo de vivienda:

- Ayudas al pago del parque público (punto 2.3). Ayudas al pago de las viviendas del parque público que son entregadas directamente al IMHAB, que reduce el precio del alquiler a las unidades de convivencia correspondientes.
- Ayudas al alojamiento en situaciones de emergencia. Ayudas al pago de la vivienda libre que son concedidas por los servicios sociales básicos a las unidades de convivencia en situaciones de emergencia.
- Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda (punto 6.12). Ayudas al pago de la vivienda libre a partir de convocatorias de subvenciones financiadas por el Ayuntamiento de Barcelona, la Generalitat de Catalunya y el Estado.

5.3 Mecanismos de seguimiento y acompañamiento en los desahucios

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, Unidad Contra la Exclusión Residencial

Actuación A2.2

- Gracias a la labor de seguimiento y proactividad en la atención a los casos de desahucio vividos en la ciudad, se ha producido un importante aumento del número de unidades de convivencia atendidas por la Unidad Contra la Exclusión

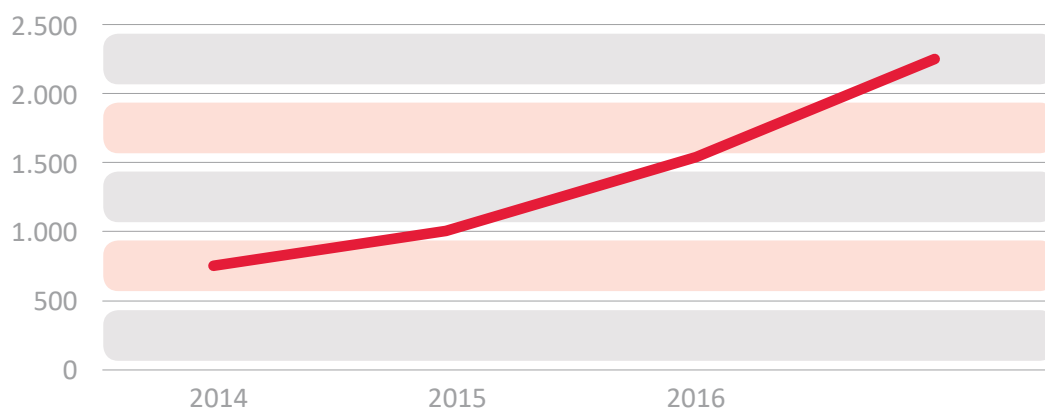
Residencial (UCER). En el 2017 se han atendido 2.351 unidades de convivencia en situación de riesgo de pérdida de la vivienda (un 49 % más que en el año 2016), a pesar de la reducción en el número de desahucios producidos en la ciudad a lo largo del 2017¹¹.

62

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Unidades de convivencia atendidas por la UCER



Año	Unidades de convivencia atendidas	Cambio porcentual
2014	676	
2015	1.020	↑ 50,9 %
2016	1.574	↑ 54,3 %
2017	2.351	↑ 49,4 %

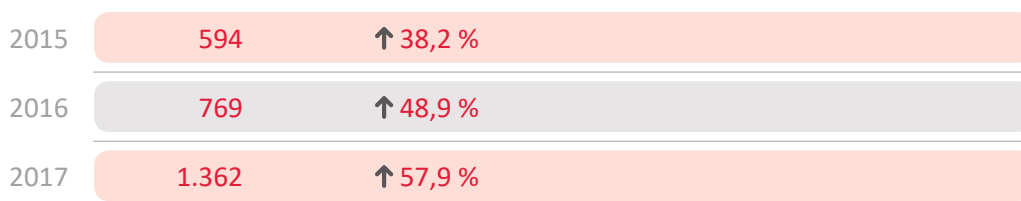
¹¹ Los datos ofrecidos por el Consejo General del Poder Judicial muestran una tendencia a la baja de los desahucios en la ciudad desde el 2013, año en el que se da el mayor número, con 3.289. En el 2015 se situaron en 3.098, mientras que en el 2017 se han reducido hasta los 2.519.

- Se ha producido un fuerte incremento en el número de órdenes de lanzamiento gestionadas, que han pasado de las 1.092 gestionadas en el año 2015 a las 2.303 del 2016, y hasta las 3.776 del 2017.
- Se ha producido un importante aumento de los casos en los que se ha llegado a una solución definitiva ante la pérdida de la vivienda, que ha pasado de los 594 del año 2015 a los 1.392 del 2017 (+129 %). El 58 % de estas soluciones definitivas se ha debido a recursos de las propias unidades de convivencia, y en el 42 % restante

han sido aportadas por el Ayuntamiento de Barcelona, a partir del mantenimiento en la misma vivienda o el acceso a la Mesa de Emergencias o a otros recursos habitacionales.

La Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER) amplía un 50 % las atenciones, en un contexto de reducción de los desahucios en la ciudad

Solución definitiva a la pérdida de la vivienda



Porcentaje de soluciones en relación con las unidades de convivencia atendidas.

- Bajo la dirección de programas de actuación para el uso digno de la vivienda, se han coordinado los tres servicios de mediación exis-

tentes en relación con la vivienda, lo que ha permitido unificar los criterios de intervención¹².

¹² Los servicios de mediación existentes son el Servicio de Intervención en la Pérdida de la Vivienda y la Ocupación (SIPVO), el Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas (SPIMVP) y el servicio ofrecido por las letradas del servicio de mediación en casos de impago y de dificultades de pago del alquiler y la hipoteca.

5.4

La atención a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial

Escenario temporal: implantación 2016-2017

Gestión permanente en el tiempo

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación B3.4

La Mesa de Emergencias Sociales es la encargada de valorar los expedientes y adjudicar las viviendas a personas en situación de riesgo de exclusión residencial que han sufrido un desahucio, ya sea en caso de alquiler, hipoteca u ocupación sin título habilitante.

- La Mesa de Emergencias ha adjudicado 213 viviendas. Estas viviendas provienen mayoritariamente del Ayuntamiento de Barcelona, ya sea a través de vivien-

das gestionadas por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona de Barcelona, captadas por el programa de cesión que gestiona Hàbitat3 o provenientes de otras entidades como Fomento de Ciudad. En el 2017, el Ayuntamiento de Barcelona ha aportado el 68,1 % de las viviendas adjudicadas por la mesa, mientras que la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha aportado el 31,9 % restante.

64

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Viviendas adjudicadas por la mesa



68,1 %

aportadas por el
Ayuntamiento de
Barcelona

**5.5
Servicio de mediación para casos de impago
y dificultad de pago de alquiler e hipoteca**

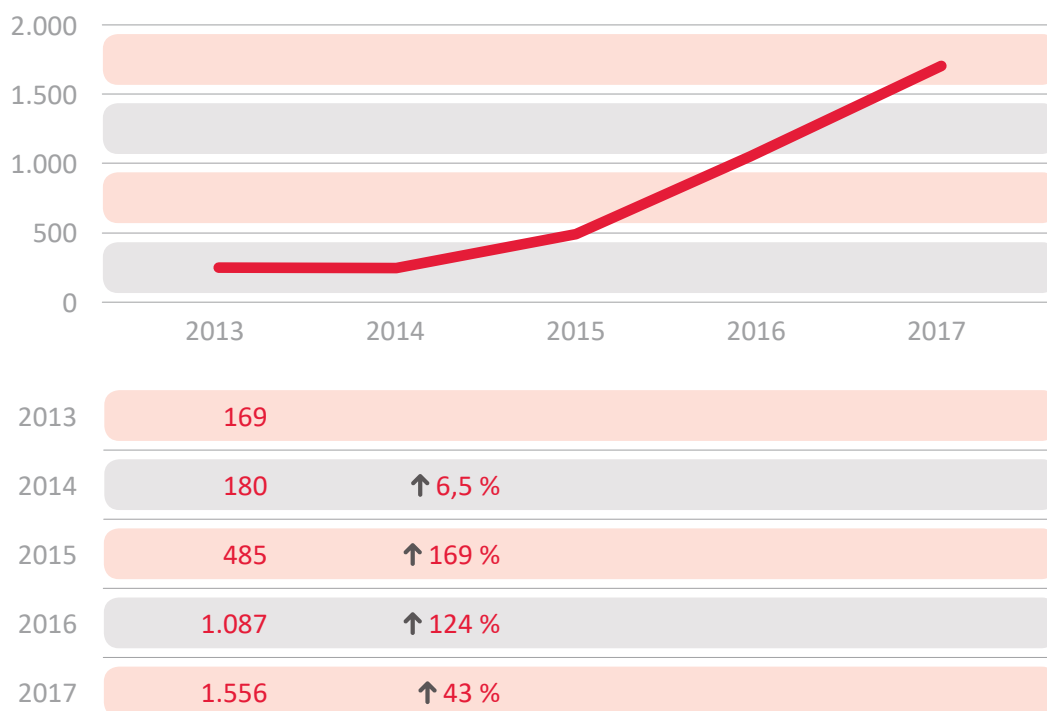
Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo
*Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona,
oficinas de la vivienda*

Actuación A2.1

Las oficinas de la vivienda disponen de servicios de mediación. Estos actúan en situaciones de impago o de dificultades de pago de la hipoteca (Ofideute) o el alquiler. También actúan en casos de ocupación sin título habilitante, con el objetivo de facilitar un acuerdo entre las partes que posibilite el mantenimiento de la unidad de convivencia en la vivienda.

- La mediación se consolida como un elemento clave para evitar la pérdida de la vivienda. Continúa la tendencia ascendente en el número de mediaciones realizadas en las oficinas de la vivienda. En el 2017 se han realizado 1.556 mediaciones, lo que representa un aumento del 43 % en relación con el 2016.

Mediaciones realizadas



Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

- Se ha creado un equipo especializado para gestionar el servicio de Ofideute, que ha permitido ganar en agilidad y especialización, para mejorar el seguimiento de las acciones que realiza la Generalitat de Catalunya y la interlocución con las personas usuarias.
- Se ha reducido el número de expedientes iniciados por Ofideute. Se ha pasado de los 380 expedientes iniciados en

el año 2016 a los 272 en el 2017 (↓28,4 %). Esta reducción de las unidades de convivencia atendidas coincide con la reducción de los desahucios por ejecución hipotecaria. Así, mientras que en el 2015 llegaron a 381, en el año 2016 se redujeron un 12,8 %, y en el 2017 se han situado en 250 (↓24,70 %).

5.6 Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
B3.6, B3.7

El Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas ofrece un acompañamiento a las unidades de convivencia que residen en viviendas del parque público y vinculadas a programas públicos para facilitar la entrada e integración en las comunidades y evitar la conflictividad y la morosidad.

- Se ha consolidado la atención por parte del Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas (SPIMVP) a aquellas viviendas incluidas en programas públicos, independientemente de que formen parte de

las viviendas de gestión pública. A lo largo del 2017 se han hecho peticiones al SPIMVP desde diferentes departamentos y administraciones: Ayuntamiento de Barcelona, Agencia de la Vivienda de Cataluña, Consorcio de la Vivienda de Barcelona, centros de servicios sociales, Departamento de Atención a las Personas Vulnerables, distritos, Fomento de Ciudad, oficinas de la vivienda, IMHAB, Regesa y bolsa de alquiler.

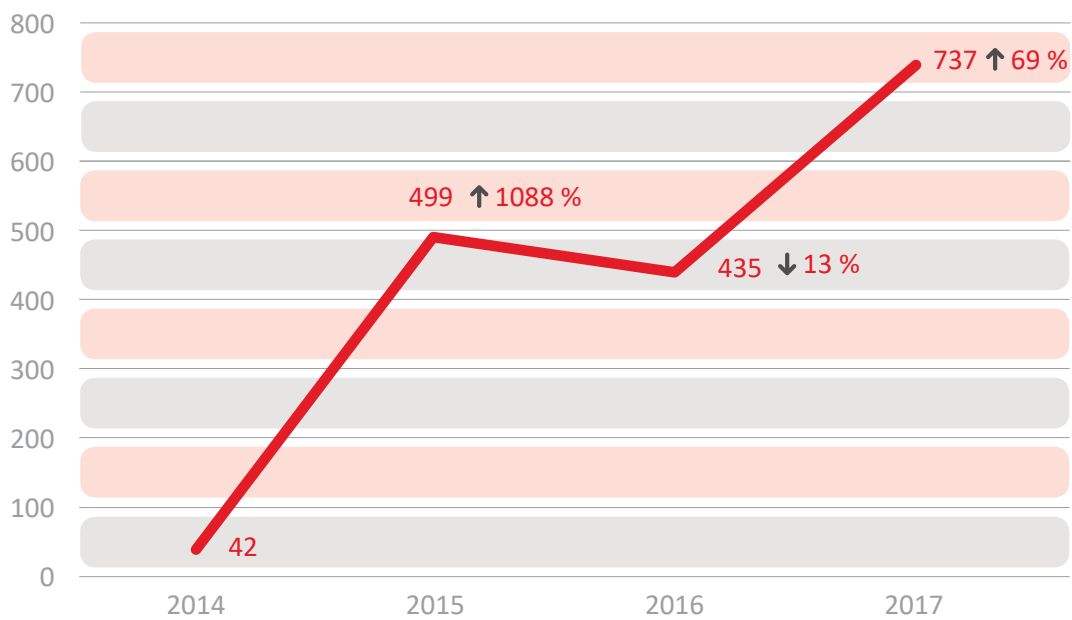
66

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



Solicitudes recibidas por el Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Vivienda Pública



COLECTIVOS VULNERABLES

5.7 Viviendas de inclusión para colectivos vulnerables

Escenario temporal: 2016-2025
*Responsable: Consorcio de la Vivienda
de Barcelona*

Actuación B3.5

Las viviendas de inclusión son viviendas tanto públicas como privadas, gestionadas por entidades del Tercer Sector con el objetivo de atender a personas con un alto grado de vulnerabilidad residencial y que necesitan apoyo socioeducativo.

- Actualmente, la Red de Viviendas de Inclusión de Barcelona (XaHIB, por sus siglas en catalán) agrupa 50 entidades y 677 viviendas. Estos datos se conocen con certeza por primera vez, después de que haya culminado la elaboración del censo de las viviendas incluidas en la red.

La radiografía de las viviendas de inclusión de la ciudad permitirá mejorar la atención a las personas más vulnerables

5.8 Atención al envejecimiento

Escenario temporal: 2016-2025

*Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Derechos Sociales e Instituto Municipal de la
Vivienda y Rehabilitación de Barcelona*

Actuación A1.4

- Se ha trabajado en diferentes promociones de viviendas con servicios para personas mayores:
 - Se han entregado las llaves de una promoción con 105 viviendas.
 - Se ha finalizado una promoción con 29 viviendas.
 - Se encuentran en construcción dos promociones con un total de 93 viviendas.
 - Se encuentran en proyecto siete promociones, con un total de 537 viviendas.
- Se han mantenido estables las ayudas al pago de las viviendas con servicios para personas mayores, que permiten atender a las personas residentes en las 1.206 viviendas existentes, con un coste de 3.219.239,15 euros en el año 2017¹³.

69

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

¹³ Datos correspondientes a liquidaciones por años naturales que van del 1 de julio al 30 de junio.

5.9 La acogida de personas refugiadas

Escenario temporal: 2016-2020
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Derechos Sociales

Actuación A1.5

- En el 2017 se han generado 92 plazas para alojar a personas refugiadas. De estas plazas, ochenta se han integrado en el programa Nausica, promovido y gestionado por el Ayuntamiento de Barcelona, mientras que las doce plazas restantes se han cedido al Estado. Estas nuevas plazas significan un aumento del 136 % en relación con las 39 plazas generadas en el 2016.

5.10

Atención a las personas que residen en asentamientos

Escenario temporal: Gestión permanente en el tiempo

Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, Derechos Sociales

Actuación A3.1

A finales del 2017 había 438 personas residiendo en 67 asentamientos. En 27 de estos asentamientos residían menores de edad, un total de 242.

- Para facilitar que las familias con menores de edad puedan abandonar los asentamientos donde residen, se han realizado diferentes actuaciones, que han permitido atender a 37 familias:
 - Acceso a una vivienda social: tres familias (provenientes del realojamiento del asentamiento de Bolívia, 265).
 - Acceso a una vivienda de inclusión: tres familias.
 - Acceso a una pensión: siete familias.
 - Acompañamiento a 24 familias con menores en el acceso a una vivienda. No ha sido posible la firma de ningún contrato.
- Se ha facilitado el acceso a viviendas de inclusión a personas sin menores a cargo, con un total de 66 personas alojadas en viviendas de inclusión.

5.11 Atención a las personas sin hogar

Escenario temporal: 2016-2020
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Derechos Sociales

Actuación A3.2

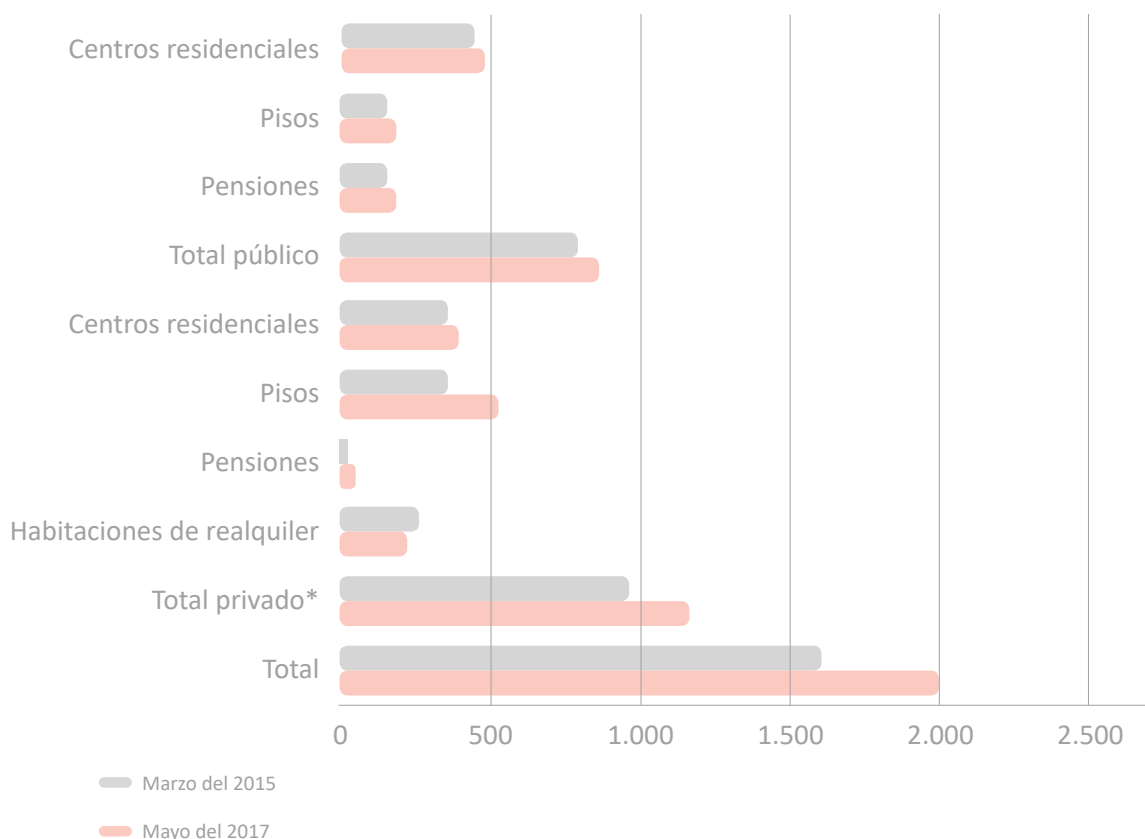
- En los últimos dos años, de acuerdo con los datos facilitados por la Red de Atención a las Personas Sin Hogar (XATPLL, por sus siglas en catalán), se ha producido un importante aumento de las personas alojadas en los equipamientos para la atención de personas sin hogar de titularidad pú-

blica y privada. Cabe destacar que el aumento más importante se ha dado entre las personas alojadas en pisos. En el 2017 también han aumentado las personas sin hogar identificadas en la ciudad, que han ascendido a 962¹⁴ (+36 % en relación con el 2015).

72

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



* 264 son plazas concertadas con el Ayuntamiento de Barcelona.

¹⁴ El número de personas contabilizadas por el Servicio de Inserción Social es inferior a las identificadas en el recuento ciudadano, ya que, en el primer caso, se identifican únicamente aquellas personas que pernoctan repetidamente en la calle, mientras que en el recuento se registran todas las personas que se detectan durmiendo durante una noche en la calle. En el 2017, se identificaron 1.026 personas en el recuento.

Plazas en alojamientos para la atención de personas sin hogar

	Tipo de equipamiento	Marzo del 2015	Mayo del 2017	
Titularidad pública	Centros residenciales	448	489	↑ 9,2 %
	Pisos	148	182	↑ 23,0 %
	Pensiones	144	171	↑ 18,8 %
	Total	740	842	↑ 13,8 %
Titularidad privada	Centros residenciales	319	366	↑ 14,7 %
	Pisos	333	531	↑ 59,5 %
	Pensiones	25	45	↑ 80,0 %
	Habitaciones de realquiler	255	222	↓ 12,9 %
	Total	932	1.164	↑ 24,9 %
		1.672	2.006	↑ 20,0 %

* 264 son plazas concertadas con el Ayuntamiento de Barcelona.

- Actualmente, el programa “Primero, el hogar” gestiona cincuenta viviendas a través de Derechos Sociales. Hay quince viviendas cedidas a la Fundación RAIS.
- En el 2017 se ha abierto el primer centro para jóvenes sin hogar, destinado tanto a chicos como a chicas que han dejado de estar tutelados al cumplir la mayoría de edad y se ven empujados a dormir en la calle. Cuenta con 21 plazas y está destinado a jóvenes de entre 18 y 21 años.

Plazas en los alojamientos para personas sin hogar



20 %
de aumento

5.12 Intervención en las ocupaciones en precario

*Escenario temporal: implantación en el
2016-2017. Gestión permanente en el tiempo*
Responsable: Unidad Contra la Exclusión
Residencial (UCER)

Actuación A3.3

- En el 2017 se han atendido 852 unidades de convivencia que se encontraban en proceso de desahucio por ocupación en precario, lo que ha representado el 36,2 % de las unidades atendidas por la

Unidad Contra la Exclusión Residencial. En el 64,8 % de los casos, se trataba de ocupaciones de viviendas pertenecientes a entidades financieras.

74

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

En el 2017 se han atendido 852 unidades de convivencia



852 unidades de convivencia en
proceso de desahucio

5.13

Extensión de los programas para compartir vivienda

Escenario temporal: implantación en el 2016-2020. Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación A3.6

Facilitar que personas con recursos insuficientes para hacer frente al alquiler de una vivienda, que residen en viviendas demasiado grandes para sus necesidades, con necesidad de complementar su renta o con voluntad de no residir solas puedan compartir su vivienda, con garantías, es esencial para poder ofrecer una respuesta adecuada a diferentes colectivos.

Con esta finalidad, se ha iniciado una prueba piloto para evaluar el funcionamiento y el encaje jurídico de un modelo de alquiler de habitaciones, con apoyo público tanto en el establecimiento del contrato como en el ofrecimiento de ayudas a la mejora de la habitación para alquilar. La prueba piloto se desarrolla en el eje Besòs del Plan de barrios, que incluye los barrios de Ciutat Meridiana, Vallbona, Torre Baró, las Roquetes, la Trinitat Nova, la Trinitat Vella, Baró de Viver, el Bon Pastor, la Verneda i la Pau y el Besòs i el Maresme.

Esta prueba se encuentra vinculada al programa B-Mincome, que cuenta con financiación europea e incluye, además del apoyo municipal a la inclusión (en el ámbito económico), cuatro políticas activas específicas. Una de ellas se dirigirá a cien familias en situación de dificultad económica, a las que se les ofrece alquilar una habitación para obtener unos ingresos extra a cambio de una ayuda a la rehabilitación para la habitación que se alquilará (aparte de otras ayudas vinculadas al conjunto del programa). <http://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/barcelona>.

- En el 2017 se han concedido 2.029 ayudas para el pago de un alquiler compartido con un coste de 596.256 euros.

6 UN PARQUE DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN CRECIMIENTO

En el 2016 se puso en marcha un ambicioso **plan de promociones** que **debe permitir que en el 2022 se llegue a las trece mil viviendas promovidas** y que se duplique el parque de alquiler asequible. De esta manera, la ciudad estará en mejores condiciones para dar respuesta a los colectivos vulnerables que necesitan vivienda. **Este plan de promociones se financia con inversión municipal en más del 95 %**, mientras que la inversión del Estado y la Generalitat no llega al 5 %.

La activación de una política municipal de adquisiciones de vivienda privada **ha permitido completar el esfuerzo en la promoción** mientras no se disponga de un parque de vivienda asequible y social suficiente.

Paralelamente, **a partir de la campaña “Tú tienes la llave” se han reforzado los mecanismos de captación de vivienda privada para destinarla al alquiler asequible.** Este programa amplía las ayudas y garantías que se ofrecen a la propiedad, tales como la **garantía de cobro de renta**, la **subvención del 100 % de obras de rehabilitación hasta 20.000 euros**, ayudas de hasta 6.000 euros para cubrir recibos impagados o la **subvención del 50 % de la cuota líquida de la hipoteca.**

Finalmente, **se refuerza la política de ayudas al alquiler.** En este sentido, se crea una **ayuda municipal para disponer de nuevas herramientas para evitar la pérdida de la vivienda** y facilitar la negociación con la propiedad en caso de dificultades para el pago.

76

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



Acciones para ampliar el parque de vivienda asequible:

Promoción

2016

- Concurso para la adjudicación de siete solares a cooperativas de vivienda en cesión de uso (covivienda).

2017

- Fuerte **impulso a la promoción**: 62 promociones en curso.
- **Obtención de financiación** por parte del BEI y el CEB que **permitirá financiar más del 95 % de las promociones** con recursos municipales.
- Creación de un operador metropolitano de alquiler asequible: **Habitatge Metròpolis Barcelona.**
- **Creación del programa APROP para la construcción de alojamientos temporales**, que prevé la edificación, en el 2018, de 91 alojamientos para 250 personas.

Compra y captación

2015

- Acuerdo con Hàbitat3 para la **captación y gestión de 250 viviendas con destino al alquiler social**.

2016

- **Activación de una política municipal de adquisiciones de vivienda con destino al alquiler asequible** (157 viviendas adquiridas).
- Lanzamiento del **programa “Tú tienes la llave”**.

2017

- **Consolidación del programa de adquisiciones municipal** (289 viviendas adquiridas, más trescientas en proceso de adquisición).
- **Recuperación de la captación de vivienda privada por parte de la bolsa de alquiler**, que recupera las viviendas que gestionaba en el 2013.

Ayudas al alquiler

2015

- **Implantación de la ayuda municipal al alquiler**.
- **Duplicación de las ayudas concedidas en relación con el 2014**.

2016

- Implementación de un **fondo de garantía del cobro del alquiler** en todas las viviendas captadas por la Bolsa de Alquiler.



Promoción de Can Batlló UP4

Las nuevas promociones de vivienda asequible

IMHAB

Estado	Promociones	Viviendas
Promociones con entrega de las primeras llaves	4	272
Promociones finalizadas	3	135
Promociones en construcción	5	254
Promociones en proyecto	33	2.710
Promociones con concurso, proyecto pendiente programar	2	144
Total de PROMOCIONES impulsadas por el IMHAB	47	3.515

Todas las promociones con entrega de llaves han sido finalizadas en el 2017

COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO - COVIVIENDA

Estado	Promociones	Viviendas
Promociones en construcción	2	33
Promociones en proyecto	5	103
Total de COVIVIENDAS impulsadas por el IMHAB	7	136

OPERADOR METROPOLITANO DE ALQUILERES

Estado	Promociones	Viviendas
Solares previstos	4	355
Total del OPERADOR METROPOLITANO DE ALQUILERES impulsado por el IMHAB	4	355

COOPERATIVAS Y FUNDACIONES

Estado	Promociones	Viviendas
Promociones en obras	1	39
Promociones en proyecto	2	221
Promociones con necesidad de segunda licitación de suelo	1	25
Total de las COOPERATIVAS Y FUNDACIONES impulsado por el IMHAB	4	285

TOTAL DE PROMOCIONES IMPULSADAS POR EL IMHAB

Estado	Promociones	Viviendas
Promociones con entrega de las primeras llaves	4	272
Promociones finalizadas	3	135
Promociones en construcción	8	326
Promociones en proyecto	40	3.034
Promociones con concurso, proyecto pendiente programar	2	144
Promociones con necesidad de segunda licitación de suelo	1	25
En estudio/solares destinados al operador metropolitano de alquileres	4	355
Total de PROMOCIONES IMPULSADAS POR EL IMHAB	62	4.291

Plano del parque público de Barcelona: nuevas promociones



En el plano se incluyen todas las promociones activas en abril del 2018.

- Afectados urbanísticos
- Alquiler
- Derecho de superficie
- Covivienda

FINALIZADO

LAS VIVIENDAS ESTÁN CONSTRUIDAS Y ENTREGADAS A LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS.

- 01 Cercanías | C. Doctor Aiguader, 15. Ciutat Vella
- 02 Bon Pastor E2 (III fase) Alfarràs, 30. Sant Andreu
- 03 Bon Pastor F1 (III fase) | C. Biosca, 17. Sant Andreu
- 04 Bon Pastor F2 (III fase) | C. Biosca, 33. Sant Andreu
- 05 Pere IV/Josep Pla | C. Pere IV, 455. Sant Martí
- 06 Can Batlló UP4 | C. Constitució, 31. Sants-Montjuïc
- 07 Glòries I fase | C. Ciutat de Granada, 145-149. Sant Martí
- 08 Can Batlló UP8 | C. Parcerisa, 6. Sants-Montjuïc

EN CONSTRUCCIÓN

INCLUYE TANTO LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO A TRAVÉS DEL PROCESO DE OBRA Y CONSTRUCCIÓN COMO EL PROCESO DE ADJUDICACIÓN PERTINENTE.

- 09 Quatre Camins | C. Vista Bella, 7-9. Sarrià-Sant Gervasi
- 10 Tànger | C. Tànger, 40. Sant Martí
- 11 Can Batlló UP7 | C. Constitució, 83-89. Sants-Montjuïc
- 12 Princesa, 49 | C. Princesa, 49. Ciutat Vella
- 13 Gardunya-Fem ciutat | Pl. Gardunya, 1. Ciutat Vella
- 14 Can Fabra | C. Parellada, 9. Sant Andreu
- 15 Sancho de Àvila (II fase) | Pl. Dolors Píera, 6. Sant Martí
- 16 Ali Bei | C. Ali Bei, 102. L'Eixample
- 17 Germanetes GG | C. Viladomat, 142. L'Eixample
- 18 Germanetes LLS | C. Comte Borrell, 159. L'Eixample
- 19 Margenes Via Augusta FR18.2 | Via Augusta, 401-403. Sarrià-Sant Gervasi
- 20 Bon Pastor H1 (IV fase) | C. Isona, 1. Sant Andreu
- 21 Bon Pastor G1 (IV fase) | C. Salomó, 1. Sant Andreu
- 22 Bon Pastor H3 (IV fase) | P.º Mollerussa, 58. Sant Andreu
- 23 Bon Pastor G2 (IV fase) | C. Biosca, 52. Sant Andreu
- 24 Bon Pastor I1 (IV fase) | C. Mur, 4. Sant Andreu

EN PROYECTO

DESDE EL MOMENTO EN EL QUE SE ABRE EL CONCURSO PÚBLICO DEL SUELO PARA ELEJIR A LAS EMPRESAS PROFESIONALES QUE SE ENCARGARÁN DEL PROYECTO Y DE LAS OBRAS HASTA EL MOMENTO EN EL QUE SE GANADORES Y EL PROYECTO YA SE PUEDE CONSTRUIR.

- 25 C. Espronceda, 133-135 | C. Espronceda, 133. Sant Martí
- 26 Marina del Prat Vermell S10 P25 | C. Ulldescona, 26-28. Sants-Montjuïc
- 27 PAU 1 Roquetes - FR 18.1a | C. Pla dels Cirerers, 2-4. Nou Barris
- 28 P.º Joan de Borbó Comte de Barcelona, 11 | P.º Joan de Borbó Comte de Barce
- 29 Vallcarca AA3 (II fase) | Av. Vallcarca, 93-95. Gràcia
- 30 Trinitat Nova Bloc H | C. S'Agaró, s/n. Nou Barris
- 31 Lluís Borrassà | C. Lluís Borrassà, 23-35. Sant Martí
- 32 Marina del Prat Vermell S10 P24 | C. Ulldescona, 12-14. Sants-Montjuïc
- 33 Puigcerdà/Maresme | C. Puigcerdà, 100-102. Sant Martí
- 34 Torre Baró Illa F | Av. Escolapi Càncer, 10. Nou Barris
- 35 Casernes de Sant Andreu Ed. C | P.º Torras i Bages, 143. Sant Andreu
- 36 Illa Glòries | Gran Via, 830-846. L'Eixample
- 37 Marina del Prat Vermell S8 D1+D2 | C. Acer, s/n. Sants-Montjuïc
- 38 Porta Trinitat Vella | Ctra. Ribes, 51-65. Sant Andreu
- 39 Roquetes AA3 | Via Favència, 271-275. Nou Barris
- 40 Trinitat Nova UA3 Bloque E | C. Palamós, 81. Nou Barris
- 41 Trinitat Nova UA3 Bloque J | C. Palamós, 88. Nou Barris
- 42 Torre Baró Illa E | Av. Escolapi Càncer, 27-33. Nou Barris
- 43 Prisió Trinitat Vella A18.03 | C. Pare Pérez del Pulgar, s/n. Sant Andreu
- 44 Prisió Trinitat Vella A18.01 | C. Pare Pérez del Pulgar, s/n. Sant Andreu
- 45 MPMG HD Ciutat de Granada | C. Ciutat de Granada, 95-97. Sant Martí
- 46 MPMG HD Antigua Quirón | Av. Mare de Déu de Montserrat, 5-11. Gràcia
- 47 MPMG HD Penitents | Ctra. Sant Cugat, 2x. Gràcia
- 48 MPMG Carmel - Ai04 + OE.03 | C. Murtra, 12-16. Sant Martí
- 49 MPMG HD Venecuela | C. Venecuela, 96-106. Sant Martí
- 50 Marina del Prat Vermell S10 P22 | C. Ulldescona, 2-10. Sants-Montjuïc
- 51 MPMG HD Vidal i Barraquer | Av. Vidal i Barraquer, 37-43. Horta-Guinardó

RESERVA DE SUELO

EL CONSISTORIO DESTINA UN SOLAR A VIVIENDA QUE SE ENCUENTRA EN EL INICIO DE LOS TRÁMITE: PODER DESARROLLAR LOS CONCURSOS NECESARIOS PARA ADJUDICAR EL PROYECTO Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

- 52 UA1 MPMG Glòries-Meridiana. FR14 | C. Bolívia, 23-27. Sant Martí
- 53 MPMG Torrent Monges - NH | C. General Vives, 4-6. Sarrià-Sant Gervasi
- 54 Ferran Junoy/Ciutat d'Asunción | C. Ferran Junoy, 104-108. Sant Andreu
- 55 Marina del Prat Vermell S10 P21 + S8 Eq2 | Sin nombre (Motors-Tortosa)
- 56 Casernes de Sant Andreu Ed. A | P.º Torras i Bages, 129. Sant Andreu
- 57 Casernes de Sant Andreu Ed. J | C. Fernando Pessoa, 1-39. Sant Andreu
- 58 Av. Vallcarca AA6 | C. Gustavo Bécquer, 17-23. Gràcia
- 59 MPMG Degà Bahi AA1 Edificio A2 | Pl. Nova Creació. Sant Martí
- 60 Colònia Castells Fil UP B2 | C. Entença, 284-288. Les Corts
- 61 Trinitat Nova Bloque F | C. Aiguablava, 74-76. Nou Barris
- 62 Ciota LCR -FR 3.2 | Av. Estatut de Catalunya, 15-21. Horta-Guinardó
- 63 Marina del Prat Vermell S10 P15 | C. Cal Cisó, 44. Sants-Montjuïc
- 64 Marina del Prat Vermell S10 P23 | C. Ulldescona, 16-24. Sants-Montjuïc
- 65 Renfe Colorantes PAU1 FR01 | C. Fernando Pessoa, 14-16. Sant Andreu
- 66 Entorno Sagrera PAU1 FR02 UP5 | C. Sagrera, 32-60. Sant Andreu

6.1 La promoción de vivienda pública

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona, Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB)

Actuación C1.3

- El ritmo de promoción impulsado por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB) se acelera, y a lo largo del 2017 se ha trabajado en 47 promociones que permitirán generar 3.515 nuevas viviendas, mayoritariamente de alquiler.
- En el 2017 se finalizaron siete promociones, que representaron 407 viviendas.
- Las nuevas promociones serán financiadas, de manera prácticamente íntegra (más del 95 %), con recursos municipales y con el apoyo de la banca pública europea¹⁵, con una participación testimonial tanto del Estado como de la Generalitat.

Barcelona afronta un ambicioso plan de ampliación del parque público que cuenta con la financiación de la banca pública europea

80

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

¹⁵ Como ya se ha destacado, cuenta con la financiación del Banco Europeo de Inversiones y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa.

6.2

Impulso a las cooperativas de vivienda de cesión de uso

Escenario temporal: 2016-2025

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación C4.1

En el 2017 se ha consolidado la apuesta de la ciudad por la vivienda cooperativa, en cesión de uso (covienda), que facilita el acceso a una vivienda asequible a partir de un modelo a caballo entre el alquiler y la compra. En este caso, son las propias personas residentes, constituidas en cooperativa, las que llevarán adelante la promoción de las viviendas sobre suelos de titularidad municipal.

- Se han adjudicado a cooperativas de vivienda cinco solares en derecho de superficie para la constitución de cooperativas de cesión de uso (covivienda), a través del primer concurso público desarrollado en el Estado para la adjudicación de suelos con esta finalidad.
- Para facilitar a las cooperativas adjudicatarias el acompañamiento necesario para sacar adelante su proyecto residencial, se ha constituido un equipo de apoyo, integrado por miembros del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona con formación arquitectónica, jurídica y económica.

6.3 Un operador metropolitano público-privado de alquiler asequible

Escenario temporal: implantación en el 2016-2017. Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación C4.3

Se ha iniciado el proceso para la creación, en el ámbito metropolitano, del primer operador público-privado de alquiler asequible del Estado: **Habitatge Metròpolis Barcelona**. Esta entidad permitirá ampliar el parque asequible de la ciudad y avanzar hacia un modelo donde el esfuerzo público, en la generación de vivienda asequible, pueda ser complementado por el esfuerzo privado de entidades con ánimo de lucro limitado.

- Se trata de una sociedad de economía mixta que tendrá carácter de promotora social y estará integrada, en el ámbito público, por el

Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona. Durante el 2018 se buscará un socio privado para finalizar la constitución de la sociedad.

- En una primera fase se prevé la edificación de seiscientas viviendas.

Se crea el primer operador público-privado de alquiler asequible: Habitatge Metròpolis Barcelona

6.4

Promoción de viviendas de alquiler asequible por parte de entidades sociales

Escenario temporal: 2016-2025

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación C1.2

Se han licitado cuatro solares para construir vivienda de protección oficial, a partir de derechos de superficie sobre suelos públicos. Este modelo permite complementar la acción pública con la participación de entidades sociales sin ánimo de lucro, a la vez que se mantiene la titularidad pública del suelo.

- Dos de los solares, en los que se pueden construir un total de 115 viviendas, se han destinado a fundaciones y otras entidades privadas sin ánimo de lucro, que los destinarán a promociones de alquiler protegido.
- Los otros dos solares, en los que se podrán construir 161 viviendas, se han destinado a cooperativas de vivienda y otras entidades privadas sin ánimo de lucro. En estas cederán obligatoriamente una parte de las viviendas al IMHAB para que este lleve directamente la gestión.

6.5 Nuevos modelos de vivienda con protección oficial

Escenario temporal: 2016-2020
Responsable: Instituto Municipal de la
Vivienda y Rehabilitación de Barcelona
(IMHAB)

Actuación C1.2

- Se ha iniciado la implementación del proyecto ATRI (alojamientos temporales de repoblación inclusiva) para la creación de nuevas viviendas asequibles a partir de pequeñas promociones de dimensión pequeña y ejecución rápida y económica que permitan completar vacíos urbanos. En el 2017 se ha iniciado el proceso para ubicar nuevas viviendas dotacionales

sobre la estación del metro de Fontana, con la realización de un primer encuentro exploratorio con los servicios técnicos del AMB, y se ha incluido la finca (de manera provisional) en la próxima modificación del PGM, para destinar suelos de equipamiento a vivienda dotacional.

6.6 Ampliación de la dotación de alojamientos

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona, Derechos Sociales

Actuación A3.7

Los alojamientos son recursos residenciales diferentes de la vivienda, que dan respuesta a colectivos de personas vulnerables o con requerimientos específicos.

- En el 2017 se ha iniciado el proyecto APROP (alojamientos de proximidad provisionales) para facilitar el alojamiento de población excluida o en riesgo de exclusión en áreas próximas a su barrio de origen. Prevé crear alojamientos a partir de módulos prefabricados móviles en diferentes solares y edificios infraedificados, de titularidad municipal. Se trata de un nuevo modelo de alojamientos de estancia temporal, construcción

rápida, sostenible y de calidad.

Actualmente se han reservado tres solares públicos para la construcción de estos alojamientos, que permitirían edificar 91.

- Paralelamente se están construyendo veinte alojamientos temporales en la promoción de la calle de Tànger, 40, y quince alojamientos en la calle de Alí Beí¹⁶. Estas dos promociones combinan viviendas de alquiler público y alojamientos para la inclusión de colectivos en situación de vulnerabilidad.

85

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Total promociones de alojamientos en curso

Estado	Promociones	Viviendas
En construcción	2	35
En proyecto	1	30
En proyecto (APROP)	3	91
Total	6 promociones	156 alojamientos

¹⁶ Estos últimos se encuentran con las obras paradas después de que la empresa que las estaba ejecutando haya entrado en concurso de acreedores. En enero del 2018 se ha hecho una nueva licitación de las obras.

6.7 Nuevos solares para vivienda con protección oficial y dotacional

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Ayuntamiento de Barcelona,
Área de Urbanismo

Actuación C1.1

Barcelona cuenta con suficiente potencial de suelo para generar la vivienda asequible prevista durante el escenario del Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025. A finales de 2017, el potencial de generación de nueva vivienda protegida, dotacional y libre adjudicada al Ayuntamiento de Barcelona, incluida en ámbitos con planeamiento¹⁷ o reparcelaciones aprobadas, era de 19.403 viviendas.

- En el 2017 se han aprobado definitivamente diferentes planeamientos (sin gestión aprobada), que permitirán edificar 2.823 viviendas asequibles¹⁸.
- También se han aprobado definitivamente diferentes reparcelaciones, que permitirán edificar 1.238 viviendas asequibles¹⁹.

86

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

¹⁷ Se incluyen ámbitos con el planeamiento tanto con aprobación inicial como definitiva.

¹⁸ Incluye vivienda dotacional, vivienda con protección oficial y viviendas libres adjudicadas al Ayuntamiento.

¹⁹ *Idem.*

LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

Resumen de viviendas adquiridas

Estado	2016		2017	
	N.º	Coste	N.º	Coste ¹
Compra de viviendas, finca entera ²	67	7.240.702,93 €	162	23.842.986,49 €
Compra de viviendas aisladas	56	2.747.995,95 €	24	1.071.377,48 €
Adquisición de usufructo (8 años)	34	395.250 € ³	103	936.975 € ²
Total de viviendas	157	10.383.948,88 €	289	10.383.948,88 €

¹ El coste no incluye las obras de rehabilitación necesarias.

² Corresponde a cinco edificios en el año 2016 y a diez en el año 2017.

³ Este coste no se asume en el año correspondiente, sino que se paga a lo largo de los ocho años de cesión de la vivienda.

Resumen de viviendas en trámite de adquisición

Estado	Número	Coste ¹
Viviendas en trámite de adquisición ²	162 + 25 ³	16.220.816,30 €
Viviendas en trámite de adquisición de usufructo	113	1.034.625,00 € ⁴
Total de viviendas	300	17.255.441,30 €

¹ El coste no incluye las obras de rehabilitación necesarias.

² Se incluyen tanto las viviendas para las que hay crédito para la compra como aquellas para las que no hay. Corresponde a cinco edificios.

³ Se incluyen, primero, las viviendas en fincas enteras y, segundo, las viviendas aisladas en proceso de adquisición.

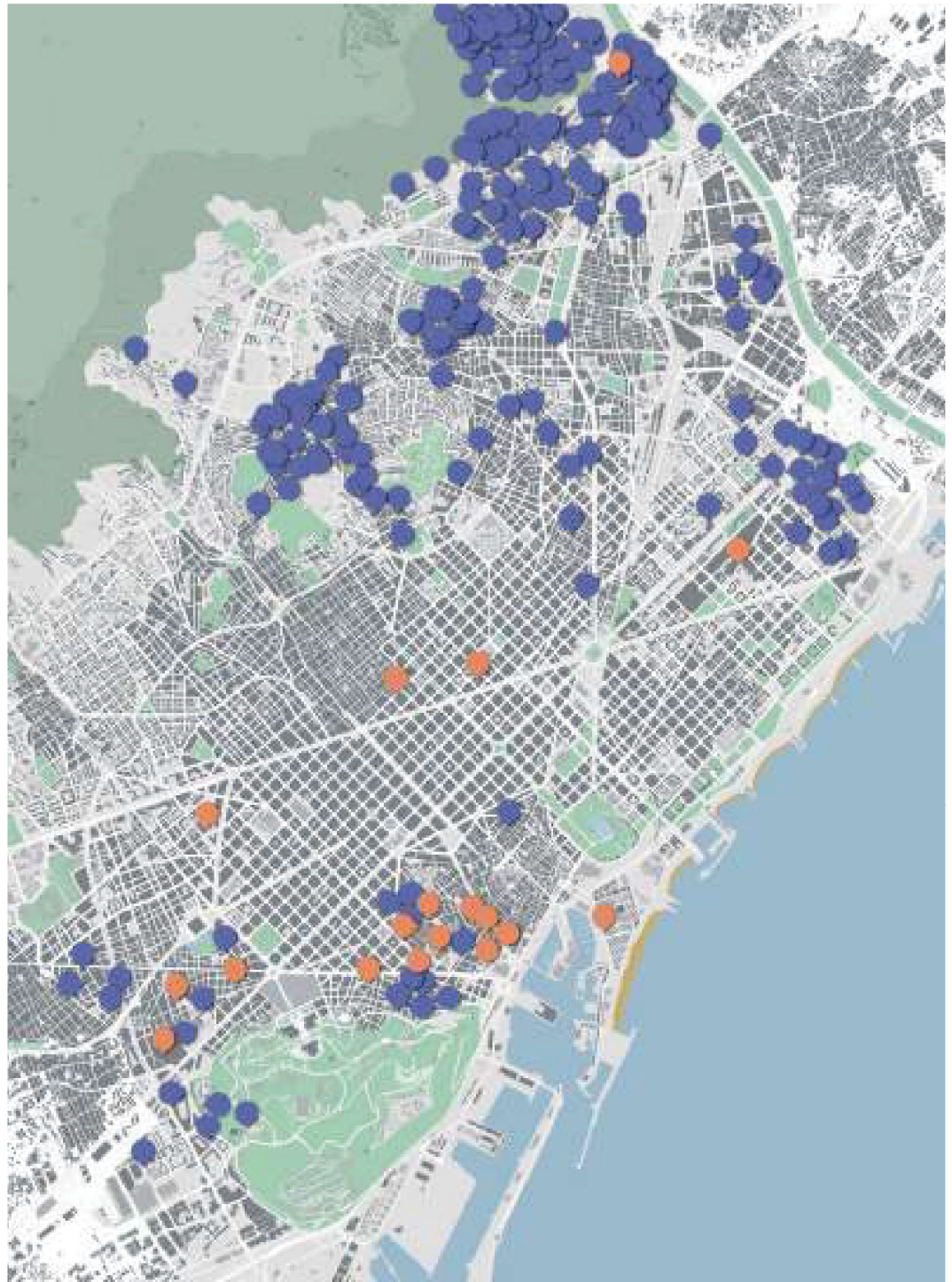
⁴ Se establece un coste orientativo considerando que el 50 % de las viviendas adquiridas se encuentren ocupadas y el 50 % vacías.

Plano del parque público de Barcelona: adquisiciones

88

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



-  Fincas adquiridas
-  Viviendas adquiridas

6.8 Adquisición de viviendas y edificios para el alquiler social

Escenario temporal: 2016-2020

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
C1.4 y C3.4

- En el 2017 se ha acelerado la adquisición de inmuebles para destinarlos al alquiler asequible, que ya se había iniciado en el año 2016, y se han consolidado las fincas en proceso de adquisición de años anteriores. Así, a lo largo del 2017 se han comprado 186 nuevas viviendas, de las que 162 se sitúan en diez fincas que el Ayuntamiento ha adquirido íntegramente. El coste total de la compra ha ascendido a 24,9 millones de euros.
- Se ha seguido adquiriendo, en usufructo durante 8 años, la cesión de viviendas conveniadas con entidades financieras. En el 2017 se han establecido 103 nuevos acuerdos, con un coste total de 936.975 euros y un precio medio por vivienda de 9.097 euros, más las obras de rehabilitación correspondientes. Teniendo en cuenta que los acuerdos son para ocho años, representa un precio medio de 95 euros al mes.

La adquisición de estos inmuebles está permitiendo tanto disponer de nueva vivienda asequible para colectivos vulnerables como mantener en su vivienda a unidades de convivencia, que se encontraban sometidas a procesos de presión para abandonarla y que están siendo regularizadas.

Con respecto a los inmuebles en proceso de compra, al cierre del 2017 ascendían a 187 viviendas por un valor de 16,2 millones de euros.

Al cierre del 2017 se encontraban en trámite de adquisición en usufructo 113 nuevas viviendas.

Se acelera la adquisición de inmuebles para destinarlos al alquiler asequible y permitir el mantenimiento de las personas residentes

6.9 De la vivienda libre privada al alquiler asequible

Escenario temporal: reformulación 2016-2018. Gestión permanente en el tiempo
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación C3.2

La activación del programa “Tú tienes la llave”, con una amplia batería de incentivos, junto con la centralización de los esfuerzos de captación de vivienda libre para destinarla al alquiler asequible a través de la bolsa de alquiler, ha permitido que en el 2017 se haya producido un importantísimo aumento del número de viviendas captadas por la bolsa.

- Viviendas captadas en el 2016: 72 viviendas
- Viviendas captadas en el 2017: 226 viviendas²⁰ (↑214 %)

- Después de muchos años de reducción del número de viviendas con contrato vigente en la bolsa de alquiler, en el 2017 se ha llegado hasta las 767 viviendas, a un precio medio de 560 euros la vivienda, muy por debajo del precio del mercado libre.
- Paralelamente, se han diversificado los mecanismos para la captación de vivienda:
 - Personas propietarias que se dirigen a las oficinas de la vivienda.

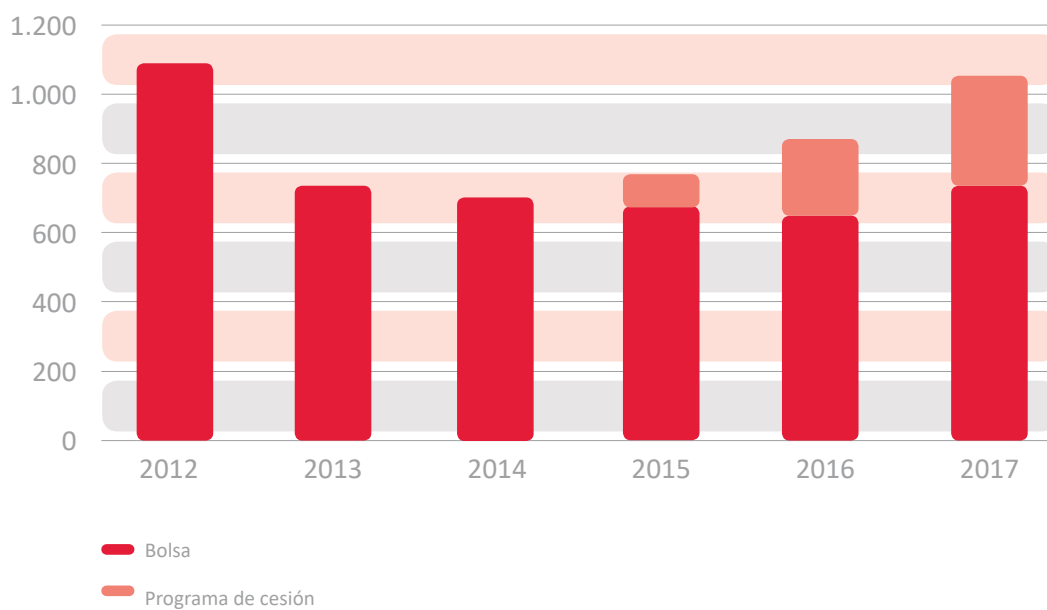
- Web.
 - Captación activa: a través de un plan ocupacional se creó un equipo específico para informar a administradores de fincas y a API.
 - Contacto con las personas propietarias de viviendas vacías detectadas en el censo de viviendas vacías.
 - Contacto con personas propietarias de viviendas de uso turístico ilegales.
- El programa de cesión municipal, gestionado por la fundación Hàbitat3, cuenta con 250 viviendas alquiladas de las que lleva la gestión. No se prevé la ampliación de estas viviendas, una vez alcanzadas las viviendas establecidas en el convenio de colaboración. El precio medio de los contratos vigentes se sitúa en los 562 euros ca vivienda.

La campaña de captación “Tú tienes la llave” hace aumentar en un 214 % el número de pisos incluidos en el programa de la bolsa de alquiler

²⁰ Al cierre del 2017 había 73 viviendas con acuerdos de inclusión firmados, pero todavía no disponibles porque se estaban realizando las obras o se encontraban en proceso de alquiler.

Viviendas privadas gestionadas por programas municipales para el alquiler asequible

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bolsa de alquiler.	1.064	764	751	662	633	767
Programa de cesión	-	-	-	115	227	250
Total	1.064	764	751	777	860	1.017



6.10 Más vivienda asequible gracias a la rehabilitación

Escenario temporal: 2016-2025

Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuación C3.3

En un contexto de fuerte aumento del precio de la vivienda libre, las ayudas a la rehabilitación vinculadas a la captación de viviendas por parte de la bolsa de alquiler han demostrado ser el medio más eficaz para ampliar el parque asequible.

- En el 2017 han aumentado hasta 20.000 euros las ayudas a la reha-

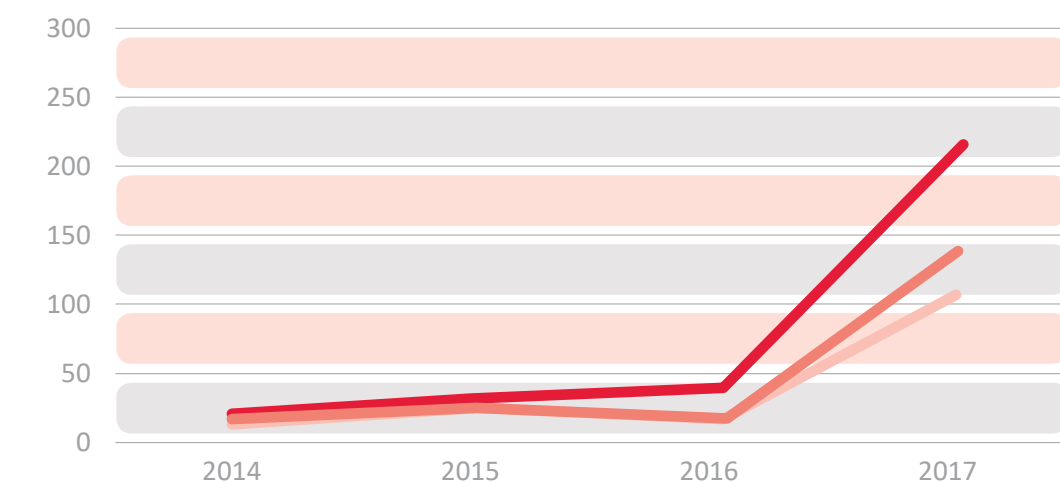
bilitación, vinculadas a la captación de viviendas para destinarlas a la bolsa de alquiler. De las 299 viviendas para las que se han establecido acuerdos de inclusión, se ha solicitado la realización de obras en 220, lo que representa un aumento del 378 % en relación con el año 2016.

92

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Ayudas a la rehabilitación vinculadas a la bolsa de alquiler



	2014 (hasta 10.000 €)	2015 (hasta 10.000 €)	2016 (hasta 15.000 €)	2017 (hasta 20.000 €)
Solicitudes presentadas	18	24	46	220
Viviendas captadas: obras finalizadas + acuerdo de inclusión	9	17	11	148
Contratos firmados con obras	9	17	11	105
Total de subvenciones otorgadas	8.883,48 €	8.985,71 €	11.784,63 €	3.500.000 € ²

¹ Incluye todas las viviendas con acuerdo de inclusión firmado y con obras en curso o acabadas, pero pendientes de firmar el contrato de alquiler.

² Valor estimado, presupuesto estimado para la intervención en las 220 viviendas. En 67 casos, las obras no han sido finalizadas y no se ha confirmado el importe concedido de la subvención.

- En 118 casos (el 53,6 %), las intervenciones se han realizado, o se están realizando, con empresas del RiME²¹. En estos casos, la empresa asume el coste de las obras y recibe la subvención municipal, sin necesidad de que la propiedad adelante el coste de las obras.
- Se ha iniciado un proyecto para aplicar la masovería urbana en

L'Eixample, con el objetivo de identificar viviendas en el distrito donde implantar el modelo, redactar una guía de difusión e identificar los mecanismos de intervención más adecuados para impulsarlo.

Ayudas a la rehabilitación vinculadas a la incorporación de viviendas en la bolsa de alquiler



3.500.000 €

de subvenciones para rehabilitación

²¹ Comisión de Rehabilitación y Mantenimiento de Edificios de Cataluña, integrada por la Cámara Oficial de Contratistas de Obras de Cataluña y el Gremio de Constructores de Obras de Barcelona y Comarcas.

AYUDAS PARA EL PAGO DEL ALQUILER

6.11 Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda²²

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
C2.1 y C2.2

Las ayudas al alquiler son la herramienta principal para evitar la pérdida de la vivienda, ya que permiten que las unidades de convivencia puedan seguir pagando el precio del alquiler sin llegar a situaciones de impago, a la vez que ofrecen herramientas a los equipos de mediación para facilitar el acuerdo con la propiedad en caso de que se haya empezado a producir el impago.

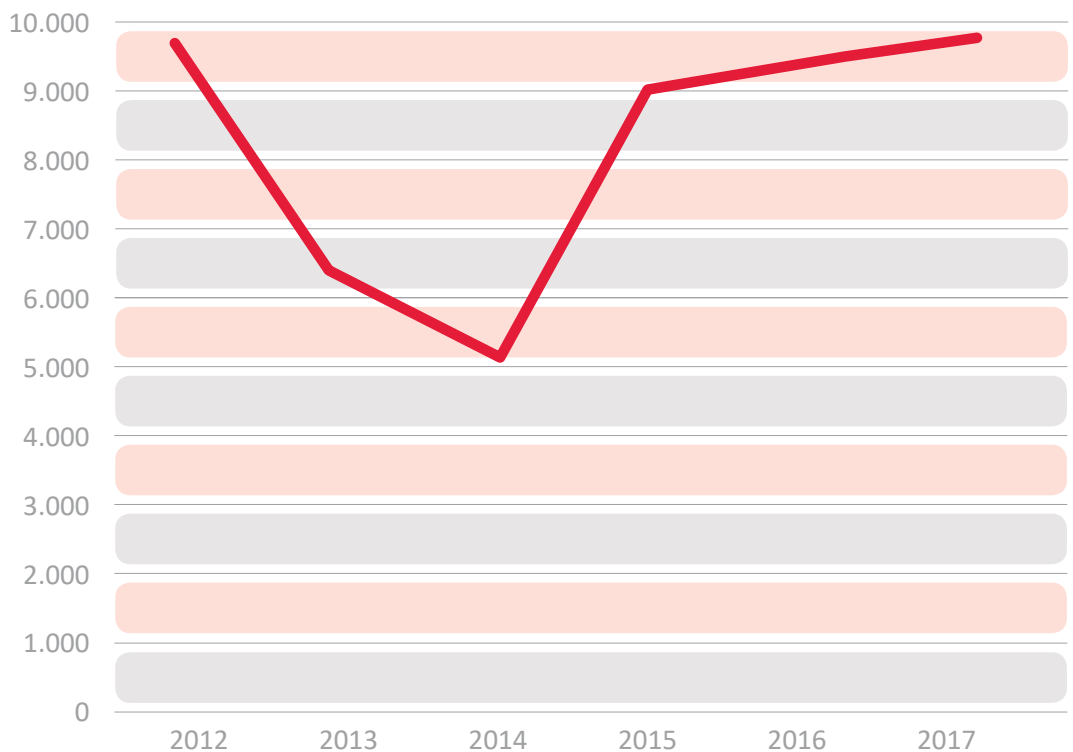
- Este papel esencial de las ayudas al alquiler llevó a la creación de la ayuda municipal al alquiler, que se ha consolidado y que es excepcional tanto en el ámbito catalán como en el español. Así, en el 2017 han seguido aumentando tanto las ayudas al pago del alquiler concedidas como el importe destinado (↑12,9 %).

94

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda



²² Tal como ya se ha señalado en los puntos 2.3 y 5.2, actualmente Barcelona ofrece tres tipos de ayudas al pago de la vivienda en función de la situación de la unidad de convivencia y el tipo de vivienda:

- Ayudas al pago del parque público (punto 2.3). Ayudas al pago de las viviendas del parque público que son entregadas directamente al IMHAB, que reduce el precio del alquiler a las unidades de convivencia correspondientes.
- Ayudas al alojamiento para situaciones de emergencia (punto 5.2). Ayudas al pago de la vivienda libre que son concedidas para los servicios sociales básicos a las unidades de convivencia en situaciones de emergencia.
- Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda. Ayudas al pago de la vivienda libre a partir de convocatorias de subvenciones financiadas por el Ayuntamiento de Barcelona, la Generalitat de Catalunya y el Estado.

Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda

2012	9.735 ayudas	21.363.001,11 €	
2013	6.401 ayudas	12.772.424,76 €	↓ 40,2 %
2014	5.077 ayudas	9.874.971,66 €	↓ 22,7 %
2015	9.117 ayudas	19.972.953,25 €	↑ 102,3 %
2016	9.468 ayudas	21.362.359,59 €	↑ 7,0 %
2017*	9.685 ayudas	24.115.238,00 €	↑ 12,9 %

* Datos provisionales pendientes del cierre de las subvenciones de la bolsa de viviendas de alquiler.

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Estas ayudas se distribuyen aproximadamente en tercios entre las diferentes administraciones:

	Número de ayudas	Importe destinado
Ayuntamiento de Barcelona*	2.280	7.649.703,64 €
Agencia de la Vivienda de Cataluña	2.468	6.007.858,13 €
Ministerio de Fomento	4.937	10.457.676,23 €

* Datos provisionales pendientes del cierre de las subvenciones de la bolsa de viviendas de alquiler.

- En el año 2016 se implementó un fondo de garantía del cobro del alquiler en todas las viviendas captadas por la bolsa de alquiler. En el 2017 esta garantía se ha aplicado a los 184 contratos firmados por la bolsa de alquiler.

7 LA APUESTA POR LA REHABILITACIÓN

La **política de rehabilitación** se ha redirigido hacia los **entornos con mayores patologías** y los **colectivos más vulnerables**. Una de las medidas impulsadas ha sido el **acompañamiento a las comunidades de vecinos y vecinas** con menos capacidad para mantener la vivienda.

Por otra parte, **para hacer frente a los procesos de gentrificación** que conducen a la expulsión de vecinos y vecinas, se han establecido **condiciones a la propiedad** que accede a ayudas a la rehabilitación.

El fuerte aumento de las ayudas ha hecho posible llegar hasta las 18.292 viviendas: se han

invertido 31,425 millones de euros, se ha desarrollado el Plan de barrios y se ha creado un nuevo departamento municipal vinculado a la regeneración de barrios.

Finalmente, **se ha potenciado el empleo digno con la creación en el 2017 de unos 2.200 puestos de trabajo** vinculados a las subvenciones para la rehabilitación. Se han introducido cláusulas sociales y se han definido lotes para diversificar a las empresas que realizan la mejora de las viviendas vinculadas a las ayudas para el interior, que ha **facilitado el acceso a empresas de inserción**.

96

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda



Redirigiendo la política de rehabilitación hacia la población vulnerable

2015

- **Lanzamiento del Plan de barrios, que prevé actuar en las diez áreas más degradadas** y con la población más vulnerable de la ciudad.
- Relanzamiento de la **política de rehabilitación, con un aumento de los fondos** destinados en un 543,4 %.

2016

- Implantación de las **ayudas a la rehabilitación de interiores de viviendas** para personas vulnerables.



2017

- **Fuerte aumento de las ayudas a la rehabilitación** concedidas (+48,3 %).
- Se crea un **nuevo departamento municipal** para impulsar la regeneración de los entornos más vulnerables.



Mejora de la eficiencia energética



Vestíbulo rehabilitado

7.1 Ayudas a la rehabilitación

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Consorcio de la Vivienda de Barcelona

Actuaciones
C2.1 y C2.2

La convocatoria de ayudas a la rehabilitación permite financiar diferentes tipos de actuaciones:

- **Ayudas a la mejora general de fincas.** Estas ayudas se destinan a la mejora de los espacios comunes de la finca, ya sean para resolver patologías estructurales, mejorar las instalaciones o mejorar otros elementos como fachadas, patios, escaleras, medianeras o vestíbulos.
- **Ayudas para el interior.** Ayudas dirigidas únicamente a unidades de convivencia vulnerables, que necesitan apoyo para dotar de condiciones de habitabilidad y accesibilidad sus viviendas. Las obras son realizadas por empresas contratadas por el Consorcio de la Vivienda de Barcelona.

- **Ayudas a la accesibilidad.** Ayudas destinadas a la introducción de ascensores y a la supresión de barreras arquitectónicas.
- **Ayudas a la cohesión.** Ayudas destinadas a unidades de convivencia propietarias de sus viviendas, donde tienen la residencia habitual y con ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC. Se trata de un apoyo adicional a las unidades de convivencia vulnerables para hacer frente a las mejoras previstas en la finca, a través de una subvención para la totalidad del coste de la intervención.

Tanto las actuaciones de mejora general de fincas como las de mejora de la accesibilidad pueden incluir mejoras de sostenibilidad y ahorro energético, que contarán con un apoyo mayor.

98

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

Ayudas generales

- En el 2017 han aumentado significativamente las ayudas a la rehabilitación concedidas en un 48,3 % con respecto al 2016, llegando hasta las 18.292²³.

²³ Se incluyen todas las viviendas beneficiadas por ayudas a la rehabilitación, tanto en la mejora general de las fincas como en la mejora de la accesibilidad o en el interior.

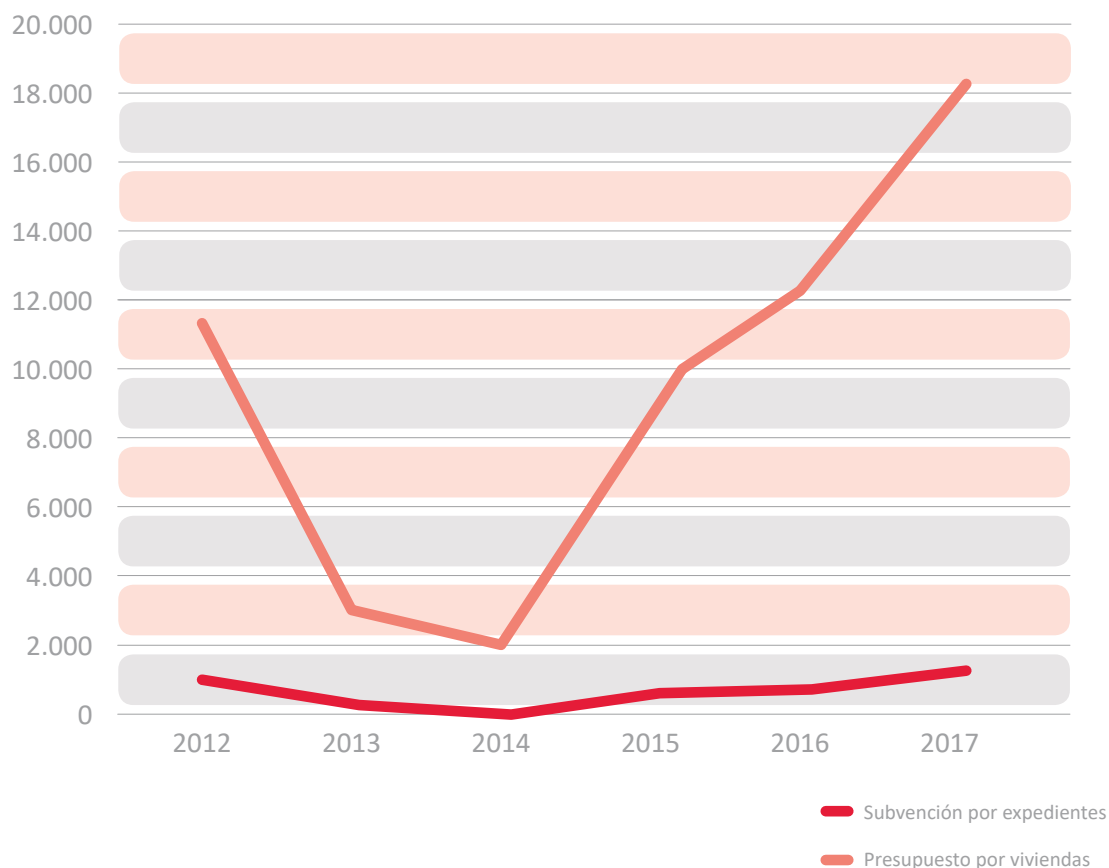
Ayudas a la rehabilitación concedidas

	Expedientes	Viviendas	
2012	827	11.411	
2013	251	3.316	↓ 70,9 %
2014	123	1.924	↓ 42,0 %
2015	630	10.100	↑ 424,9 %
2016	790	12.337	↑ 22,1 %
2017*	1.321	18.292	↑ 48,3 %

	Subvención		Presupuesto
2012	18.558.746,40 €		65.854.021,72 €
2013	7.246.775,38 €	↓ 61,0 %	29.943.268,76 €
2014	4.272.033,55 €	↓ 41,0 %	12.917.313,67 €
2015	27.484.344,48 €	↑ 543,4 %	58.616.649,07 €
2016	25.431.083,56 €	↓ 7,5 %	72.004.836,68 €
2017*	31.425.038,70 €	↑ 23,6 %	91.300.406,06 €

* Se incorporan los datos de expedientes definitivos y provisionales. En el caso de los expedientes definitivos, la obra ya está realizada; en el caso de expedientes provisionales, se ha hecho la reserva presupuestaria para el desarrollo de unas obras de acuerdo con un proyecto que dispone de licencia, pero no se ha finalizado la obra y, por lo tanto, puede haber ajustes en los datos.

Evolución de los expedientes y viviendas beneficiadas con ayudas a la rehabilitación

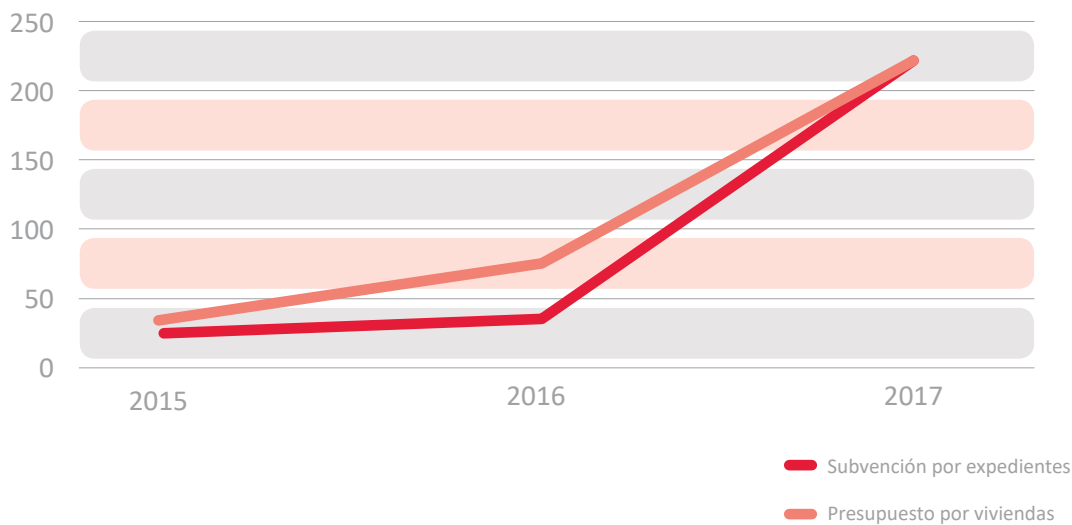


Ayudas para el interior

- Las ayudas para el interior de las viviendas se han reformulado para adecuarlas más a la población con muy bajos ingresos a la que se dirigen, y se ha desarrollado un modelo de llaves en mano. De esta manera, las unidades de convivencia a las que se les concede la subvención no tienen que gestionar ellas mismas las obras, sino que es la Administración quien lleva a cabo la mejora de las viviendas a través de una serie de empresas adjudicatarias.
- La licitación para la selección de las empresas que han llevado a cabo las mejoras en el interior de las viviendas ha incorporado cláusulas sociales y la división en diez lotes. Ello ha permitido el acceso de empresas de reinserción y de tamaño pequeño y mediano.
- En el caso de viviendas en régimen de alquiler, la convocatoria de ayudas para el interior también ha incluido la condición de que el contrato fuera prorrogado, un mínimo de dos años, una vez finalizadas las obras, para evitar procesos de expulsión de vecinos y vecinas vinculados a la mejora.

Se incluye la obligación de prorrogar dos años los contratos de alquiler en las viviendas beneficiadas por ayudas a la rehabilitación de interiores

Evolución de los expedientes y viviendas beneficiadas con ayudas para el interior de las viviendas



Ayudas para el interior de las viviendas concedidas

	Expedientes	Viviendas
2015	11	15
2016	45	65
2017	226	226

	Subvención	Presupuesto
2015	139.498,99 €	398.421,19 €
2016	333.250,19 €	411.088,18 €
2017	2.835.615,42 €	3.298.809,20 €

- Las **ayudas a la cohesión** concedidas han aumentado un 21 % más que en el año 2016. Se ha llegado a las 23 ayudas.
- El Ayuntamiento de Barcelona trabaja con el **Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación Arquitectónica (OBRA)** para fomentar la rehabilitación, compartir los retos de Barcelona en este campo y plantear novedades y mejoras en las diferentes políticas generadas. Las reuniones de

trabajo con este observatorio, del que el Ayuntamiento de Barcelona forma parte, son fundamentales para impulsar la convocatoria de las ayudas a la rehabilitación. También se trabaja con los gremios y colegios profesionales para generar un circuito de transmisión de la información con los prescriptores profesionales que trabajan en la ciudad en estos temas.

7.2 Mejora de la accesibilidad en las viviendas

Escenario temporal: 2016-2025
*Responsable: Consorcio de la Vivienda
de Barcelona*

Actuación D2.8

- Han aumentado significativamente las actuaciones y las viviendas beneficiadas en relación con el año 2016, tanto con respecto a comunidades en las que se han instalado ascensores (↑38 %) como con respecto a comunidades donde se han hecho obras para suprimir barreras arquitectónicas en espacios comunes (↑62,5 %). Eso ha sido posible gracias a un fuerte aumento de los fondos destinados:

Ayudas para la mejora de la accesibilidad concedidas

102

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

	Instalación de ascensores		Supresión de barreras	
	Actuaciones	Viviendas	Actuaciones	Viviendas
2015	144	1.892	48	-
2016	142 ↓ 1,4 %	1.885	72 ↑ 50,0 %	-
2017	196 ↑ 38,0 %	2.472	117 ↑ 62,5 %	2.731

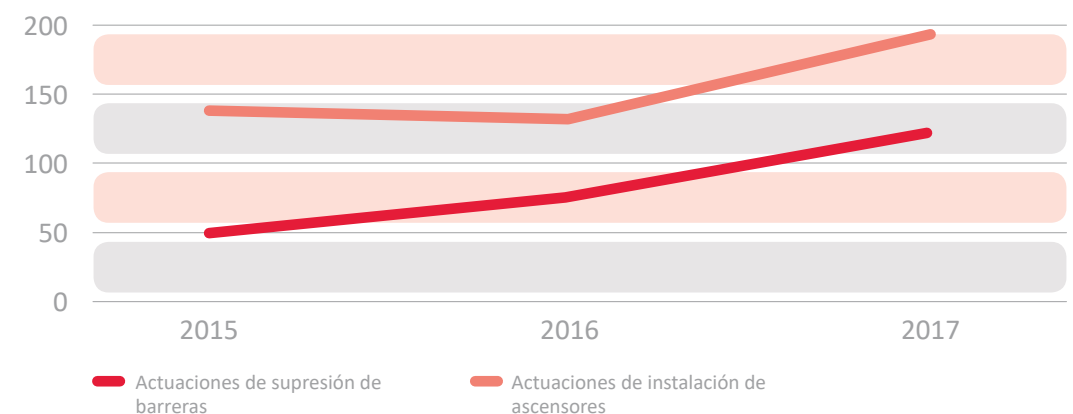
	Subvención
2015	5.319.890,97 €
2016	5.642.028,12 € ↑ 6,1 %
2017	8.979.772,05 € ↑ 59,2 %



2.472

nuevos ascensores
a partir de ayudas a la
rehabilitación

Evolución de los expedientes y las viviendas beneficiadas con ayudas a la accesibilidad



7.3 Mecanismos activos de rehabilitación

Escenario temporal: 2016-2025

*Responsable: Consorcio de la Vivienda
de Barcelona e Instituto Municipal de
Urbanismo*

Actuación D2.8

Un elemento esencial de la nueva política de rehabilitación es la mejora de los entornos más vulnerables, que se traduce en la creación de una serie de nuevos mecanismos de intervención para hacer posible que los fondos destinados a la rehabilitación lleguen a estos ámbitos.

- Analizar y definir los ámbitos en los que sea posible impulsar medidas de regeneración urbana.
- Elaborar, impulsar y gestionar programas de actuación en los ámbitos de regeneración urbana, especialmente de intervención en los edificios de uso residencial²⁴.

- Hacer la gestión integral de la rehabilitación en estos ámbitos.
- Impulsar la aplicación de medidas de ahorro energético en los edificios incluidos en estos ámbitos.
- Coordinar las políticas de rehabilitación que se establezca en el ámbito de la vivienda.

103

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

**Se crea el Departamento
de Regeneración Urbana
para impulsar la mejora
de los entornos más
vulnerables**

²⁴ La sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 17 de enero de 2018, con relación al recurso de inconstitucionalidad presentado por la Generalitat contra diferentes preceptos de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, por invasión de competencias, ha detenido las actuaciones en esta línea, ya que anula el artículo 9.3 del RDL 7/2015, que preveía que, en los casos de actuaciones de rehabilitación sobre edificaciones existentes, a iniciativa de la Administración pública, esta podía decidir ejecutar directamente las obras. Se está a la espera de la aprobación de una normativa por parte de la propia Generalitat.

- Continúa la rehabilitación del polígono Canyelles, que cuenta con una aportación extraordinaria de las diferentes administraciones. En el 2017 han continuado las obras ya iniciadas, se han licitado nuevas obras y se han convocado cuatro nuevos concursos. Todo ello significa la intervención en 1.457 viviendas con una subvención total de 17,2 millones de euros.

Ayudas vinculadas al convenio para la mejora del polígono Canyelles

	Obras finalizadas	Obras licitadas	Concurso convocado (sin solicitudes)
Edificios	20	14	4
Viviendas	826	491	140
Subvención total	11.051.766,79 €	4.281.858,35 €	1.867.639,88 €

- El Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB) también ha intervenido en la rehabilitación de viviendas privadas, tanto en intervenciones vinculadas a la reparación de patologías estructurales (24 viviendas) como en la implantación de ascensores (12 viviendas).

7.4 Desarrollo del Plan de barrios

Escenario temporal: 2016-2025
Responsable: Fomento de Ciudad

Actuación D2.6

Los planes de barrios son otro instrumento clave para facilitar la rehabilitación de los entornos más vulnerables de la ciudad.

- Desde su inicio en el 2016, se han redactado diez planes de barrios. Las actuaciones vinculadas a la vivienda previstas o en ejecución son las siguientes:
 - **El Bon Pastor y Baró de Viver:** programa de acompañamiento a los realojamientos de las Casas Baratas (en ejecución), promoción de la mejora de las viviendas y la convivencia entre el vecindario (en definición).
 - **La Trinitat Nova:** promoción de la mejora de las viviendas y la convivencia entre el vecindario (en definición).
 - **Sant Genís dels Agudells y la Teixonera:** Acompañamiento a las comunidades que quieran beneficiarse de ayudas y reducción de la pobreza energética (en estudio).
 - **El Raval sur y el Gòtic sur:** estudios para la creación de vivienda pública de emergencia y exploración de otras fórmulas de tenencia, estudio de los cambios de uso de oficinas municipales en vivienda, proyecto para hacer vivienda pública en Can Seixanta, apoyo a los estudios de vulnerabilidad habitacional, ayudas para la rehabilitación de fincas de alta complejidad con cláusulas antigentrificación. Todos los proyectos se encuentran en estudio.

Nuevo programa para la rehabilitación de fincas de alta complejidad, en el marco del Plan de barrios

- **El Besòs i el Maresme:** programa de organización y gestión de comunidad para la mejora estructural de las comunidades de vecinos y vecinas (en ejecución).
- **La Verneda i la Pau:** programa de rehabilitación y mejora de la accesibilidad en las viviendas (en estudio).
- **La Trinitat Vella:** implantación de un programa de rehabilitación para fincas de alta complejidad (por iniciar).
- **La Marina:** programas de acompañamiento a las comunidades en cuestiones de vivienda (en estudio).
- **Zona Nord, integrada por los barrios de Ciutat Meridiana, Torre Baró y Vallbona:** acompañamiento y mediación en los procesos de tramitación de ayudas para las comunidades (en ejecución), implementación de un programa de rehabilitación dirigido a fincas de alta complejidad (en ejecución), apoyo a las comunidades vecinales para la mejora de la convivencia (en estudio), creación de una oficina de la vivienda (en estudio).
- **Las Roquetes:** acompañamiento en los procesos de tramitación de ayudas para las comunidades, programa de rehabilitación dirigido a fincas de alta complejidad, proyectos de aprovechamiento de las azoteas comunitarias: eficiencia energética y actividades comunitarias. Todos estos proyectos se encuentran en estudio.

8 DISCIPLINA EN LA VIVIENDA

Para mejorar el buen uso del parque residencial **se ha impulsado una disciplina vinculada a la vivienda**. Esta disciplina, a pesar de la suspensión de parte de la legislación que la respaldaba, **ha conseguido facilitar la adquisición de viviendas e impulsar la mejora de fincas en mal estado** de conservación.

En el 2017 se ha querido dar un impulso a esta disciplina con la creación de una unidad de disciplina de vivienda. De este modo, se **centralizan todas las competencias** para facilitar su tramitación.

Todo ello ha sido posible gracias al **traspaso a la Gerencia de Vivienda** de las atribuciones sobre incoación y tramitación de los expedientes de utilizaciones anómalas, que incluyen la desocupación, la sobreocupación y la infravivienda en inmuebles con uso autorizado de vivienda, así como los expedientes sancionadores.

108

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



Medidas en disciplina de vivienda:

2016

- Inicio de la **implantación de una disciplina de vivienda**.

2016-2017

- Inicio de **514 expedientes de declaración de utilización anómala** por desocupación permanente.



2017

- Decreto de **centralización para agilizar la tramitación**.
- **Nuevo protocolo de actuación ante casos de desahucios extrajudiciales**.





Las medidas en disciplina de vivienda mejoran el buen uso del parque residencial.

8.1 Disciplina en relación con la infravivienda y la sobreocupación

*Escenario temporal: gestión permanente
en el tiempo*

*Responsable: Unidad de Disciplina de
Vivienda*

Actuaciones
A3.4, A3.5

De acuerdo con la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda, “una infravivienda es todo aquel inmueble que, aunque no tiene cédula de habitabilidad ni cumple las condiciones para obtenerla, se destina a vivienda”.

Una vivienda sobreocupada es aquella donde “se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y a los estándares de superficie por persona fijados en Cataluña como condiciones de habitabilidad. Se exceptúan las unidades de convivencia vinculadas por lazos de parentesco, si el exceso de ocupación no comporta incumplimientos manifiestos de las condiciones exigibles de salubridad e higiene ni genera problemas graves de convivencia con el entorno”.

La dificultad para sacar adelante expedientes sancionadores y de utilización anómala sin la entrada en vigor del decreto de centralización de competencias hace que el estado de tramitación de los expedientes abiertos entre el año 2016 y el año 2017 sea el siguiente:

- Declaraciones de **utilización anómala por infravivienda** e imposición de multas coercitivas:
 - Expedientes en trámite/estudio: 23 (20 en Ciutat Vella, 3 en Nou Barris). No se llegaron a incoar.

- Expedientes iniciados: 6 (Nou Barris). 3 finalizados sin sanción y 3 finalizados con sanción, están en vía ejecutiva.

- **Sancionador por infravivienda:**

- Expedientes en trámite/estudio: 23 (20 en Ciutat Vella, 3 en Nou Barris). No se llegaron a incoar.
- Expedientes iniciados: 11 (6 en Nou Barris, 5 en Ciutat Vella). Finalizados sin sanción.

- Declaraciones de **utilización anómala por sobreocupación:**

- Expedientes en trámite/estudio: ninguno.
- Expedientes iniciados: 21. Finalizados sin sanción.

- **Sancionador por sobreocupación:**

- Expedientes en trámite/estudio: ninguno.
- Expedientes iniciados: 14. Finalizados sin sanción.

8.2 Sanciones a las viviendas vacías

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

Responsable: Unidad de Disciplina de Vivienda

Actuación B1.2

- Se ha sistematizado el procedimiento sancionador relativo a la no inscripción de las viviendas vacías de entidades financieras en el registro habilitado con este objetivo por la Generalitat de Catalunya, y se han enviado cartas a la AVC relativas a 150 viviendas de entidades financieras y grandes tenedores no inscritas en el registro, para que se lo notifique. Posteriormente, la AVC ha instado el Ayuntamiento a tramitar expedientes sancionadores a las entidades que no han respondido al requerimiento. Se han iniciado los trámites para incoar siete expedientes sancionadores.

111

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Expedientes de declaración de utilización anómala por desocupación permanente

	2015	2016	2017
Expedientes iniciados	*	268	246
Expedientes incoados	63	88	15 ¹

* No se dispone de datos, ya que no se disponía de una sistematización e informatización de los expedientes que hiciera posible su comparación con los datos del 2016 y el 2017.

¹ La sentencia número 208 del TSJC de 22/22/2016 implicó un replanteamiento del procedimiento, de modo que actualmente no se imponen multas coercitivas por indicación de los Servicios Jurídicos Centrales, y una vez incoado el expediente de declaración de utilización anómala (y en el caso de que el denunciado no presente recurso de alzada o este sea desestimado), se inicia el proceso de incoación del expediente sancionador.

Sancionador por desocupación permanente²⁵:

Expedientes finalizados	2016-2017
Expedientes finalizados	1 BBVA: condonación del 80 % por cesión inmueble (sanción pagada) 3 Sareb: archivados
Expedientes en trámite (pendiente de incoar)	8
Expedientes incoados	5*

*Se incluyen los cuatro expedientes finalizados.

- Desde noviembre del 2016 hasta el cierre del 2017 se han enviado 3.162 expedientes a la Dirección de Servicios de Inspección, un 38 % de los cuales ya han sido inspeccionados. Esta amplia actividad inspectora ha permitido, en parte, sancionar aquellas viviendas vacías cuya propiedad no ha iniciado su proceso de activación, pero sobre todo ha sido esencial para conseguir la adquisición 289 viviendas durante el 2017²⁶.

112

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda



Sistematización de sanciones para
viviendas vacías de entidades financieras

²⁵ Los expedientes se han realizado en los distritos de Nou Barris, Sant Andreu, Sant Martí y Ciutat Vella.

²⁶ Véanse los datos de adquisiciones en el punto 6.8 ("Adquisición de edificios y viviendas para el alquiler social").

8.3 Protocolo ante desalojos

*Escenario temporal: gestión permanente
en el tiempo*

*Responsable: Unidad de Disciplina de
Vivienda*

Actuación B2.1

- Para intervenir ante desalojos extrajudiciales, se ha puesto en marcha un protocolo que mejora la coordinación entre todas las áreas afectadas (vivienda, servicios sociales, seguridad, distritos) y documenta estas situaciones para denunciarlas, en caso de que se pueda cometer algún ilícito penal. Este protocolo ha permitido que el Ayuntamiento de Barcelona se personara como acusación popular en un juicio contra la empresa DesoKupa que se encuentra en fase de instrucción. También intentó personarse como acusación popular en otro caso, pero no se ha admitido.
- Paralelamente se ha adaptado el procedimiento operativo de la Guardia Urbana en casos de desalojos privados a bienes inmuebles, para permitir la denuncia ante estas situaciones.
- En el 2017 se ha seguido trabajando para intentar firmar un nuevo protocolo con el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña para facilitar la comunicación a los servicios sociales municipales al iniciarse los procesos de lanzamiento que afecten a colectivos vulnerables, así como para evitar los desahucios con fecha abierta. No obstante, hasta ahora los resultados no han sido positivos, ya que el TSJC afirma que no es posible mejorar el protocolo actual y, a pesar de comprometerse a modificar la interpretación, este cambio hasta ahora no se ha mostrado efectivo.

8.4 Disciplina en relación con la falta de conservación de las viviendas

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

Responsable: Unidad de Disciplina de Vivienda

Actuación D2.2

- Durante el 2017 se han iniciado diferentes procesos que conducirán a la incoación de órdenes de conservación por mal estado de edificios enteros o viviendas. No obstante, la larga duración de estos procedimientos hace que no haya sido posible todavía incoar ningún expediente.

114

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

Procedimientos para la emisión de órdenes de conservación

	2017
Expedientes inspeccionados ¹	9
Expedientes iniciados en edificios enteros	2
Expedientes iniciados en viviendas sueltas (art. 4 DL 1/2015)	11

¹ Se han inspeccionado nueve edificios enteros que se encontraban vacíos y en mal estado de conservación. Se ha confirmado que todos son propiedad de empresas privadas.

ANEXO 1: RESUMEN DE LOS OBJETIVOS CUANTITATIVOS DEL PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE BARCELONA 2016-2025

A / PREVENIR Y ATENDER LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Objetivos cuantitativos	2011-2015	2016-2020
Ayudas al pago de alquiler y deuda del fondo de alquiler social	4.540.000 €	12.130.000 €
Ratio de seguimiento municipal (desahucios de residencia habitual en la ciudad, en relación con el seguimiento municipal de la UCER)		0,60 (2020)
Erradicación de los grandes asentamientos (a partir de treinta residentes)		Año 2019
Viviendas para personas sin techo. "Primero, el hogar"		150
Creación de un programa experimental público de alquiler de habitaciones		Año 2017
Alojamientos acabados		100
Implantación de la tramitación electrónica		Año 2018
Creación del web de Vivienda		Año 2016

116

Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025

Vivienda

B / GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA VIVIENDA

Objetivos cuantitativos	2011-2015	2016-2020	
Barrios con censo de viviendas vacías		73	
Creación del Observatorio de la Vivienda de Barcelona		Año 2016	
Publicación de los precios medios de alquiler de referencia en la ciudad		Año 2017	
% de adjudicaciones en obra nueva según tipo de vivienda protegida ¹	Alquiler social ²	10 %	50 %
	Alquiler asequible ³	34 %	31 %
	Derecho de superficie	21 %	19 %
	Alquiler total	44 %	81 %
	Venta	35 %	-
% de adjudicaciones en readjudicación de vivienda protegida y viviendas provenientes de la bolsa de alquiler, compra y cesiones, según tipo de vivienda ¹	Alquiler social ²	84 %	62 %
	Alquiler asequible ³	16 %	38 %
	Derecho de superficie	-	-
	Alquiler total	100 %	100 %
	Venta	-	0 %
Creación de un servicio de acompañamiento integral en la vivienda		Año 2017	

¹ Los datos de adjudicaciones corresponden a las firmas de contratos realizadas por los diferentes operadores durante de alquiler como de compra.

² Viviendas cuyas personas usuarias reciben subvención para el pago del alquiler (incluye viviendas dotacionales para inclusión por parte del IMHAB).

³ Incluye viviendas dotacionales para jóvenes. Como mínimo el 30 % se destinarán a menores de 35 años y el 10 % a m

2015	2016	2017	Total 2016-2017	% consecución
1.628.580 €	1.781.506,59 €	2.172.393,94 €	3.953.900,53 €	332,6 %
0,33	0,58	0,93	0,93 (2017)	155,0 %
-	-	-	-	-
50	50 (+15 Fundación RAIS)	50 (+15 Fundación RAIS)	65	43,3 %
-	-	2017 - Alcanzado	Alcanzado	100,0 %
25	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	2016 - Alcanzado	-	Alcanzado	100,0 %

117

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

2015	2016	2017	Total 2016-2017	% consecución
-	5 barrios	11 barrios	17	23,3 %
-	2016 - Alcanzado	-	Alcanzado	100,0 %
-	-	2017 - Alcanzado	Alcanzado	100,0 %
36 %	2 %	83 %	32 %	64,0 %
20 %	35 %	2 %	24 %	77,4 %
29 %	60 %	8 %	40 %	210,5 %
56 %	37 %	85 %	56 %	69,1 %
15 %	2 %	7 %	4 %	-
67 %	80 %	57 %	69 %	110,5 %
32 %	19 %	42 %	31 %	80,3 %
1 %	1 %	1 %	1 %	-
99 %	99 %	99 %	99 %	99,0 %
-	0 %	0 %	0 %	100,0 %
-	-	2017 - Alcanzado	Alcanzado	100,0 %

de el año 2017. No se incluyen los datos relativos a viviendas destinadas a afectados urbanísticos, que pueden ser tanto

personas mayores y personas vulnerables, pero no jóvenes). Se incluyen las viviendas cedidas como viviendas de

mujeres y familias monomarentales.

C / AMPLIAR EL PARQUE ASEQUIBLE

Objetivos cuantitativos	2011-2015	2016-2020
VPO, dotacional y libres adjudicadas por el Ayuntamiento en planeamiento aprobado	6.697	6.000
VPO, dotacional y libres adjudicadas por el Ayuntamiento en reparcelaciones aprobadas	6.969	4.000
Total de SUELO disponible	13.666	10.000
VPO y dotacionales acabadas por el IMHAB	968	3.541
VPO en derecho de superficie acabadas por promotoras sociales		1.250
VPO acabadas por cooperativas de cesión de uso y masovería urbana		155
VPO y dotacionales acabadas por el Operador de Alquiler Asequible		750
Constitución de una Asociación de Vivienda Asequible		Año 2017
Adquisición de viviendas	168	900
Movilización de viviendas privadas hacia alquiler asequible: BHLL + Hàbitat3	777	2.050
Ayudas al pago del alquiler ²	61.397	67.500
Inversión en ayudas al alquiler ²	108.750.000 €	162.000.000

¹ Datos de adquiridas reales del 2016. Se han eliminado aquellas en proceso de adquisición.

² Pendiente de cerrar la convocatoria municipal del 2017.

³ En el 2016 se hizo la entrega de llaves de 150 viviendas finalizadas en el 2015.

⁴ Se incluyen las viviendas de las que ya se ha hecho la entrega de llaves y que han sido finalizadas en el 2018.

D / MANTENER, REHABILITAR Y MEJORAR EL PARQUE ACTUAL

Objetivos cuantitativos	2011-2015	2016-2020
Edificios con ayudas a la rehabilitación	3.162	3.887
Viviendas beneficiadas por ayudas a la rehabilitación ¹	51.234	46.642
Recursos totales movilizados en ayudas a la rehabilitación ¹	263.730.000 €	291.515.000 €
Subvención pública en ayudas a la rehabilitación (EDIFICIOS)¹	851.000.000 €	116.606.000 €
Viviendas beneficiadas con ayudas para el interior		1.766
Recursos totales movilizados en ayudas para el interior de las viviendas		15.894.000 €
Subvención pública en ayudas para el INTERIOR DE LAS VIVIENDAS		15.894.000 €
Recursos TOTALES movilizados	263.730.000 €	336.575.667 €
Inversión pública TOTAL	85.100.000 €	150.000.000 €
Edificios con ayudas para accesibilidad (se incluyen en los apartados anteriores) ³		1.275
Viviendas con ayudas para accesibilidad (se incluyen en los apartados anteriores) ³		15.835
Subvención pública a la accesibilidad (se incluyen en los apartados anteriores)⁴		45.000.000 €
Edificios incluidos en convenios de rehabilitación		365
Viviendas incluidas en convenio de rehabilitación		4.375
Recursos totales movilizados en convenio de rehabilitación ²		29.166.667 €
Inversión pública en las viviendas incluidas en convenios (COMUNIDADES)²		17.500.000 €

¹ No se incluyen las ayudas para el interior de las viviendas.

² Se dispone de datos únicamente de Canyelles.

³ Corresponde a los edificios en los que se han instalado ascensores.

⁴ Corresponde al total de la subvención destinada a mejoras en la accesibilidad, ya sea la instalación de ascensores o la s

2015	2016	2017	Total 2016-2017	% consecución
581	869	2.823	3.692	61,5 %
1.351	34	1.238	1.272	31,8 %
1.932	903	4.061	4.964	49,6 %
150	0³	407 viviendas, 7 promociones⁴	407	11,5 %
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
		2017 - Alcanzado	Alcanzado	100,0 %
69	157 viviendas ¹	289 viviendas + 300 en trámite de adquisición	446	49,6 %
777	860	1.017	1.017	11,7 %
9.117	9.468	9.685	19.153	28,4 %
19.972.953 €	21.362.359,59 €	24.115.238,00 €	45.477.598 €	28,1 %

119

Plan por el derecho
a la vivienda
de Barcelona
2016-2025

Vivienda

2015	2016	2017	Total 2016-2017	% consecución
630	790	1.321	2.111	54,3 %
10.100	12.272	18.066	30.338	65,0 %
58.616.649 €	71.593.748,50 €	88.001.596,16 €	159.595.345 €	54,7 %
27.484.344 €	25.097.833,37 €	28.589.423,28 €	53.687.257 €	46,0 %
-	65	226	291	16,5 %
-	411.088 €	3.298.810 €	3.709.898 €	23,3 %
-	333.250 €	2.835.615 €	3.168.866 €	19,9 %
58.616.649	72.004.837 €	91.300.406 €	163.305.243 €	48,5 %
27.484.344	25.431.084 €	31.425.039 €	56.856.122 €	37,9 %
144	142	196	338	26,5 %
1.892	1.885	2.472	4.357	27,5 %
4.912.143 €	848.124 €	11.051.766 €	11.899.890 €	26,4 %
	15	20	35	9,6 %
	507	826	1.333	30,5 %
	997.793 €	13.002.077 €	13.999.870 €	48,0 %
	848.124 €	11.051.766 €	11.899.890 €	68,0 %

ANEXO 2: ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DE BARCELONA 2016-2025

A / PREVENIR Y ATENDER LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

A1. Prevención de la exclusión residencial

- A1.1 Ayudas sociales relativas al alojamiento, facilidades para Servicios Sociales
- A1.2 Refuerzo del papel de las oficinas de la vivienda
- A1.3 Atención a la pobreza energética
- A1.4 Medidas relacionadas con el envejecimiento de la población
- A1.5 Medidas para la acogida de personas refugiadas

A2. Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda

- A2.1 Servicio de mediación para casos de dificultad de pago de alquiler e hipoteca
- A2.2 Mecanismos de seguimiento y acompañamiento en los desahucios
- A2.3 Sanciones a grandes propietarios que no ofrecen vivienda de alquiler social

A3. Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna

- A3.1 Atención a la situación habitacional en los asentamientos
- A3.2 Atención a las personas sin hogar
- A3.3 Intervención en las ocupaciones en precario
- A3.4 Actuación en casos de infravivienda
- A3.5 Actuación en casos de viviendas sobreocupadas
- A3.6 Extensión de los programas para compartir vivienda
- A3.7 Ampliación de la dotación de alojamientos

B / GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA VIVIENDA

B1. Movilización de las viviendas vacías

- B1.1 Realización de censos de viviendas vacías
- B1.2 Sanciones a las viviendas vacías

B2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

- B2.1 Detección y sanción de casos de

- acoso inmobiliario
- B2.2 Modificación normativa del planeamiento para evitar la sustitución del uso residencial
- B2.3 Incorporación de las propuestas de los planes relativos al uso turístico
- B2.4 Medidas de seguimiento y control del precio del alquiler libre

B3. Mejora del conocimiento y la gestión del parque público

- B3.1 Inspección, regularización y sanción de los malos usos del parque público de alquiler
- B3.2 Reformulación del Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de Barcelona (RSVPOB)
- B3.3 Adjudicación de vivienda pública a los diferentes colectivos demandantes
- B3.4 Ampliación del alcance de la Mesa de Emergencias Sociales
- B3.5 Dotación de viviendas a la Mesa de Acceso de Entidades a Viviendas Públicas de Inclusión
- B3.6 Corresponsabilización de los arrendatarios del fondo social de vivienda
- B3.7 Ampliación de la actuación del Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas
- B3.8 Despliegue de una herramienta para gestionar la demanda de vivienda asequible

C / Ampliar el parque asequible

C1. Aumento del parque público actual

- C1.1 Generación de nuevos solares para vivienda con protección oficial y dotacional
- C1.2 Despliegue de nuevos modelos de vivienda de protección oficial
- C1.3 Promoción de nueva vivienda con protección oficial y dotacional
- C1.4 Compra de viviendas y edificios para destinarlos a alquiler público
- C1.5 Creación de vivienda con protección oficial y dotacional en

- suelo urbano consolidado
- C2. Extensión y mejora de las ayudas al alquiler**
 - C2.1 Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda
 - C2.2 Apoyo al acceso a la vivienda de alquiler
 - C3. Movilización de vivienda probada hacia la vivienda asequible**
 - C3.1 Registro de solares vacantes y promoción de vivienda asequible en los solares vacantes
 - C3.2 Captación de vivienda privada para destinarla a alquiler asequible
 - C3.3 Generación de vivienda asequible a través de la rehabilitación
 - C3.4 Convenios con entidades financieras para la cesión de vivienda
 - C4. Impulso del mercado social**
 - C4.1 Impulso al modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso: covivienda
 - C4.2 Impulso a la masovería urbana
 - C4.3 Creación de una asociación de vivienda asequible para la producción y gestión de la vivienda
 - C4.4 Promoción de viviendas de alquiler asequible por parte de entidades sociales

- D2. Establecimiento de una política de rehabilitación con un enfoque más social**
 - D2.1 Promoción de la cultura del mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas
 - D2.2 Disciplina en relación con la falta de conservación de las viviendas
 - D2.3 Ayudas a la rehabilitación
 - D2.4 Establecimiento de mecanismos activos de rehabilitación
 - D2.5 Rehabilitación de los polígonos residenciales
 - D2.6 Plan de barrios
 - D2.7 Intervención en los entornos con afectaciones
 - D2.8 Mejora de la accesibilidad a las viviendas
- D3. Mejora de la capacidad de intervención de la política de rehabilitación**
 - D3.1 Implantación de nuevos mecanismos para facilitar la financiación de las rehabilitaciones
 - D3.2 Fomento del empleo digno a través de la rehabilitación

D / Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual

- D1. Ampliación del conocimiento del estado del parque de viviendas privado**
 - D1.1 Sistematización de la información en relación con el estado del parque
 - D1.2 Mapa de las condiciones de la vivienda
 - D1.3 Identificación de infravivienda en entornos de renta media y alta
 - D1.4 Espacio virtual *open data* del estado del parque residencial (OBRA)
 - D1.5 Evaluación y seguimiento de las rehabilitaciones hechas con financiación pública

BCN

**Plan por el derecho a la vivienda
de Barcelona 2016-2025
BALANCE 2017**