



**Resposta a les recomanacions del Dictamen sobre
emergència habitacional a la ciutat de Barcelona del
Consell de Ciutat**

Resposta a les recomanacions del Dictamen sobre emergència habitacional a la ciutat de Barcelona del Consell de Ciutat

» Introducció

Abans d'entrar a respondre a les recomanacions sobre l'emergència habitacional que fa el Consell de Ciutat és important recordar que en l'actualitat, dins del marc del Consell Social de l'Habitatge, estem immersos en el procés participatiu d'avaluació dels 5 primers anys del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025. Aquesta revisió ens ha de permetre avaluar l'assoliment dels objectius marcats, revisar-ne i redefinir els objectius i les estratègies que vam codissenyar des del context actual, amb els canvis succeïts en aquest quinquenni.

Aquest procés és important, ja que el fet distintiu en l'elaboració del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, respecte dels anteriors, és que es va posar la participació ciutadana en primer pla, i de la mateixa manera ho estem fent amb la revisió. Al 2015 ho vam fer organitzant trobades per conèixer de primera mà les problemàtiques detectades pels veïns i veïnes dels barris i les entitats socials, incorporant un apartat amb actuacions específiques per a cada un dels deu districtes de la ciutat, que viuen realitats molt diferents.

Per tant, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 és el full de ruta del qual ens vam dotar conjuntament l'administració municipal, les entitats i els veïns i veïnes, creant quatre eixos d'actuació estratègics, per a desenvolupar les polítiques d'habitatge a la ciutat:

- » Prevenir i atendre l'emergència habitacional
- » Garantir el bon ús de l'habitatge
- » Ampliar el nombre de pisos assequibles
- » Rehabilitar el parc existent

Si miren on estàvem el 2015-2016, els principals problemes que s'identificaven en relació a l'habitatge a la ciutat eren:

- » Pèrdua de l'habitatge per part de moltes famílies, per execucions hipotecàries o desnonaments per impagament del lloguer. Les dades que oferia el Consell General del Poder Judicial mostraven com al conjunt de la província de Barcelona s'havien produït, entre 2008 i 2015, 35.234 llançaments amb un important augment des dels 2.661 registrats el 2008, als 7.796 del 2014.
- » Augment del preu del lloguer, que se superposava a l'augment de les llars que accedien al seu habitatge a través del lloguer. Després d'una baixada dels preus entre l'any 2008 i 2013, que havien passat d'un lloguer mig de 813,02€ a un de 681,56€, els preus havien començat a remuntar, i al 2015 se situaven en els 734,94€ de mitjana.
- » Reducció de la producció d'habitatge protegit a la ciutat, tant per part d'operadors públics, com privats. Els habitatges amb protecció oficial finalitzats van passar dels 1.915 de l'any 2008, als 275 de l'any 2015.

A aquestes problemàtiques d'abast local se superposaven fenòmens internacional presents a ciutats com Londres, París o Nova York com eren l'augment accelerat del nombre d'habitatges d'ús turístic, l'aterratge de fons voltors, la precarització dels lloguers que limitava els habitatges disponibles per a l'ús residencial habitual, alhora que impulsava els preus del lloguer a l'alça.



Si avancem fins al 2021, podem observar que durant aquests darrers anys s'han desplegat nombroses iniciatives en l'àmbit de l'habitatge, donant compliment al PDHBCN, alhora que han aparegut nous fenòmens amb afectes diversos en relació amb el dret a l'habitatge. No podem obviar la irrupció de la pandèmia del COVID-19 a principis de 2020 que ha agreujat la situació de crisi econòmica i social en la qual ens trobàvem. La pandèmia ha posat de relleu els desequilibris existents a la ciutat i normalment menys visibles, com la qualitat dels habitatges i les conseqüències per a la salut. Analitzem la situació actual des dels següents eixos :

- » Reforç de l'organització ciutadana en defensa del dret a l'habitatge i les seves implicacions a nivell legislatiu, tant a nivell català (Decret Llei 17/2019, Llei de regulació dels lloguers 11/2020), com estatal (moratòries de desnonaments durant l'estat d'alarma i posteriors, elaboració de la primera Ley de Vivienda a nivell estatal), però també en l'impuls de modificacions de planejament a la ciutat de Barcelona.
- » Expansió de fenòmens internacionals que xoquen amb el dret a l'habitatge, així com l'impuls de noves polítiques d'habitatge (PEUAT, 30% del nou sostre residencial en totes les noves promocions o grans rehabilitacions en sòl urbà consolidat a habitatges amb protecció oficial (MPGM 30%), promoció 80% lloguer i 20% dret de superfície, impuls del cohabitatge, Unitat antidesnonaments, programa de lloguer d'HUTS per a realotjar famílies de la mesa d'emergència) a nivell internacional que intenten revertir aquesta situació. Barcelona ha esdevingut una ciutat tant importadora com exportadora de millors pràctiques en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.
- » Implementació de nous serveis a la ciutat (la Unitat Antidesnonaments, la Unitat de disciplina en habitatge o l'Observatori Metropolità de l'Habitatge o els punts d'assessorament energètic) que han permès conèixer millor la realitat i actuar-hi de manera més directa.
- » Ampliació i reformulació de les polítiques tradicionals de rehabilitació i generació d'habitatge assequible, per permetre la millora dels entorns amb majors necessitats i poder desenvolupar el programa de promocions sobre sòl públic més ambiciós que s'hagi impulsat mai a la ciutat.
- » Enfortiment progressiu d'actors de l'àmbit social i cooperatiu en la producció d'habitatge assequible.

En aquest període 2016-2020, l'Ajuntament ha desenvolupat una política de construcció i compres d'habitatges per ampliar el parc públic molt important, si la comparem amb la que ha fet la Generalitat a Barcelona durant aquest mateix període obtenim les següents dades:

- » Construcció d'habitatges públics: Ajuntament 6.100 pisos i Generalitat 221 pisos.
- » Pisos adquirits (compres i cessions): Ajuntament 833 i Generalitat 370.

» 01. Recomanacions del Consell de Ciutat

El Consell de Ciutat recomana a l'Ajuntament prendre les mesures següents per fer front a l'emergència habitacional de la ciutat.

Mesures que cal desenvolupar:

1. 1. **Taula d'Habitatge a cada districte, oberta a les AAVV i també als col·lectius.**

La Taula d'Habitatge és una estructura creada recentment, originalment al districte de Nou Barris i que a finals del 2017 es va desplegar també al districte de l'Eixample.

Són espais de coordinació municipal que reuneixen les diferents àrees involucrades, des de personal de llicències, de les oficines d'habitatge, o de serveis socials. El seu origen van ser les taules de desnonaments també internes. Tenen com a objectiu coordinar actuacions i compartir informacions. En alguns casos com a l'Eixample, Nou Barris i Sants aquestes taules s'han obert a entitats amb diferents resultats. En totes elles, però, es detecta el perill que es converteixin en espais per tractar casos individuals amb les dificultats que això comporta en termes de protecció de dades i duplicitat de gestions.

Les taules d'habitatge de territori s'han creat allà on hi ha hagut voluntat de les entitats i del districte de fer-ho i de treballar conjuntament l'abordatge de la problemàtica d'habitatge.

1. 2. **Taula d'Habitatge: bústia única**

A la recomanació específica d'una bústia única d'entrada per a les denúncies d'assetjament, les consultes i la tramesa de dades, concretada en una adreça de correu electrònic. En el marc del grup de treball d'expulsió de veïnes del CHSB, es va crear en el seu moment una adreça de correu electrònic per identificar i comunicar situacions de pressió immobiliària, però les entitats van fer-ne un ús molt esporàdic. Creiem que hauria de ser un tema per avaluar, redefinir i fer possibles nous plantejaments dins de mateix grup de treballa d'expulsió de veïnes.

1. 3. **Taula d'Habitatge: Intercanvi i processament de dades i publicació**

La gran majoria de dades que es proposen ja es fan públiques anualment a través dels informes i memòries anuals dels diferents serveis que formen part de la regidoria d'habitatge i rehabilitació i en el marc del balanç anual del Pla pel Dret a l'habitatge i les memòries anuals corresponents. A més, ara coincidint amb la meitat del Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025 s'està fent l'avaluació i fent públiques totes les dades de les polítiques d'habitatge municipal, i algunes de la Generalitat, del període 2016-2020.

Des que vam arribar al govern municipal hem defensat i hem treballat pel dret a la informació i accés a dades. El coneixement és clau per a la implementació de polítiques. Cal disposar de dades objectives i fiables que permetin trencar el monopoli que, entorn a la informació vinculada al mercat de l'habitatge i als efectes de les polítiques, han tingut els agents privats al nostre país. Aquestes dades han de permetre analitzar llargs períodes de temps, establir comparatives, i disposar d'informació detallada per adequar la política a una realitat molt canviant. Per aquest motiu, l'any 2016 vam impulsar-la creació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OH-B). Va ser impulsat per l'Ajuntament de Barcelona i també l'integren la Diputació de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la Generalitat de Catalunya. L'OH-B està permetent disposar d'un banc de dades a nivell metropolità, disponible per a totes les administracions públiques implicades, però també obert a la ciutadania, com un exercici de transparència.

Al 2021 s'ha creat la Càtedra Barcelona d'Estudis d'Habitatge amb la voluntat de concentrar el talent acadèmic de diferents disciplines relacionades amb el problema de l'accés a l'habitatge, com el dret, l'economia o l'arquitectura i, d'impulsar la docència i la investigació en matèria de polítiques públiques d'habitatge i rehabilitació que donin resposta als principals reptes actuals i de futur. Es tracta d'una càtedra multidisciplinària, interuniversitària i amb vocació internacional que s'ha creat amb un acord entre la Generalitat de Catalunya, l'Estat i quatre universitats públiques —la Universitat de Barcelona (UB), la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), la Universitat Politècnica de Barcelona (UPF) i la Universitat Pompeu Fabra (UPF).

Respecte a la proposta concreta de variables que es proposa al dictamen com que podrien ser interessants pel processament, com hem dit la majoria apareixen a l'avaluació del Pla pel Dret a l'habitatge:

- » **Nombre d'inscrits en el Registre d'Habitatge protegit i Dades del registre de sol·licitants per barris i modalitats**
- » **Nombre d'inscrits a la Borsa de Lloguer.**
- » **Nombre d'admissions d'ajudes al lloguer.**

Ajuts al pagament del parc privat (39%). Són oferts per l'Ajuntament, la Generalitat i l'Estat i es gestionen a les Oficines d'Habitatge. Entre 2016 i 2020 han ascendit a 44.889 ajuts, per un import total de 110,93 M€.

Ajuts d'emergència per l'allotjament (52%). Són oferts pels serveis socials municipals. Entre 2016 i 2020 han ascendit a 61.755 ajuts, per un import de 54,60 M€. Els ajuts a l'allotjament s'han disparat el 2020 arran del COVID, fins arribar als 24,73 M€.

Ajuts al parc públic (4%). Estan vinculats al fons de lloguer social, que facilita el pagament dels habitatges públics a les llars amb menors ingressos. Són oferts per l'Ajuntament i la Generalitat. Entre 2016 i 2020 han ascendit a 5.414 ajuts, per un import de 9,39 M€.

Ajuts als habitatges amb serveis per a gent gran (5%). Faciliten el pagament dels habitatges amb serveis a les persones grans. Són oferts per l'Ajuntament. Entre 2016 i 2020 han ascendit a 6.135 ajuts, per un import de 17,29 M€.

- » **Nombre d'ofertes d'habitatges per ingressar a la Borsa de Lloguer.**
- » **Nombre de peticions d'ajuts en concepte de pobresa energètica.**

Entre 2016 i 2017 es van implantar els 10 Punts d'Assessorament Energètic de Barcelona (PAE). La major part vinculats a les Oficines d'Habitatge. Entre 2016 i 2020 s'han atès més de 100.000. persones als Punts d'assessorament energètic i s'han evitat 84.600 talls de subministraments que s'havien realitzat sobre contractes regulars. A més, s'han gestionat baixades de potència contractada des dels PAEs que han generat un estalvi de 81.692€ a les famílies ateses.

- » **Nombre de subvencions en concepte de rehabilitació i les condicionades al lloguer assequible.**

El canvi de perspectiva iniciat durant els darrers anys pel que fa a les polítiques de rehabilitació junt amb la pandèmia ha fet evident la necessitat de passar d'una lògica d'ajuts universals a un suport específic en els entorns més vulnerables, en els quals s'ha demostrat que els mecanismes utilitzats fins ara no eren efectius ja que no estaven a l'abast de moltes comunitats.

Amb aquesta finalitat s'ha impulsat el Pla de Barris, que ha permès desenvolupar plans d'intervenció específica a 16 barris de la ciutat i identificar les finques d'intervenció prioritària. Per facilitar la intervenció en aquestes finques s'ha creat el programa de Finques d'Alta Complexitat, que s'adreça a finques que per la seva complexitat socioeconòmica acostumen a quedar fora de les convocatòries generals d'ajuts i

requereixen d'un acompanyament específic per portar a terme el procés de millora. En aquests primers anys de desenvolupament del programa s'ha acompanyat a 81 finques que beneficiaran a 1.649 unitats de convivència.

Posteriorment s'ha creat el programa de Regeneració Urbana, que permetrà la intervenció en aquells conjunts urbans que requereixen d'un acompanyament específic i d'una intervenció més global que aquella únicament vinculada als edificis.

Finalment, s'han impulsat els ajuts a l'interior dels habitatges per facilitar la millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges i, en conseqüència, la salut de les persones residents. Aquest programa ha implicat un elevat esforç de coordinació tècnica ja que les obres són realitzades directament per l'Ajuntament, a partir d'un model de claus en mà, per evitar que les persones residents hagin de fer-se càrrec del procés de millora.

En conjunt, els programes de rehabilitació del parc privat han permès, entre 2016 i 2020, millorar les condicions residencials d'unes 145.000 persones, amb una subvenció total de 126,69 M€.

- » **Nombre de les peticions anteriors no admeses i els motius.**
- » **Nombre de mediacions en conflictes de lloguers.**

La prevenció i la mediació són claus per evitar situacions d'emergència vinculades a la pèrdua de l'habitatge. Per fer-la efectiva l'Ajuntament de Barcelona va crear l'any 2015 la Unitat Antidesnonaments (SIPHO), servei pioner a l'Estat, que ha aconseguit atendre la major part de les unitats de convivència vulnerables en risc de pèrdua de l'habitatge de la ciutat durant l'any 2020, amb especial atenció a aquelles integrades per infants i gent gran. Per fer-ho, s'han treballat a partir de la mediació i els ajuts al pagament de l'habitatge per fer possible l'acord per al manteniment de l'habitatge, i en aquells casos on l'acord amb la propietat no ha estat possible, s'han activat altres mecanismes com la mesa d'emergències, el programa de cessió de pisos d'ús turístic, entre d'altres..

Com a exemple de mecanismes activats per evitar la pèrdua d'habitatge, entre 2016 i 2020, s'han atorgat 119.170 ajuts al pagament de l'habitatge per un import de 193,12 M€ (al 2020 han donat suport a unes 55.000 persones) o l'aportació de l'Ajuntament del 59% dels ajuts al pagament del lloguer, del conjunt de parc públic i privat. Passant així els ajuts municipals dels 16 M€ al 2016 als 36 M€ al 2020.

Per evitar la pèrdua de l'habitatge de col·lectius vulnerables es treballa a partir de l'acompanyament i la mediació, complementàriament a l'atorgament d'ajuts al pagament. A Barcelona s'ofereixen diferents serveis d'assessorament jurídic i mediació:

- Servei d'assessorament jurídic de les Oficines d'Habitatge. Ofereix assessorament legal en relació al lloguer, la hipoteca i les comunitats de propietàries. Entre 2016 i 2020 ha atès a 54.798 unitats de convivència, que representen a l'entorn de 137.000 persones.
- Unitat Antidesnonaments (SIPHO). Entre 2016 i 2020 ha permès atendre a 10.151 unitats de convivència en situació de risc de pèrdua de l'habitatge i arribar a 7.966 solucions definitives, que han donat resposta a unes 25.000 persones.
- Servei de mediació de les Oficines de l'habitatge. Entre 2016 i 2019 ha aconseguit finalitzar amb acord 1.284 mediacions, especialment vinculades a dificultats de pagament del lloguer, que han permès a unes 3.200 persones mantenir-se al seu habitatge.
- Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatge. Ofereix un servei de mediació i acompanyament als habitatges del parc públic per facilitar la convivència i atendre dificultats de pagament. Entre 2016 i 2020 ha atès a 3.722 unitats de convivència, unes 9.300 persones.
- Servei d'Ofideute. Entre 2016 i 2020 ha treballat amb 963 unitats de convivència amb dificultats per fer front al pagament de la hipoteca. Els canvis legislatius entorn a les execucions

hipotecàries han permès que les atencions passessin de les 413 noves situacions amb les quals es va treballar l'any 2015, a les 38 del 2020.

» **Nombre de conflictes d'assetjament immobiliari en funció del grau d'indicis o d'evidències.**

Durant el període 2016-2020 s'han iniciat 41 expedients sancionadors que afecten a 51 habitatges per aturar l'assetjament immobiliari.

» **Nombre i registre de desnonaments.**

Les dades oficials de desnonaments a la ciutat de Barcelona les publica el Consejo General del Poder Judicial anualment dins de l'apartat de "Total lanzamientos practicados por los juzgados de primera instancia y instrucción por partidos judiciales", les dades del 2019 i 2020 són les següents:

- 2019: 2.125 desnonaments
 - 175 Hipoteca
 - 1.713 lloguer
 - 237 altres
- 2020: 1.028 desnonaments
 - 59 hipoteca
 - 904 lloguer
 - 65 Altres

» **Nombre de sancions imposades per causes.**

El PDHB va preveure diferents actuacions vinculades a la disciplina d'habitatge: habitatge buit, mal estat i infrahabitatge, assetjament, ús turístic il·legal o no oferiment d'habitatge de lloguer social. Per poder tirar endavant aquestes actuacions s'ha consolidat una disciplina d'habitatge que ha anat ampliant el camp de treball des de 2016. També s'ha desenvolupat la disciplina vinculada al mal ús de l'habitatge protegit, que ha permès inspeccionar 3.901 habitatges i identificar diferents anomalies: habitatges arrendats per sobre del preu de mercat, habitatges a on resideixen persones diferents a la propietat sense les autoritzacions pertinents, habitatges buits i amb ús com a segona residència, habitatges sotsarrendats i habitatges amb usos incompatibles amb l'habitatge. Per fer possible el desenvolupament d'aquesta disciplina s'ha treballat en coordinació amb les entitats i moviments socials que han permès identificar i fer seguiment dels casos.

A tancament de 2020 ja s'havien realitzat més de 16.400 inspeccions per garantir el bon ús de l'habitatge (més de 120.000 si s'inclou el cens d'habitatges buits) que havien permès obrir 17.095 expedients, que afectaven a 17.245 habitatges.

La major part de les sancions imposades es vinculen a la desocupació permanent 66%, adreçada a grans tenidors i al mal ús de l'habitatge amb protecció oficial 22%. A tancament de 2020 ja s'havien cobrat 53 multes per un import de 1,04 M€ i n'hi havia 34 per cobrar per un import de 1,49 M€ .

» **Nombre d'habitatges buits, actuacions realitzades i cens de pisos buits i les accions que pot fer l'Administració local per incorporar aquests pisos al parc de lloguer assequible**

- Cens habitatges buits

Entre 2016 i 2019 es va realitzar el primer cens exhaustiu de pisos buits de la ciutat, que ha permès obtenir una radiografia real de la situació. Per a fer-ho, es van visitar 103.864 pisos, un 12,6% de tots els habitatges de la ciutat. Alhora, l'esforç de sistematització permetrà actualitzar periòdicament les dades.

- 661 (773 habitatges) expedients sancionadors iniciats entre 2016-2020 per mobilitzar habitatge

buit:

- Expedients de declaració anòmala (ja no es realitzen): 524
- Sancionador per desocupació permanent: 112 (224 habitatges)
- Sancionador per no inclusió al Registre d'Habitatges buits i ocupats: 7
- Expedients d'expropiació per habitatge buit (Llei 5/2016): 18

» **Nombre d'habitatges adquirits per l'Administració pública per tanteig i retracte, i si són accessibles.**

Habitatges totals adquirits del 2016 – 2020:

- 1.037 habitatges adquirits, dels quals 833 habitatges adquirits per l'Ajuntament (2.100 persones beneficiades, 68,5M€ d'inversió (82.285€ / habitatge)) i 376 adquirits per la Generalitat.
- » **Nombre d'habitatges protegits en tots els règims (HPO, cohabitatge, 30%, emergència).**
- Habitatges gestionats per l'IMHAB
 - Habitatges públics de lloguer 7.817 hab. (78,9%)
 - Habitatges en dret de superfície sobre sòl municipal 872 hab. (8,8%)
 - Habitatges privats de lloguer inclosos en programes de captació 1.222 hab. (12,3%)
- » **Dades d'adquisicions de finques d'habitatges per compra o per tanteig i retracte.**
- » **Inventari del patrimoni públic de totes les administracions.**

Per obtenir aquesta dada s'hauria de treballar amb la resta d'administracions públiques que tenen patrimoni públic a Barcelona, ja que l'Ajuntament només té accés al seu propi.

» **Estat de les rehabilitacions i de l'administració de les finques que són patrimoni de l'IMAHB.**

Els habitatges adquirits necessiten d'un procés previ a l'entrada de les persones residents. Els serveis municipals desenvolupen 4 tasques prèvies:

- Identificació de les persones residents (en el cas que n'hi hagi) i del seu dret d'ús de l'habitatge.
- Procés de rehabilitació de la finca.
- Intervenció al propi habitatge.
- Adjudicació a la nova unitat de convivència (o el manteniment en condicions legals de la unitat de convivència que ja residia a l'habitatge).

Des de 2018 s'han rehabilitat i regularitzat la situació de les persones residents en 263 habitatges adquirits. A tancament de 2020, es trobaven en obres 20 finques que dotaran d'habitatge a 362 famílies.

S'ha elaborat el Cens habitatges buits de Barcelona, una reivindicació històrica de les entitats. No obstant, els resultats no han estat els previstos, amb només un 1,22% (10.052 habitatges) dels habitatges de la ciutat buits, molt lluny dels 80.000 habitatges que estimava el cens de l'any 2011 fet que ha dificultat la generació d'habitatge assequible a partir de la seva activació.

1. 4. Utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del dret a l'habitatge del 2007

L'Ajuntament de Barcelona ha iniciat un desplegament de la Llei 18/2007 com mai abans. Recordem que la llei, vigent des de 2007, permetia duu a terme moltes de les actuacions innovadores que hem descrit

anteriorment, ja sigui en matèria de disciplina, com en l'exercici del tanteig i retracte. El compromís es ferm en continuar utilitzant totes les eines que el nostre marc jurídic ens permet, seguint amb el ple desenvolupament i execució de les línies d'actuació previstes a la Llei del dret a l'habitatge del 2007. A l'apartat anterior hem explicat les dades de les sancions imposades per disciplina d'habitatge i les dades d'adquisicions de finques d'habitatges per compra o per tanteig i retracte del 2016 al 2020. Així mateix, està en fase prèvia el desenvolupament de l'ordenança que desenvolupa el tanteig i retracte que donarà altres eines d'intervenció sobre aquest mecanisme.

Al llarg d'aquest 5 anys la disciplina d'habitatge ha esdevingut un nou pilar de la política d'habitatge entesa com a servei públic, que ha de situar el dret a l'habitatge al centre de la política i revertir males pràctiques com l'assetjament immobiliari, l'existència de pisos buits, els usos irregulars dels habitatges protegits o el mal estat de conservació dels habitatges, entre d'altres. El desenvolupament d'aquesta disciplina d'habitatge a la ciutat vol complementar la disciplina urbanística que ja fa anys que es desenvolupa a la ciutat i als diferents municipis catalans, alhora que s'inspira en l'experiència de ciutats com Nova York, Londres, Viena o Lisboa.

A Barcelona es porta a terme a través de la Unitat Antiassetjament i de Disciplina d'habitatge, que ha estat el primer cas al context català en què s'ha impulsat una disciplina d'habitatge de manera integral. L'actuació de la Unitat Antiassetjament busca l'eradicació de les situacions de vulneració del dret a un habitatge digne. En aquest sentit, la denúncia i visualització d'aquests casos incrementa la sensibilització de la ciutadania davant les pràctiques antisocials i apunta un efecte dissuasiu, primer pas per restituir el bon ús de l'habitatge a la ciutat.

Adjuntem Informe de la Unitat Antiassetjament i Disciplina d'Habitatge, juliol 2020.

1. 5. Actuació jurídica contra els desnonaments oberts i activació d'altres vies de solució entre administracions

Respecte a la proposta d'una modificació legislativa per prohibir expressament la pràctica del desnonament obert o, al contrari, una utilització restringida d'aquest tipus de desnonament obert quan s'hagi practicat un nombre mínim d'assenyalaments amb data i hora amb resultat infructuós, la compartim plenament, i des de l'Ajuntament ho hem demanat en reiterades ocasions, ja que aquesta modificació legal no és competència municipal.

Cal determinar hora i data per evitar més patiment a les persones afectades pels aquests desnonaments i posar fi a la inseguretat de no saber si quan tornin de la feina, de l'escola o del mercat continuaran tenint llar. No només és un problema de drets humans, també és un problema de salut social.

Aquests desnonaments oberts incompleixen la legalitat, donat que la possibilitat de fixar desnonaments en dates obertes no es troba recollida a cap norma. Tot el contrari, la Llei d'Enjudiciament Civil estableix la necessitat que es fixi data o data i hora determinada per realitzar el desnonament. Així es recull a tots els articles que regulen els llançaments (articles 21, 437, 440, 447, 549 i 704 de la LEC), i per això entenem que les resolucions que fixen els desnonaments oberts vulneren el dret fonamental a la tutela judicial efectiva, així com el dret a la inviolabilitat del domicili. Malgrat la claredat de la llei, a Barcelona l'any 2020 vam tenir coneixement, mitjançant la nostra Unitat Antidesnonaments que aquests tipus de desnonaments van afectar a 50 persones, 34 adults i 16 menors

1. 6. Definició d'assetjament immobiliari

Com planteja el dictamen en aquest punt, al Reglament de disciplina urbanística de competència municipal no està definit l'assetjament immobiliari, però sí en algunes de les accions tipificades per la Llei 18/2007 que poden ser objecte de sancions. Per tant, s'hauria de modificar el Reglament municipal per incloure la definició d'assetjament immobiliari i creiem que aquest treball s'hauria de realitzar des del grup d'Expulsió de veïnes del CSHB.

1. 7. Reclamar la formació d'una Oficina Antimobbing

Fins a aquest moment, les denúncies presentades per assetjament immobiliari han entrat a través de les oficines d'habitatge de cada districte i han estat gestionats pels serveis jurídics de les oficines de l'habitatge i, en cas de detectar-se suficients indicis, s'han derivat al Departament de Disciplina per tal d'estudiar el cas i la possibilitat d'obrir un expedient sancionador.

D'altra banda, en el marc del grup de treball d'expulsió de veïns del Consell de l'Habitatge Social es va plantejar a les entitats participants la necessitat de definir conjuntament què hauria de ser un centre d'assessorament i acompanyament a situacions d'assetjament, quin hauria de ser el seu paper, amb el benentès que no hauria de prestar els serveis que ja es donen a l'administració, per tal d'evitar duplicitats d'intervenció que podrien generar descoordinacions. Encara estem en aquest procés de definició i construcció del que podria ser una Oficina Antimobbing.

1. 8. Revisió de l'ordenança que regula la concessió de llicències d'obres

L'exigència de l'informe d'habitatge introduïda a l'ORPIMO, que fa referència als plans de real·lotjament dels residents en obres de rehabilitació està funcionant i permet identificar situacions de risc i garantir un real·lotjament i dret de retorn a les persones afectades.

1. 9. Regulació del mercat de l'habitatge

En el marc dels grups de treball del Consell de l'Habitatge Social i altres fòrums de caràcter municipal, com la Comissió d'estudi sobre la regulació dels lloguers s'han mantingut debats sobre línies d'intervenció en el mercat immobiliari. Al mateix temps, fruit del treball de les entitats pel Dret a l'Habitatge, i en especial, del Sindicat de Llogateres, i de la reclamació d'alguns Ajuntaments com el de Barcelona, o l'alcaldeessa Ada Colau des del 2015 venia reclamant aquesta regulació s'ha aconseguit aprovar una pionera a l'Estat, la Llei 11/2020, que regula els preus de lloguer a Catalunya, als municipis amb mercat tencs.

1. 10. Actuar a curt termini des d'una visió estratègica per tenir els resultats desitjats a mitjà termini

a) Increment del parc d'habitatges destinats a polítiques socials.

Com hem explicat en els apartats anteriors, des de l'Ajuntament s'estan impulsant totes les eines i instruments que es disposen per tal d'augmentar el parc públic d'habitatges, el que ha suposat un rècord històric en la producció d'HPO de lloguer. A partir de l'experiència europea, s'han habilitat diferents mecanismes de promoció directa i delegada juntament amb entitats socials, cooperatives i privades, que permeten que actualment hi hagi 82 promocions en marxa (més les 19 finalitzades, amb 901 habitatges)

que permetran que entre 2016 i 2020 s'hagin generat 6.100 habitatges, amb un cost de 838 M€ (500 M€ per la promoció directa de l'IMHAB). En aquest període l'AHC ha finalitzat 151 habitatges i té 5 promocions en marxa i en estudi, amb un total de 163 habitatges, que permetran que en el conjunt del PDHB s'hagin generat 221 nous habitatges.

Si comparem els pressupostos destinats a polítiques d'habitatge de les Administracions públiques els números destaquen l'enorme aposta que està fent Barcelona:

- Ajuntament de Barcelona, pressupost habitatge 2021: 274M€
 - 8,4% pressupost per habitatge
 - 165€/habitant

- Generalitat, pressupost habitatge 2021: 378M€
 - 1,2% pressupost per habitatge
 - 49€/habitant

- Estat, pressupost habitatge 2021: 2.253M.
 - 0,4% pressupost estatal per habitatge
 - 47,5€/habitant

b) Termini indefinit dels habitatges protegits (HPO).

El DL 17/2019 fruit del treball de les entitats del grup promotor de la 24/2015 ja ha incorporat modificacions en aquest sentit, i la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial és permanent quan:

- El planejament urbanístic els reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.
- Estiguin integrats en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

c) Plantejaments metropolitans, regionals i territorials

Els dos principals projectes que compateix l'Ajuntament de Barcelona, actualment, amb l'AMB són:

1) Com hem explicat a l'apartat de dades, l'any 2016 es va crear l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (OH-B). Va ser impulsat per l'Ajuntament de Barcelona i també l'integren la Diputació de Barcelona, l'Àrea Metropolitana de Barcelona i la Generalitat de Catalunya. L'OH-B està permetent disposar d'un banc de dades a nivell metropolità, disponible per a totes les administracions públiques implicades, però també obert a la ciutadania.

2) Habitatge Metròpolis Barcelona. Empresa metropolitana públic-privada de lloguer assequible. Acabem d'escollir com a soci privat (50% del capital social). En breu començaran els treballs per construir fins 4500 HPOS de Lloguer, la meitat d'elles a la ciutat de BCN i l'altra a la resta de l'AMB.

Aquests dos projectes marquen un punt d'inflexió en la col·laboració en matèria d'habitatge entre AMB i Ajuntament: analitzem el mercat de l'habitatge junts i ens hem generat un instrument de provisió d'HPO de lloguer assequible, no sòl conjunt i metropolità, sinó públicoprivat, una fórmula innovadora a Espanya i la UE.



De cara al futur hauríem de començar a col·laborar cap entre l'IMHAB i IMPSOL (les dues empreses públiques de producció i gestió d'habitatge) i entre els dos Consorcis d'Habitatge (que es dediquen fonamentalment a la rehabilitació), CHB i CMHB.

Per últim, hi ha alguns altres camps en què l'Ajuntament i l'AMB podrien començar a explorar com: empadronament sense domicili fix metropolitana, registre demandants d'HPO metropolitana, borsa de lloguer metropolitana i programa públic de compres d'habitatge metropolitana.