



# **MESURES URGENTS PER FER FRONT A L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I GARANTIR EL DRET A L'HABITATGE**

**Comissió de Drets Socials, Cultura i Esports**

## ÍNDEX

---

1. Introducció .....	2
2. Acció de govern .....	3
A) Prevenció dels desnonaments per impagament de lloguer: ajuts permanents al pagament del lloguer.....	3
B) Reallotjament adequat de les persones en situació de vulnerabilitat: adquisició de 140 habitatges per la Mesa d'Emergència i declaració de Barcelona com àrea de tempteig i retracte .....	4
C) Promoció del lloguer social i d'altres règims de tinència: construcció de 1.000 habitatges nous anualment.....	5
D) Impuls de la funció social de l'habitatge: multes per a grans tenidors, mesures de foment per mobilitzar cap al lloguer per petits propietaris, inspecció del parc públic d'habitatge i cens municipal d'habitatge buit .....	6
E) Millora de les condicions habitacionals: ajuts permanents a la rehabilitació de l'interior dels habitatges per gent gran i pla de barris .....	7



## 1. Introducció

---

La crisi econòmica ha provocat una situació d'emergència habitacional denunciada abastament per nombroses organitzacions socials. Aquest panorama contradiu compromisos assumits pels poders públics i requereix una resposta urgent a l'alçada de la situació.

Així, segons les dades que recullen les oficines d'habitatge, entre juny de 2014 i juny de 2015, aproximadament 2.000 unitats familiars s'han vist afectades per processos de llançament. A diferència de les dades judicials aquests desnonaments es refereixen estrictament a habitatges habituals, no inclouen ni locals comercials ni segones referències i tenen a veure estrictament amb persones en situació de vulnerabilitat. Els districtes més afectats són Nou Barris, Ciutat Vella i Sants-Montjuic.

Més del 80% dels desnonaments es refereixen a impagaments de lloguer. Això significa, d'una banda, que es tracta de procediments regulats per una legislació estatal caracteritzada per la seva celeritat – desnonament exprés -. D'una altra, que en una proporció important de casos l'impagament afecti a petits propietaris sense capacitat ni recursos per fer front a la situació. En concret, la Llei 24/2015 de mesures per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica estableix que en aquests supòsits ha de ser l'Administració qui, a través de les Meses d'Emergència, gestioni el reallotjament.

El fenomen dels desnonaments s'ajunta a la problemàtica de les persones que resten a l'espera d'adjudicació d'un habitatge social. En particular, el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció presenta una llista d'espera de 28.550 unitats de convivència – 53.800 persones -. D'aquest total, 4.788 famílies es troben en una situació econòmica de gran fragilitat, amb uns ingressos inferiors al 0,4 IPREM. Aquest col·lectiu, davant la impossibilitat d'accedir a un habitatge digne en el mercat privat es veu obligat a malviure en condicions d'amuntegament, manca de salubritat, relloguer d'habitacions, pobresa energètica. A diferència de les persones amb ordre de desnonament, la via d'accés d'aquestes persones a habitatges públics es preveu a través de l'establiment de contingents especials en les promocions d'habitatge públic. Per tant, si no hi ha promocions d'habitatge és un col·lectiu que hores d'ara no té possibilitats d'accedir a una habitatge social.

La creixent demanda d'habitatge accessible supera amb escreix els 10.438 habitatges de lloguer social disponibles a la ciutat. Aquesta diferència s'explica per la davallada en el ritme de promoció d'habitatge social. El nombre d'habitatges d'HPO iniciats des de 2011 s'ha situat entorn els 300 front els 1.000 habitatges iniciats anualment dels anteriors mandats. Aquests habitatges públics s'han destinat en una proporció important a reallotjar persones afectades per processos urbanístics. La resta, s'han ofert majoritàriament en règim de dret de superfície, tinença que suposa una capacitat d'estalvi - 20% del valor de l'immoble - difícil d'assolir per part de la població amb escassos recursos econòmics.

Per la seva banda, la feblesa de les polítiques orientades a mobilitzar habitatge buit cap al lloguer social i la manca de penalitzacions als propietaris d'habitatges buits han permès la consolidació de borses d'habitatge buit. Segons un estudi elaborat durant el mandat anterior, abril de 2015, Barcelona disposa de 31.200 habitatges buits. Dels quals, 15.884 sense causa justificada. De la resta de pisos buits, 10.637 estan a l'espera de ser comercialitzats, i uns altres 4.679 es troben immobilitzats judicialment per causes diverses (judicis per separacions, herències i altres...).

Un altre informe elaborat el mes de gener de 2015, va detectar que les entitats financeres disposaven de 4.000 habitatges a la ciutat, dels quals 2.200 restaven buits. Les xifres només van tenir en compte el creuament de les bases de dades de padró i cadastre però serveixen per fer-se una idea aproximada.

Per la seva banda, els ajuts al pagament del lloguer es resolen tard, són escassos i contempnen requisits que desconeixen la situació d'extrema necessitat que afecta les persones afectades per la crisi.

## **2. Acció de govern**

---

En compliment de la Llei 24/2015 de mesures per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i de la pobresa energètica, i de la nombrosa legislació que consagra l'obligació de garantir el dret a l'habitatge, la mesura contempla diferents accions: accions orientades a prevenir els desnonaments per impagament de lloguer, accions encaminades a fer efectiu el realotjament adequat de les persones amb ordre de desnonament, accions per promoure el lloguer social i d'altres règims de tinència, accions per garantir la funció social de l'habitatge i accions per millorar els interiors dels habitatges.

### **A) Prevenció dels desnonaments per impagament de lloguer: ajuts permanents al pagament del lloguer.**

Els ajuts al pagament del lloguer constitueixen una eina bàsica en qualsevol política d'habitatge. A Catalunya, però, la regulació actual no estableix l'obligatorietat de convocar aquests ajuts anualment. Alhora, els requisits establerts per poder accedir-hi i l'escassa dotació pressupostària acostumen a deixar fora un nombre important de persones. El més greu, però, és el retard amb què es comuniquen les resolucions i es rep l'ajut fet que obliga als possibles beneficiaris a avançar un nombre important de mensualitats. Moltes famílies perden l'habitatge a causa d'aquest retard, per tant l'ajut deixa d'esdevenir una eina de prevenció. La convocatòria 2015, per exemple, impulsada amb fons del Ministeri de Foment, es resoldrà durant el mes d'octubre, moment en què els beneficiaris per poder cobrar hauran hagut d'avançar 9 mensualitats. El topall del preu del lloguer, 600€, per la seva banda, no es correspon amb els preus del mercat de lloguer de la ciutat i requisits com el nivell d'ingressos i la manca de deutes amb l'Administració exclouen precisament les persones que més ho necessiten.

Davant aquestes limitacions, l'anterior govern va aprovar una nova línia d'ajuts d'especial urgència per al pagament del lloguer finançada exclusivament per l'Ajuntament on el preu màxim de lloguer, 800€, s'adapta a la realitat de Barcelona. El nou govern, per la seva banda, ha volgut ampliar la convocatòria permetent que famílies sense ingressos puguin acollir-s'hi, ampliant amb 1M€ la dotació inicial fent que es disposi de 7M€. Es calcula que la convocatòria podrà arribar a unes 1.600 unitats familiars amb dificultats.

L'impuls d'aquesta convocatòria expressa la voluntat del nou govern d'atorgar seguretat en el pagament del lloguer – tant a petits propietaris com a llogaters- sense excloure cap col·lectiu. Una voluntat que coincideix amb l'obligació que estableix la Llei 24/2015 de mesures per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i de l'emergència quan estableix que “les persones i unitats en situació de risc d'exclusió residencial no puguin afrontar el pagament del lloguer de l'habitatge tenen dret a gaudir d'ajuts que evitin el llançament” (art.5.5).

No es tracta, doncs, d'una línia puntual sinó de l'inici d'una nova política d'habitatge que requereix replantejar el funcionament actual dels ajuts al lloguer. En termes generals, això significa coordinar-se amb el Govern de la Generalitat per fer una sola convocatòria anual, a inicis d'any i que en cap cas no trigui més de 3 mesos en resoldre's, que estalvi al màxim la burocràcia per evitar molèsties innecessàries al ciutadà i capaç d'actuar a temps per prevenir el desnonament.

**B) Reallotjament adequat de les persones en situació de vulnerabilitat: adquisició de 140 habitatges per la Mesa d'Emergència i declaració de Barcelona com àrea de tempteig i retracte.**

L'obligació de reallotjar les persones en situació de vulnerabilitat forma part dels compromisos assumits a través del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1978 i de legislació autonòmica com la Llei pel Dret a l'Habitatge de 2007 i la recentment aprovada Llei 24/2015. En particular, la legislació vigent estableix el deure de l'administració d'assegurar el reallotjament adequat de les persones afectades per desnonaments.

No obstant, l'augment de desnonaments en un context caracteritzat per la manca d'habitatge públic ha fet que hi hagi prop de 80 unitats familiars a l'espera de que se'ls hi adjudiqui un habitatge per part de la Mesa d'Emergència. A l'espera de conèixer els recursos previstos per la Generalitat per incrementar els pisos de la Mesa d'Emergència, des de Barcelona es vol fer efectiu el dret de tempteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març de 2015, de Mesures extraordinàries per la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. L'aplicació permet adquirir habitatges a preus notablement inferiors als de mercat, entre un 20 i un 40%, i posar-los ràpidament en règim de lloguer social. Al mateix temps, s'està treballant en la declaració de Barcelona com a àrea de tempteig i retracte per poder intervenir en les transmissions de béns immobles que no procedeixen de procediments d'execució hipotecària.

Així, durant aquests dos mesos, s'ha posat en marxa un sistema d'inspecció dels habitatges a càrrec de tècnics del Patronat. Un cop avaluat el cost de la rehabilitació si s'emmarca en les

condicions establertes relatives a preu i ubicació la compra s'efectua des de Patrimoni. El cost previst per la compra + la rehabilitació s'ha establert en 80.000€. A continuació els detalls de preu i ubicació dels 7 primers habitatges sobre els quals s'ha decidit exercir el tempteig:

- Av. Rasos de Peguera, Nou Barris. Import tanteig 51.000€ + 18.000€ condicionament. Total 69.000€. Ràtio 1.015€/m2 construït.
- Av. Rasos de Peguera, Nou Barris. Import tanteig 51.000€ + 23.000€ condicionament. Total 74.000€. Ràtio 1.193'-€/m2 construït.
- Carrer Telègraf, Horta-Guinardó. Import tanteig 88.500'- + 18.000'- euros acondicionament. Total 106.500€. Ràtio: 1.543'5€/m2 construït.
- Carrer Lima, Bon Pastor, Sant Andreu. Import tanteig: 42.000€ + 15.000€ condicionament. Total: 57.000€. Ràtio: 934'43€/m2 construït.
- Av. Meridiana, Nou Barris. Import tanteig 42.000€ + 18.000€ condicionament. Total: 60.000€. Ràtio: 845'07€/m2 construït.
- Mare de Déu del Port, Sants-Montjuïc. Import tanteig: 63.000€ + 18.000€ condicionament. Total: 81.000€. Ràtio: 1.174'-€/m2 construït.
- Mare de Déu de Lorda, Sant Andreu. Import tanteig 42.000€ + 18.000€ condicionament. Total: 60.000€. Ràtio: 1.250€/m2 construït.

El nou govern però vol declarar Barcelona com a àrea de tempteig i retracte per actuar en altres operacions immobiliàries i aturar la pèrdua d'immobles residencials en mans de fons especulatiu. La venda de la Casa Burés per part de la Generalitat o de la seu del Departament d'Empresa i Ocupació per fer habitatges de luxe obliguen a l'ajuntament a reaccionar.

### **C) Promoció del lloguer social i d'altres règims de tinència: construcció de 1.000 habitatges nous anualment**

L'accés a habitatges socials no és pot limitar a persones amb ordre de desnonament. Disposar d'un nombre significatiu de pisos de lloguer és una mesura efectiva per fer de contrapès al mercat lliure. Tanmateix, el parc públic de lloguer social de Barcelona tan sols representa un 1,5% del total - 10.438 habitatges-, percentatge totalment insuficient si es compara amb els volums de ciutats europees com París, Londres i Viena.

L'abandonament de la provisió d'habitatge en mans del mercat privat ha tingut com a conseqüència l'estancament del parc d'habitatge social. Així, entre 2010 i 2014 el parc públic de lloguer només s'ha incrementat en 237 unitats. Molts d'ells com s'ha dit compromesos amb afectats per plans urbanístics. Solars qualificats per fer habitatge dotacional com el de la Plaça Andreu Abello a Sant Andreu, o el del carrer Lluís Borrassà a Sant Martí que haguessin permès incorporar 200 habitatges públics resten pendents d'urbanització.

Per revertir aquesta tendència és necessari reprendre el ritme de construcció de promotors públics com el Patronat Municipal de l'Habitatge (PMH), però també establir mecanismes de col·laboració amb promotors socials per a que puguin dur a terme la seva tasca. Aquesta



fórmula es concretarà en 500 habitatges iniciats anualment per part del PMH i 500 per part de promotors socials o amb afany de lucre limitat. Però el repte no és només incrementar el nombre de nous habitatges públics, sinó també que aquests s'ofereixin en lloguer social i sota nous règims de tinència com la cessió d'ús. Cal acabar amb la provisió d'habitatges públics en règim de propietat privada per part dels promotors privats. Per a fer-ho, des de la Regidoria d'Habitatge ens proposem impulsar una *Taula d'Habitatge Cooperatiu* que aplegui a promotors socials i finançadors convencionals però també al sector de les finances ètiques com Fiare, Coop 57 i Triodos Bank. El paper de l'Ajuntament en aquesta taula ha de ser el de facilitar processos a través de l'adjudicació de sòl, oferir acompanyament tècnic i jurídic i proveir els canals per fer possible el finançament.

Incrementar el nombre d'habitatges construïts per part del PMH, per la seva banda, requereix agilitzar el procés d'adjudicació de sòl, millorar la coordinació entre construcció i urbanització, i ampliar la dotació pressupostària. En aquest sentit, la Regidoria traslladarà periòdicament a la Comissió de Govern la provisió de sòl i d'inversió necessària per construir 1.000 habitatges anualment.

**D) Impuls de la funció social de l'habitatge: multes per a grans tenidors, mesures de foment per mobilitzar cap al lloguer per petits propietaris, inspecció del parc públic d'habitatge i cens municipal d'habitatge buit.**

La concepció de l'habitatge com un bé d'inversió ha fomentat la concentració d'habitatges buits per part de grans tenidors d'habitatge a l'espera d'obtenir millors rendiments. Aquesta situació, contrària a la Llei pel Dret a l'Habitatge de Catalunya, ha estat fortament denunciada per organitzacions socials. Fins a tal punt que durant el mes de gener de 2014 l'Ajuntament va aprovar la Moció de la PAH que en aplicació de la Llei Catalana preveu sancionar els bancs que disposen de pisos buits.

Posteriorment, la comissió de govern del 5 de novembre de 2014 va aprovar un programa de detecció i sanció d'habitatges buits propietat d'entitats financeres però limitant llur activitat a 3 barris: Trinitat Vella, Ciutat Meridiana i Besós. Com a resultat del procés el nou govern ha establert les 12 primeres multes coercitives, ha donat seguiment als 56 procediments en curs i preveu ampliar el programa d'inspecció a la resta de la ciutat. Per dur a terme l'ampliació es vol actuar en primer lloc sobre la resta de barris que conformen els districtes on s'ha començat la inspecció.

L'aplicació d'aquestes sancions es complementa hores d'ara amb la facultat de l'administració local de requerir la cessió obligatòria dels habitatges buits propietat de grans tenidors prevista per la Llei 24/2015. Aquest procediment permetrà disposar durant 3 anys dels habitatges permanent desocupats dels habitatges que reuneixin els requisits definits a l'article 7 de la Llei 24/2015.

Els petits propietaris, per la seva banda, també mostren dificultats a l'hora de llogar llurs habitatges. Revertir aquests temors necessita en primer lloc, disposar de projectes per promoure la mobilització d'aquests habitatges com Hàbitat 3 o les Borses de Lloguer. Però

l'experiència demostra que el bon funcionament d'aquests programes precisa un esforç important en termes de sensibilització ciutadana capaç de donar-los a conèixer. És per això que es preveu dur a terme una campanya de sensibilització àmplia, a nivell de ciutat. Aquesta campanya més enllà de donar a conèixer l'existència dels ajuts haurà de visibilitzar la funció social de la propietat. És a dir, el deure de conservar, i ocupar els bens immobles.

Finalment, per conèixer la situació del parc habitacional és urgent impulsar dos processos paral·lels. D'una banda, el mes de gener començarem un pla d'inspecció dels 10.400 habitatges socials que permeti detectar situacions anòmales com el relloguer de pisos públics, l'existència pisos públics buits, transmissions il·legals, etc. D'una altra, l'elaboració d'un informe detallat sobre la situació del parc habitacional privat. Aquest cens ens ha de permetre detectar situacions anòmales com la creixent ocupació d'habitatges buits per part de famílies empobrides i impulsar el contacte amb els propietaris per promoure la mobilització cap al lloguer.

#### **E) Millora de les condicions habitacionals: ajuts permanents a la rehabilitació de l'interior dels habitatges per gent gran i pla de barris.**

L'envelliment del parc habitacional precisa actuacions de rehabilitació també a l'interior dels pisos. Tradicionalment, els programes de rehabilitació com ara el Pla de Barris no s'han acompanyat de línies específiques per millorar l'interior dels habitatges. S'han arreglat façanes però no s'han impulsat línies d'ajut per prevenir la pobresa energètica o per adequar l'habitatge a les diferents necessitats dels ocupants en funció de l'edat. Aquest deteriorament és especialment notable en el parc d'habitatges de lloguer.

Els ajuts a la rehabilitació, ni s'han comunicat amb la suficient força, ni s'han adaptat a les condicions específiques dels barris. Aquest fet es fa palès quan s'observa que a la convocatòria d'ajuts 2014, dels 17,5M€ només es van resoldre 5M€. En canvi, els ajuts que es gestionen des de serveis socials resulten insuficients per atendre totes les necessitats de rehabilitació que es detecten – humitats, pobresa energètica, goteres, patologies estructurals.

L'acció de govern consisteix, doncs, en impulsar dues noves línies d'ajut a la rehabilitació energètica dels interiors dels habitatges. En primer lloc, una línia encabida en el Pla de Barris i per tant destinada a pal·liar situacions d'infrahabitatge en les zones més empobrides de la ciutat a través de la rehabilitació energètica de l'immoble. En segon lloc, una línia d'ajuts a la rehabilitació específica per la gent gran que faci front a les despeses que suposa condicionar casa seva i millorar l'eficiència energètica. Totes 2 línies es condicionaran les bonificacions segons criteris de renda. Per a fer-ho, es comptarà amb finançament privat, especialment de la banca ètica.

En definitiva, la mesura vol revertir l'actual exclusió habitacional fent efectiu el dret a l'habitatge tal i com es consagra en el dret internacional dels drets humans i en la legislació autonòmica i estatal. Això significa bàsicament recuperar la iniciativa pública en la provisió d'habitatge accessible i aturar l'incompliment de la funció social del dret de propietat per part de bancs i fons especulatiu. Una ciutat com Barcelona no es pot permetre desconèixer les



creixents dificultats de tantes famílies per pagar el lloguer, per reparar casa seva o per accedir a un habitatge digne. Evidentment, tota aquesta tasca necessita reforçar les capacitats i recursos del Consorci de l'Habitatge, dels diferents departaments de l'ajuntament que hi treballen i molt especialment de la Regidoria d'Habitatge i les Oficines d'Habitatge.

**PROPOSTA PRESSUPOSTARIA PER DUR A TERME LES ACCIONS DE LA MESURA:**

Increment del pressupost d'habitatge al segon semestre en 11,1 M€, desglossat en els següents programes:

<b>PREVENCIÓ DELS DESNONAMENTS</b>	
Ajut al pagament del lloguer	7.000.000€
Programes de mediació i prevenció	82.000€
<b>INCREMENT DEL PARC D'HABITATGE SOCIAL (Mesa d'emergència i contingents especials)</b>	
Amb habitatges de lloguer del mercat privat	140.000€
Construcció HPO de lloguer	20.000.000€
Compra d'habitatges	3.500.000€
<b>IMPULS DE LA FUNCIO SOCIAL DE L'HABITATGE</b>	
Campanya de sensibilització	1.500.000€
<b>MILLORA CONDICIONS HABITACIONALS I PLA DE BARRIS</b>	
Ajuts a la rehabilitació i millora energètica	6.500.000€
<b>REFORÇ DELS EQUIPS</b>	
Oficines d'habitatge	2.500.000€
<b>TOTAL</b>	<b>36.222.000€</b>