



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES

Volum 3

B
BC
BN



Pla pel Dret a l'Habitatge 2016 - 2025

ESTRUCTURA DEL PLA

PRESENTACIÓ

PART I - ANÀLISI I DIAGNOSI

PART II - PLA PEL DRET A L'HABITATGE

- » REPTES
- » EIXOS ESTRATÈGICS
- » LÍNIES D'ACTUACIÓ
- » EXECUCIÓ DEL PLA
- » GLOSARI
- » ANNEX 1: FITXES D'ACTUACIONS
- » ANNEX 2: MEMÒRIA ECONÒMICA

PART III - LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES

- » INTRODUCCIÓ DISTRICTES
- » CIUTAT VELLA
- » EIXAMPLE
- » SANTS - MONTJUÏC
- » LES CORTS
- » SARRIÀ - SANT GERVASI
- » GRÀCIA
- » HORTA - GUINARDÓ
- » NOU BARRIS
- » SANT ANDREU
- » SANT MARTÍ

PART IV - LA SITUACIÓ PELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS

ANNEXOS

- » MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ. ELABORAT PER L'EQUIP DE REDACCIÓ DEL PLA
- » INTERPEL·LACIONS A LES ADMINISTRACIONS. ELABORAT PER L'EQUIP DE REDACCIÓ DEL PLA
- » DOCUMENT D'ESTUDI DEL MARC LEGISLATIU I DIAGNOSI DELS ASPECTES JURÍDICS CLAUS RELACIONATS AMB EL PLA D'HABITATGE 2016-2026 DE LA CIUTAT DE BARCELONA. (MARÇ 2016. ELABORAT PELS PROFESSORS DE DRET ADMINISTRATIU DE LA UNIVERSITAT DE BARCELONA DOCTOR JULI PONCE SOLÉ I SENYOR DOMÈNEC SIBINA TOMÀS)
- » MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA MUNICIPAL. ESTUDIO DE REFERENTE DE OTRAS CIUDADES DE ÁMBITO EUROPEO Y AMERICANO.
- » ANÀLISI I DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE A BARCELONA.



Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025

Elaborat per la Regidoria d'Habitatge i els organismes dependents

Regidoria d'Habitatge

Josep Maria Montaner Martorell
Vanesa Valiño Esparducer
Montse Prats López
Merche Montilla Garcia

Gerència d'habitatge

Javier Burón Cuadrado
Eva Jou Caballero
Ivan Gallardo Ruiz
Dámaris Fernández Barceló

IMU- Barcelona Gestió Urbanística SA

Josep Maria de Torres Sanahuja
Jordi Amela i Abella
Carme Blasi Carrera
Gerard Capó Fuentes
Glòria Oller Luengo
Esther Ródenas Estopiñà
Camino Suárez Garcia
Direccions de les Oficines de l'Habitatge

Patronat Municipal de l'habitatge de Barcelona

Àngels Mira Cortadellas
Xavier Gonzalez Garuz
Isidre Costa
Manuel Gómez
Joaquim Pasqual

Redacció i coordinació

Cooperatives Celobert i LaCol
Seguiment a càrrec de Dolors Clavell i Nadal
Estudi econòmic i financer a càrrec de Mur&Clusa Economistes
Estudi Jurídic a càrrec dels professors Juli Ponce Solé i Domènec Sibina Tomàs
Estudi socio-demogràfic - Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona
Coordinació del procés de participació ciutadana a càrrec de les cooperatives Celobert i LaCol

Amb les aportacions de:

Àrea de Drets Socials - Carles Gil Miquel, Esther QuintanaEscarra, Núria Menta Sala, Jordi Sánchez Masip, Emilia Pallàs Zenke, direccions territorials de districte.

Àrea d'ecologia, urbanisme i mobilitat - Jaume Barnada López, Antoni Font Ferrer, Roger Clot Dunach, Montserrat Hosta Privat, Miquel Garcia Sanjuan, Direccions de serveis tècnics

Institut Municipal del Paisatge Urbà i la Qualitat de Vida - Xavier Olivella Echevarne

Institut Municipal de Persones amb Discapacitat – Ramon Lamiel Villaró, Ferran Urgell Plaza

Institut Municipal d'Informàtica – Isaac Aparicio Verdoy, Eugènia Valero Flores, Ernesto Obered Carmona

Barcelona Activa - Albert Àrias Sans, Director del Pla Estratègic de Turisme de Barcelona

Gabinet tècnic de Programació – Maria Jesús Calvo Nuño

Àrea de Transversalitat de Gènere - Sònia Ruiz García, Estel Crusellas Tura

Consell de Joventut de Barcelona - Julia Boada Danés, Sara Segarra Leal.

Gerències i conselleries tècniques dels districtes.

Revisió d'estil i format:

Departament de Comunicació d'Habitatge - Jordi Palay i Escardó, Berta Sarret Salom, Marc Barbacil Brugué, Natalia Garcia Ariño

Barcelona, gener de 2017



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 incorpora, per primera vegada, un document específic de districte per tal de situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania, i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge. El document s'ha desenvolupat amb les aportacions de l'equip de districte -Gerent, Conseller de districte, Cap de Serveis Tècnics, Cap de Serveis Socials, Director de l'Oficina d'Habitatge i Conseller d'habitatge del districte- i de les veïnes i veïns que han participat en les sessions de participació portades a terme en el marc del procés de participació del Pla d'Actuació Municipal 2016 - 2019.

El document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius (Cens de Població i Habitatge 2011, del Padró d'habitants de Barcelona, de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de 2011, i de diferents informacions estadístiques facilitades per les àrees d'habitatge, urbanisme i serveis socials de l'Ajuntament de Barcelona). Les dades aportades són fonamentalment del període 2006 i 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació.

En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla general de ciutat, que cal potenciar a cada districte per donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. També es recullen les propostes plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019 i com aquestes s'encaixen en les actuacions del Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016 - 2025.

Per últim s'inclou, com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES CIUTAT VELLA

B
BC
BN



0. INTRODUCCIÓ	503
1. ANÀLISI	504
1.1. SITUACIÓ URBANA	504
1.2. LES PERSONES	505
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I LES LLARS	505
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL.....	507
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES	508
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE	509
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE	509
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	510
1.4. EL PARC D'HABITATGE	514
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	514
1.4.2. QUALITAT DEL PARC	515
1.4.3. ÚS DEL PARC	515
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC	516
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	517
1.5.1. COMPRA I REHABILITACIÓ D'HABITATGES	517
1.5.2. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	517
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS.....	520
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE.....	520
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE.....	521
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE.....	524
2. DIAGNOSI	526
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	526
2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE	533
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE.....	533
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE.....	534
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC	534
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	535
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL	539



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

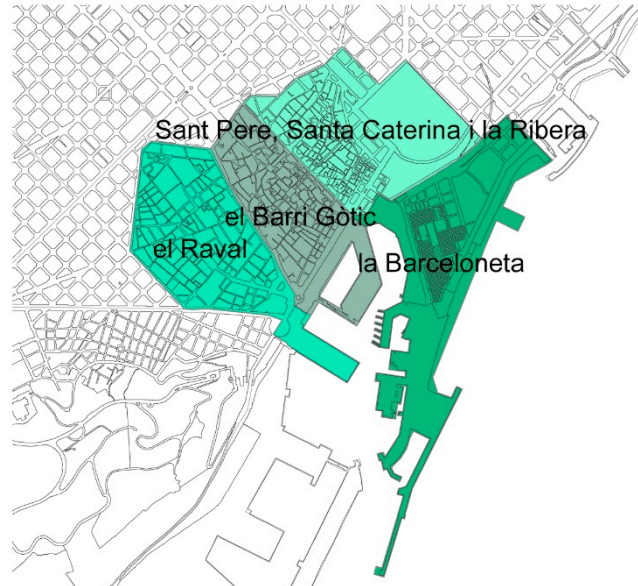
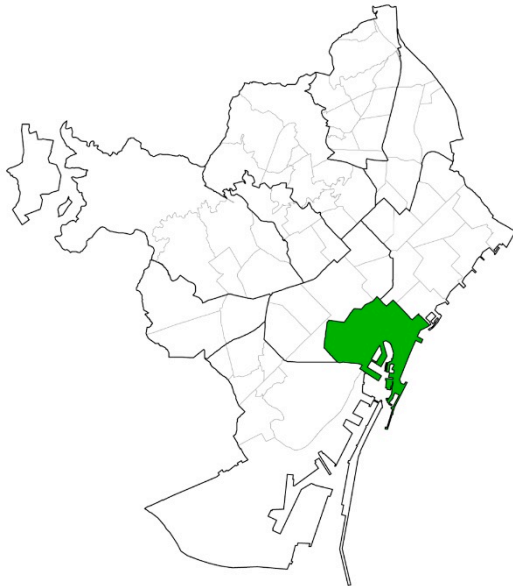
En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Ciutat Vella se situa a l'est de la ciutat de Barcelona, en contacte amb el mar, i limitant amb els districtes de Sants-Montjuïc, l'Eixample i Sant Martí. Està conformat per quatre barris, que presenten característiques urbanes i socials diferents:

- *El Raval*: 47.617 residents (48% de la població del districte), Índex de Renda Familiar Disponible=65,9
- *Barri Gòtic*: 15.269 residents (15%), IRFD=98,5
- *La Barceloneta*: 15.036 residents (15%), IRFD=84,5
- *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera*: 22.305 residents (22%), IRFD=92,5

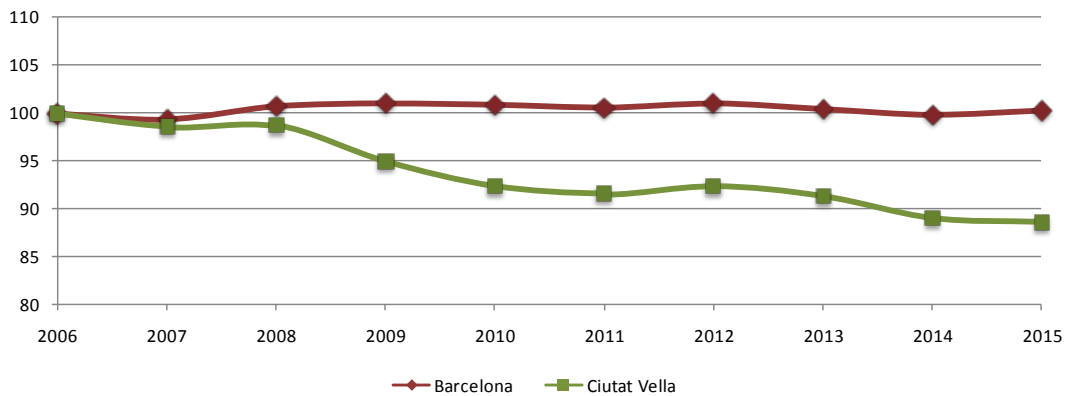


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I LES LLARS

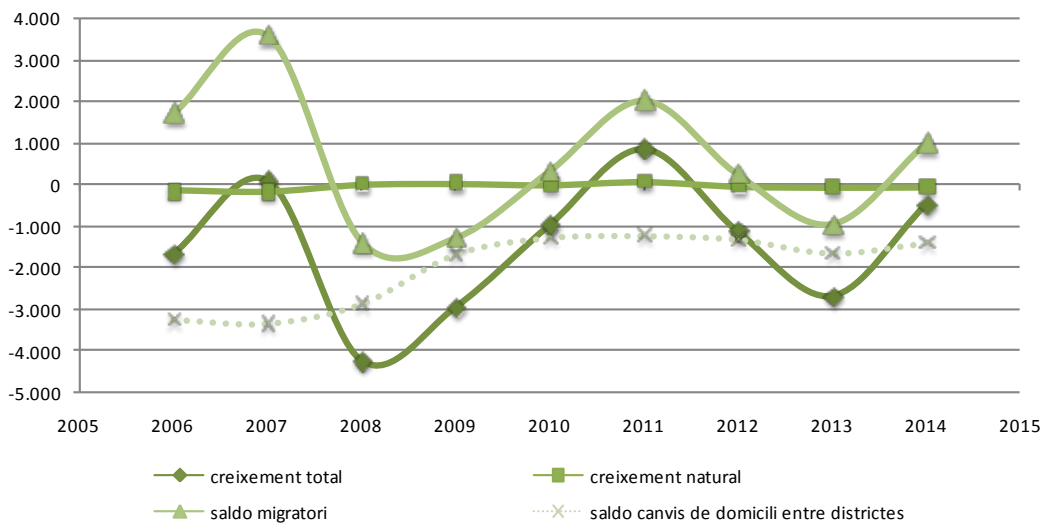
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Ciutat Vella	113.154	7,0%	100.227	6,2%	-1,34%	-11,42%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

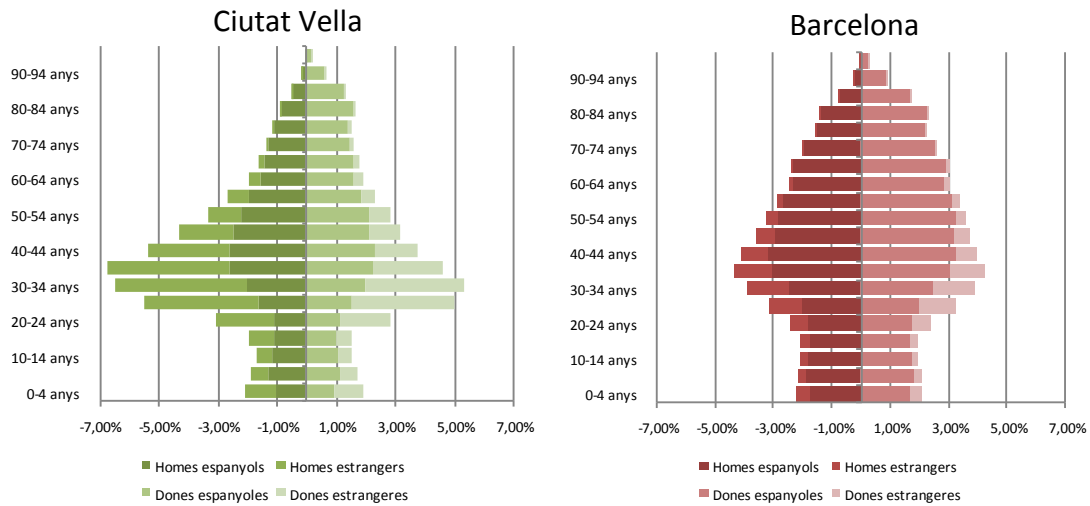
Anàlisi per components del creixement demogràfic de Ciutat Vella pel període 2006-2014



Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona



Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població de Ciutat Vella i Barcelona el 2015



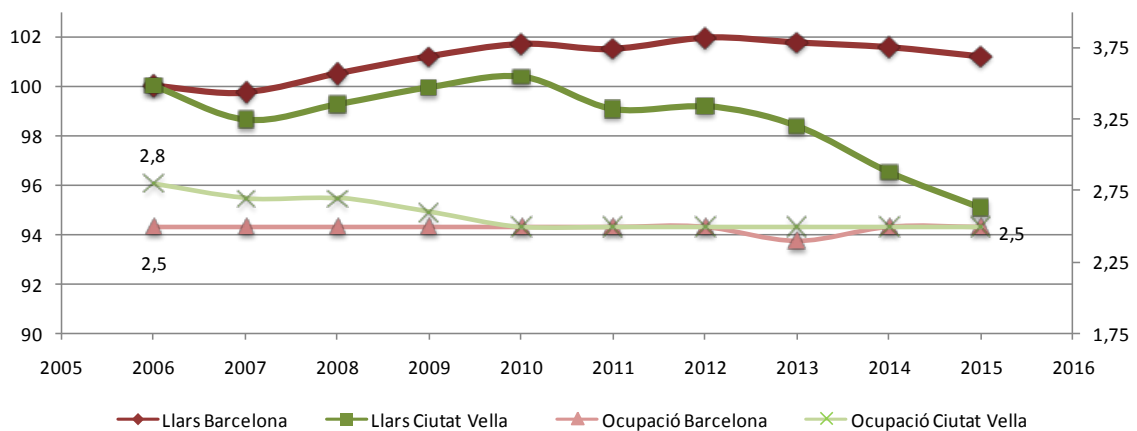
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006	ocupació	Nº llars 2015	ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	655.175	100%	1,2%
Ciutat Vella	41.992	6,5%	39.926	6,1%	-4,9%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

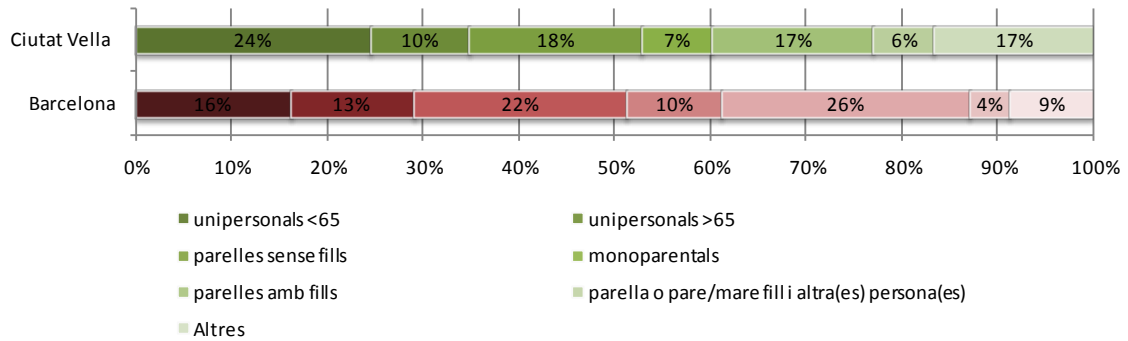
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



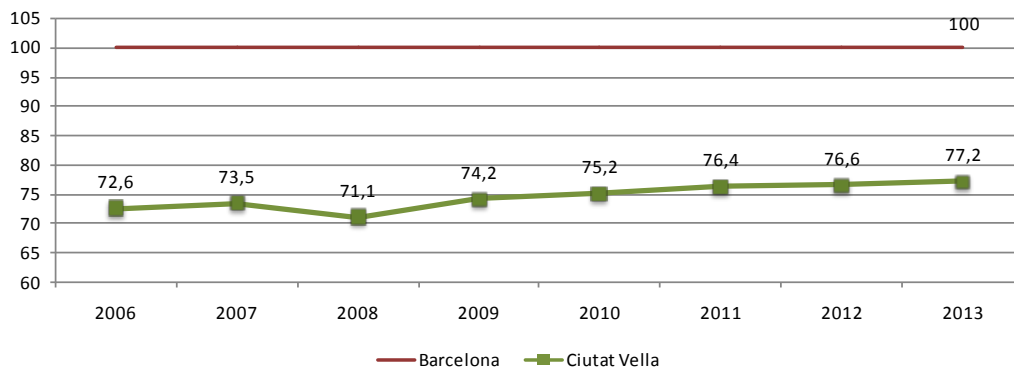
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

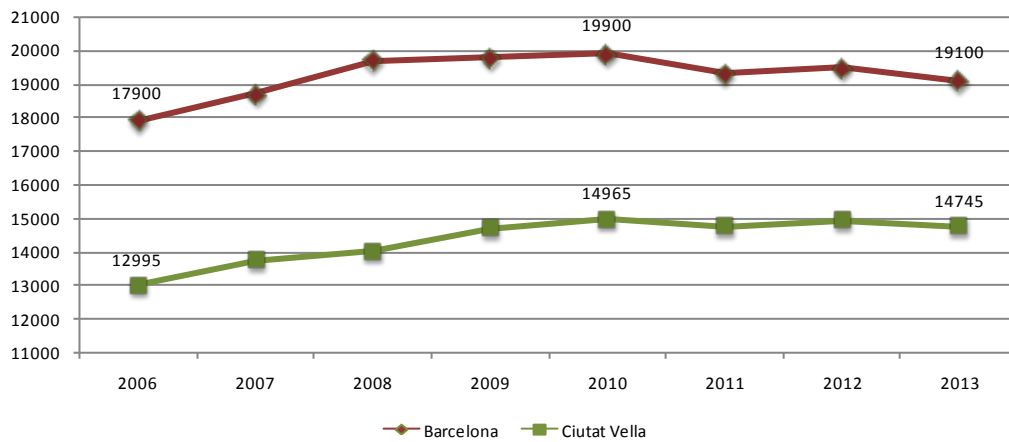
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

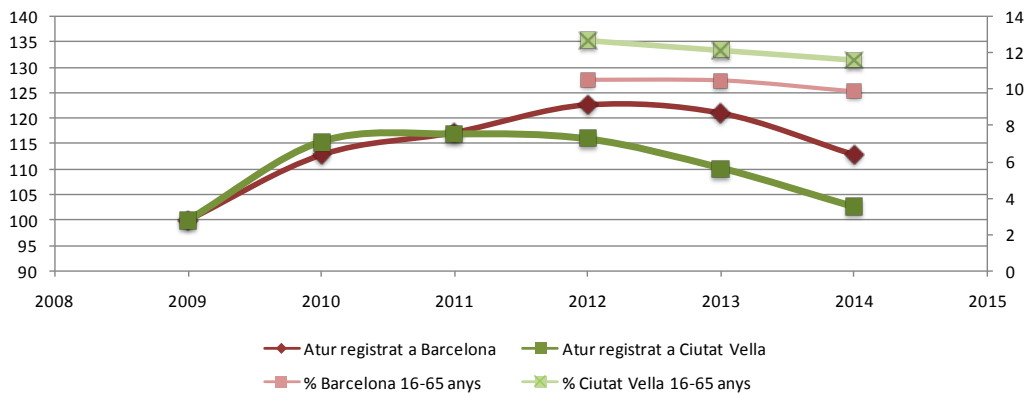
Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)



Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte a la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Ciutat Vella	8.415	12,7	8.635	11,6	3%

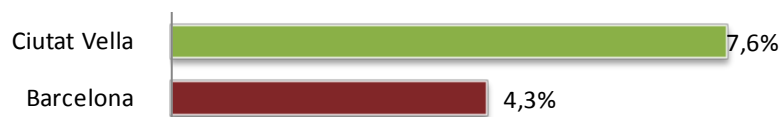


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 3.034 unitats de convivència inscrites al districte de Ciutat Vella a desembre del 2015, el que suposa un 11% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte al total de llars principals (Cens del 2011) és del 7,6%.





Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les oficines de l'habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Ciutat Vella l'any 2015 es va intervenir en 135 desnonaments que van afectar unes 375 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne, com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina de l'Habitatge o serveis socials del districte.

1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Ciutat Vella	1.108	140	968	0

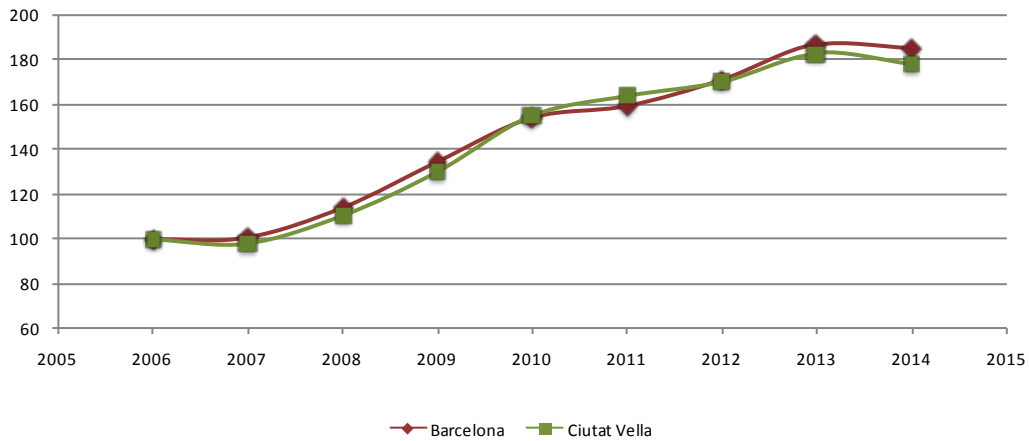
Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, BienesMuebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,24%
Ciutat Vella	2.442	10,2%	4.343	9,8%	77,85%



Regidoria d'Habitatge

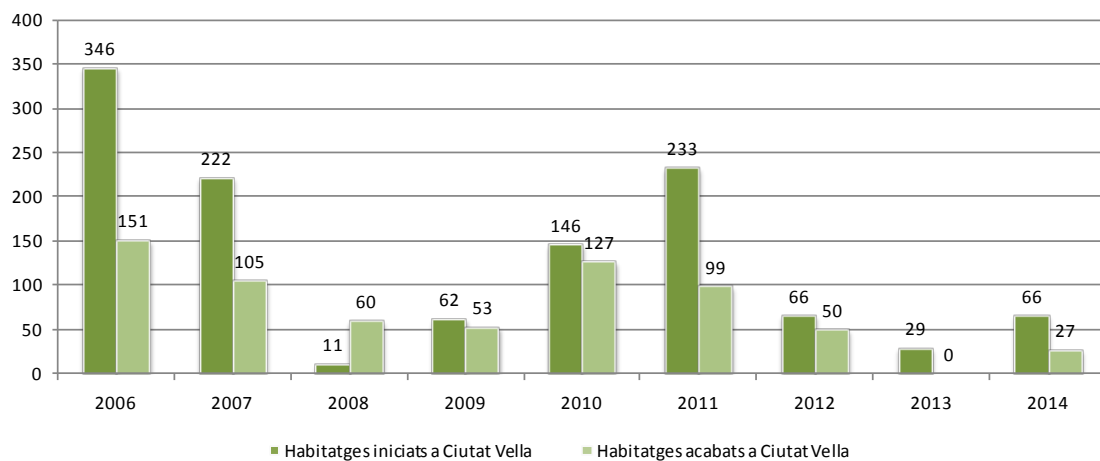


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a *Xifres d'Habitatge*.

1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges a Ciutat Vella

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Ciutat Vella	613	0,8	416	0,6



Nota: Els habitatges iniciats s'han extret dels projectes visats pel Col·legi d'Aparelladors. Els habitatges acabats s'han extret dels certificats finals d'obra dels col·legis d'Aparelladors.



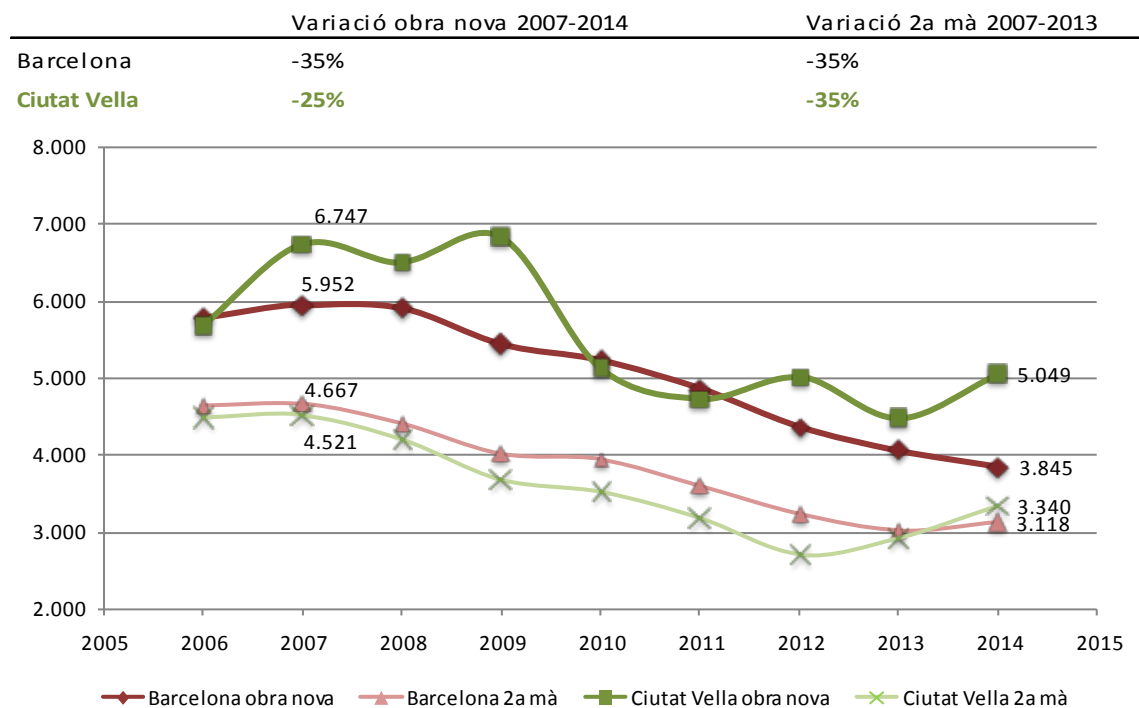
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya.
Data última consulta 23 novembre del 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Construcció d'habitatge amb protecció oficial a Ciutat Vella

	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. l any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Ciutat Vella	610	0,8	314	0,4

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges Disponible a *Xifres d'Habitatge*.
Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a *Xifres d'Habitatge*.

Evolució dels preus mitjos de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i 2a mà) (€/m2st)



Font: Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins a l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre del 2012.

Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans.

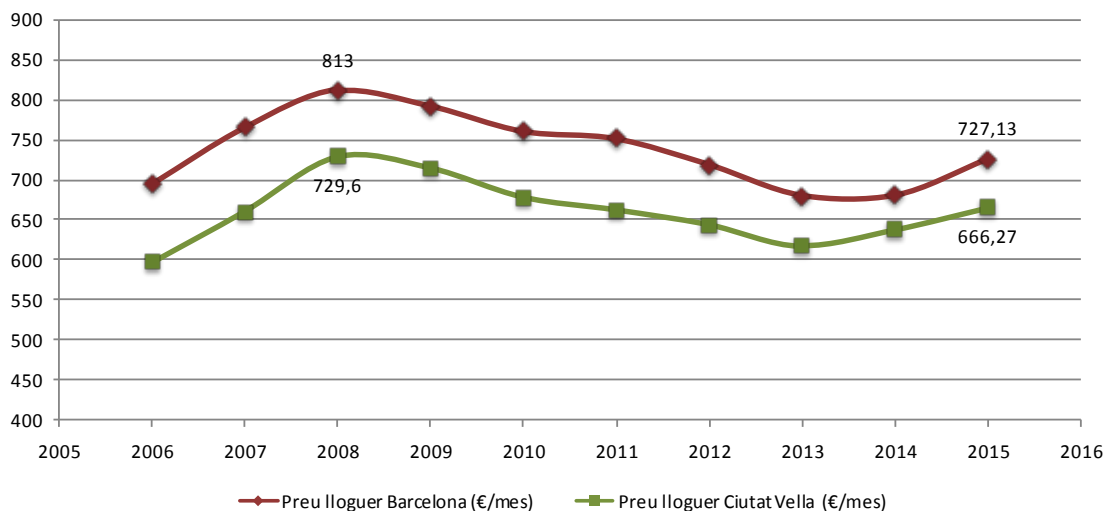
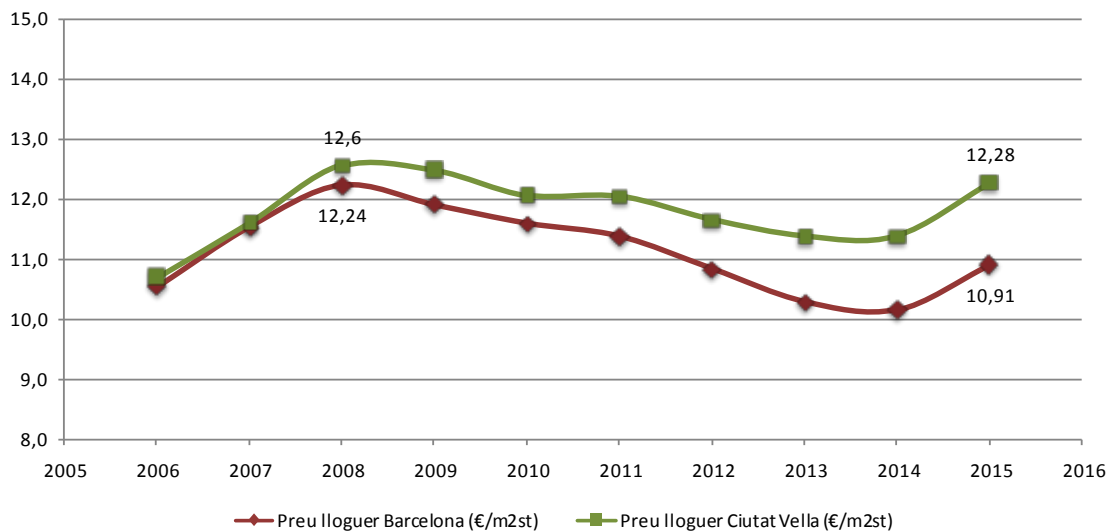
Font Habitatge 2a mà: Idealista.com

Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics.

Evolució preu dels lloguers pel període 2008-2015



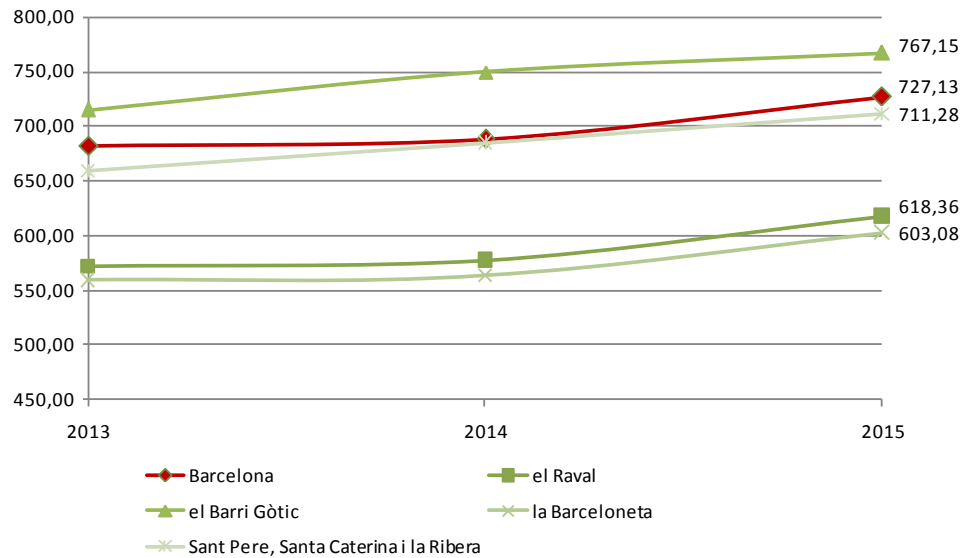
	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Ciutat Vella	-9,4%	-15,2%	8,3%



Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

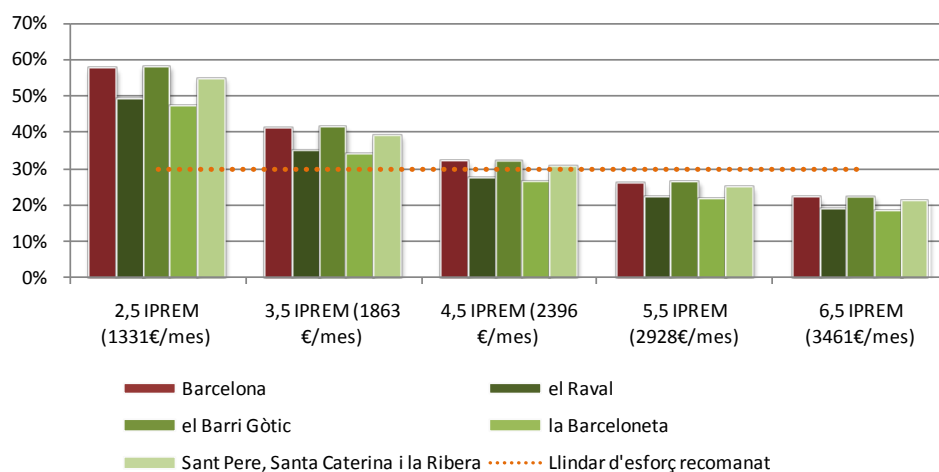
Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre de 2015

Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre del 2015

Esforç econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitjana de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener del 2016



Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer. Cost del lloguer en relació a la renda mitja de les llars per barris (en %), mitjana 2014-2015¹



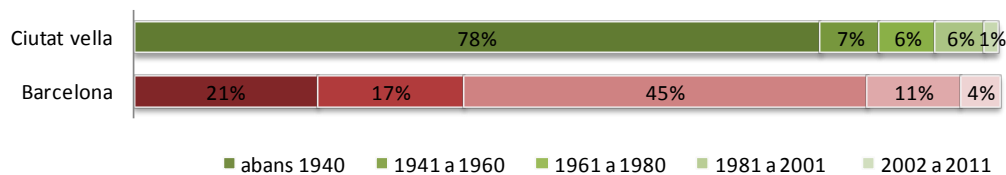
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

1.4. EL PARC D'HABITATGE

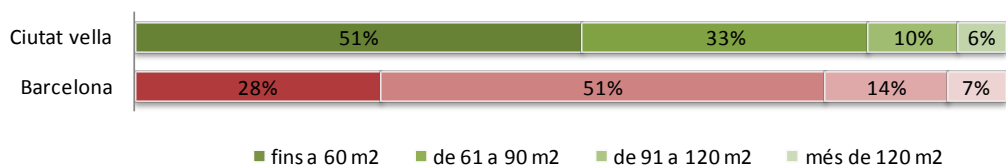
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels censos de població i habitatges del 2001 i 2011, de l'Institut Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %

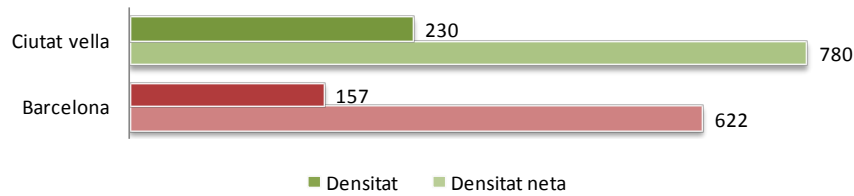


Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



Densitat residencial

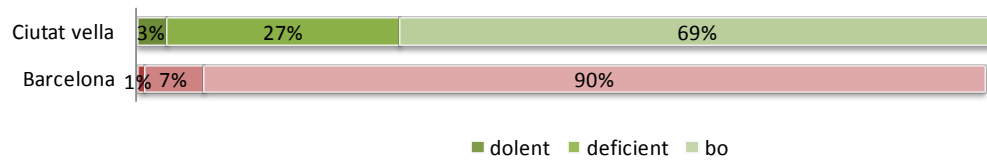
¹Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No ens parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.



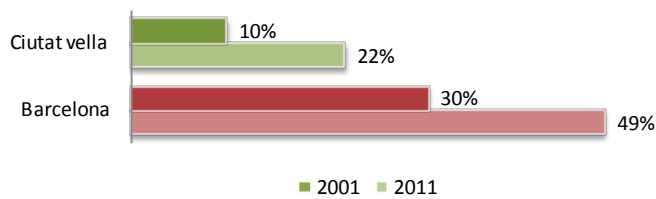
Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener de 2014. INE

1.4.2. QUALITAT DEL PARC

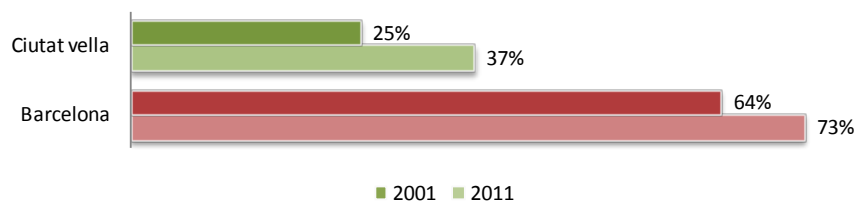
Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %



Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

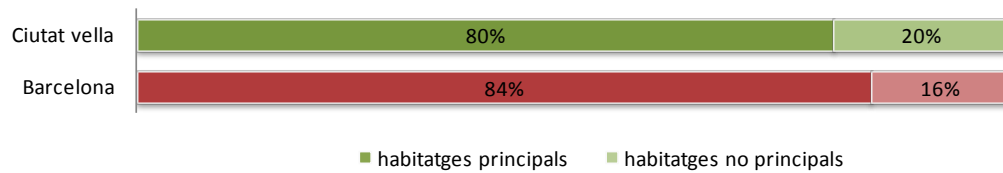


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

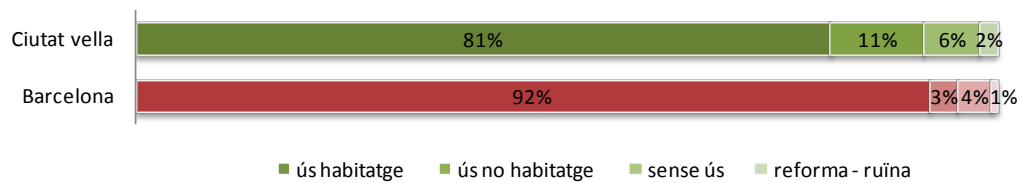


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

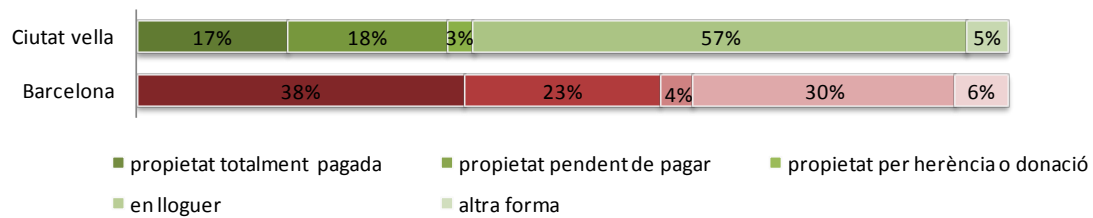


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'*Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'IERM.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %



1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015



	Anuncis		HUTs		Total	
	Airbnb					
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Ciutat Vella	1.585	25%	604	6%	2.189	14%
el Raval	547	8,7%	180	1,9%	727	4,6%
el Barri Gòtic	375	6,0%	184	1,9%	559	3,5%
la Barceloneta	143	2,3%	69	0,7%	212	1,3%
Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	521	8,3%	171	1,8%	692	4,4%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)

1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. COMPRA I REHABILITACIÓ D'HABITATGES

A Ciutat Vella, com a altres districtes de la ciutat, l'Ajuntament està adquirint habitatges a través de diferents vies com el tanteig i retracte, la compra directa i els convenis amb entitats financeres amb l'objectiu de destinar-los a habitatge de lloguer assequible. Per facilitar el procés s'ha aprovat una directriu interna de preus.

Habitatges amb destí a habitatge amb protecció oficial a partir de la seva compra i rehabilitació

Estat d'execució	Ubicació	Núm. Habitatges
Rehabilitades	Sant Ramon 6	6
	Robador 35 - 37	16
	Sant Pere Més Alt 74 bis, 1a fase	2
En obra	Sant Ramon 1	11
	Sant Pere Mitjà 65	5
	Plaça Sant Pere 14	4
Pendent d'iniciar obres	Robador 43	7
	Sant Pere Més Alt 74 Bis, 2a fase	
	Robador 25-27	15
	Arc de Sant Pau 16	8

Font: Ajuntament de Barcelona

1.5.2. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES



A Ciutat Vella es preveu construir i rehabilitar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers, i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial			
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V
En execució	MPGM hab. Social Ciutat Vella	AJ.BCN	4	---	---	4	---	---	---
En execució	Rodalies c. Doctor Aiguader, 15-17	PMHB / OBRA NOVA	150	---	---	---	120	30	---
En execució	c. Guiter, 33-35 Façanes i millora eficiència energètica.	PMHB / REHAB	10	---	---	---	---	---	---
Programat	MPERIRaval - Pl. Gardunya Pl.Gardunya 1-8	PRIVAT	39	---	---	---	39	---	---
Inici previst 2017-2019	Passeig Joan de Borbó, 11 "miles de viviendas"	COHOUSING / OBRA NOVA	8	---	---	8	---	---	---
			211	---	---	0	12	159	30

Font: Bagursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota : En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i a on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- Àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- Àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD /Gestió pendent AD)
- Àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
1. DISTRICTE I - CIUTAT VELLA	233	0	81	152
<i>HABITATGE HPO</i>	233			
<i>HABITATGE DOTACIONAL</i>	0			
<i>HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS</i>	33			
1.1 P.E.R.I. DEL RAVAL	152	0	44	108
PMU ARC DEL TEATRE-LANCASTER				
PMU Arc del Teatre, Fr1.1 -AF	20		20	
PMU Arc del Teatre, Fr1.2 -AF	13		13	
PAU SECTOR DRASSANES (MPERI DEL RAVAL)				
Sector Drassanes-MPPERI Raval, illes A,B,C	26			26
AC-67 i VP-119 (MPERI REORDENACIÓ PLA CENTRAL)				
MPERI Raval. Reord. del Pla Central - St. Martí	43			43
MPERI DEL RAVAL PLAÇA GARDUNYA				
MPERI Raval - Pl. Gardunya - Pl. Gardunya	39			39
MPERI Raval - Pl. Gardunya - Jerusalem	6		6	
MPERI Raval - Cabres	5		5	
1.2 MPGM PER A LA DESTINACIÓ DE FINQUES DE CIUTAT VELLA A HABITATGE SOCIAL	54	0	37	17
ACTUACIONS VARIES				
Montanyans, 12	6		6	
Forn de la Fonda, 2	18		18	
Massanet, 6	1		1	
Valldonzella, 45	5		5	
Arc de St. Ramon del Call, 2	5		5	
Oli, 5	2		2	
rehab. Ginebra, 19-21	12			12
rehab. Princesa, 49	5			5
1.3 P.E.R.I. DEL SECTOR ORIENTAL DEL CENTRE HISTÒRIC DE BARCELONA	19	0	0	19
SUBÀMBIT A - PAU (MPERI SECTOR ORIENTAL)				
Rec Comtal, 19B	19			19
1.4 MPGM AL SECTOR GÒTIC-SUD	8	0	0	8
AA 2				
Nou de St. Francesc, 10-12	8			8

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

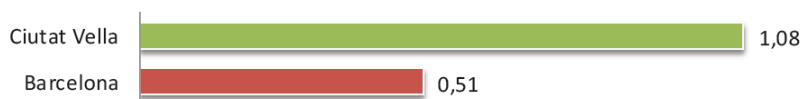
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Ciutat Vella, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Pintor Fortuny, número 17-19. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	9.601	11.549	680	1.370	0	23.200
2012	10.311	9.618	228	2.356	0	22.513
2013	8.153	7.123	432	3.384	731	19.823
2014	7.254	4.985	897	3.557	480	17.173
2015	11.507	9.657	973	4.066	268	26.471
Total Ciutat Vella	46.826 43%	42.932 39%	3.210 3%	14.733 13%	1.479 1%	109.180

Índex de consultes. 2011 – 2015



D'altra banda, Ciutat Vella és l'únic districte de la ciutat amb una empresa municipal amb dedicació en temes d'habitatge com és Foment de Ciutat, SA, creada com a Foment de Ciutat Vella SA amb l'objectiu de portar a terme totes les actuacions urbanístiques i d'edificació plantejades en el marc del procés de transformació i rehabilitació del districte de Ciutat Vella.



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

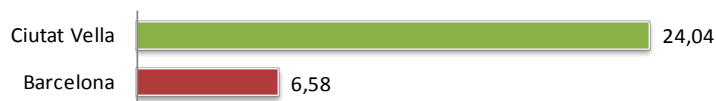
Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

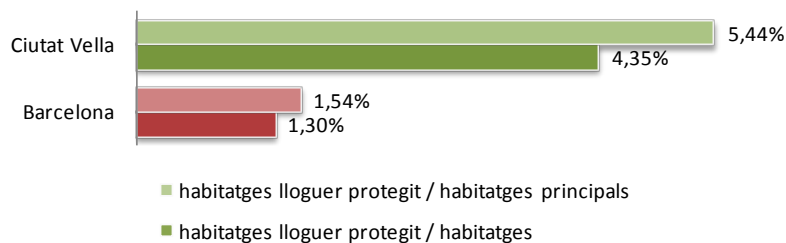
Habitatge assequible:

A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 2.420 habitatges de lloguer protegit, dels quals 589 es destinaven a lloguer social, 24 eren habitatges dotacionals i 42 formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015



Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina de Ciutat Vella	498	445	325⁽¹⁾	255⁽²⁾	927	2.450
% OH Ciutat Vella /Tot:	12%	12%	11%	10%	13%	12%

(1) Dels 325 expedients aprovats, 156 corresponen a Antics Perceptors i la resta, els 169 expedients a nous

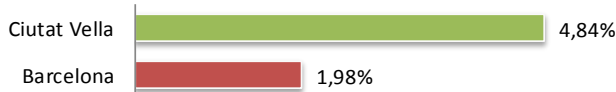
(2) Dels 255 expedients aprovats, 199 corresponen a Antics Perceptors (BLJ + BLR) i 56 a nous sol·licitants.

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011 – 2015



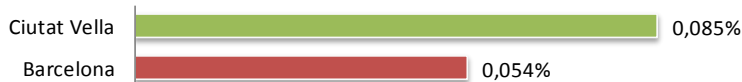
Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015



Accés al servei Ofideute per resident. 2011 - 2014



Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 - 2015

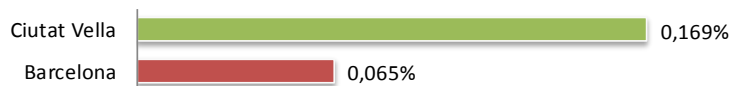


Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Ciutat Vella	29	30	32	35	44	170



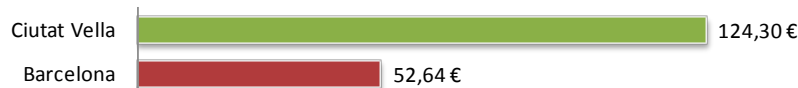
Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Ciutat Vella, ajuts a la rehabilitació				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	221	2.573	17.521.959	6.037.854
2012	110	1.145	8.259.347	2.215.999
2013	54	570	5.770.277	1.235.457
2014	16	114	989.313	313.552
2015	92	948	7.633.916	2.712.049
Total Ciutat Vella	493	5.350	40.174.811	12.514.909

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011-2015



Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

- Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona. Afecta diferents àmbits de la ciutat entre ells el PEMU Arc del Teatre/Lancaster, on es preveu la construcció de 110 habitatges.
- Programa de compra d'habitatges per destinar-los a lloguer social. Ciutat Vella és un dels barris amb actuació preferent. A través d'aquest programa s'han adquirit diferents habitatges a Ciutat Vella i estan en estudi noves adquisicions.
- Pla Dintres. Adreçat als propietaris de Ciutat Vella amb habitatges en estat molt deficient (patologies estructurals importants, de façanes i d'instal·lacions, a més de problemàtiques derivades d'un mal manteniment de l'immoble) per tal d'instar-los a la seva millora.



Resum de les actuacions del Pla Dintres. Desembre de 2015

Finques Pla Dintres	Propietat horitzontal	Propietat vertical	Total
En tràmit	44	42	73
En obres subsidiàries	10	3	13
Amb tràmit finalitzat	19	27	46
Inspeccionades i excloses			18
Pendents inspecció			3
Total			153

Font: Foment de Ciutat, SA

- Programa Canvia't d'habitatge. Adreçat a veïns i veïnes de la Barceloneta que resideixen en habitatges no accessibles. S'han posat a la seva disposició 30 habitatges de la promoció Renfe Rodalies (carrer Doctor Aiguader 15-17) construïda pel PMHB.
- Programa de detecció i mobilització d'habitatge buit d'entitats financeres. En una primera fase es va desenvolupar únicament a tres barris de la ciutat: Ciutat Meridiana, Trinitat Vella i Besòs Maresme, però en una segona fase s'ha ampliat. Actualment estan en estudi els districtes de Ciutat Vella, Sant Martí, Sant Andreu i Nou Barris i el barri del Carmel.

1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

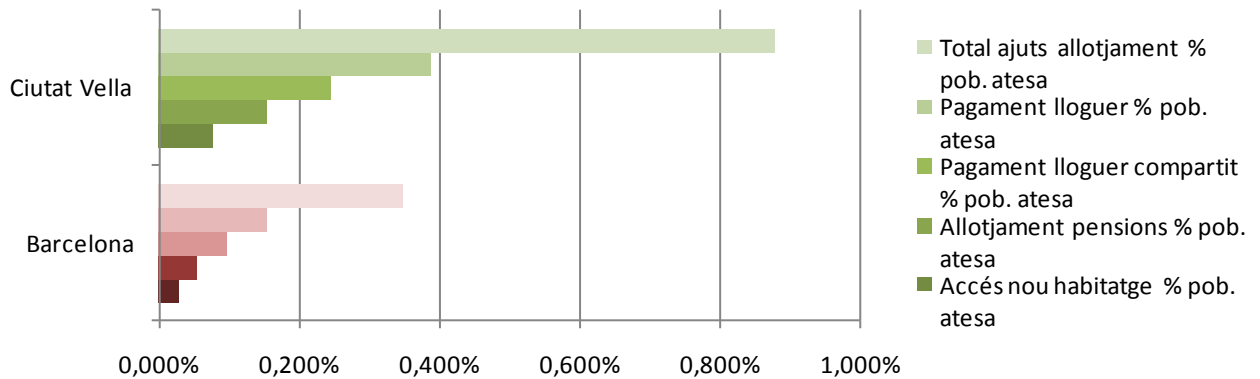
En situacions d'urgència social les persones ateses pels serveis socials poden rebre ajuts econòmics per afavorir la seva inclusió social. Els principals ajuts utilitzats l'any 2015 són:

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (79), allotjament en pensions (155), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (5), mudances (2), pagament d'hipoteques (4), pagament al lloguer compartit (248) i pagament al lloguer (392). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:



Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

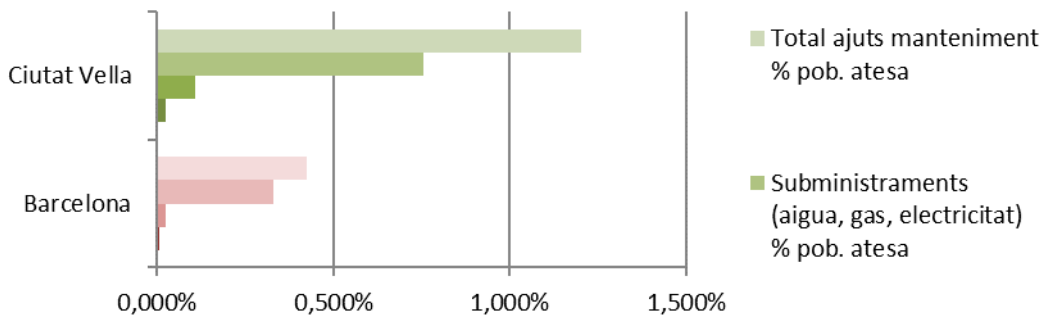


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (23), despeses de comunitat (9), electrodomèstics (104), mobles (27), neteges de xoc (25), parament de la llar (51), reparacions i/o rehabilitacions (109), sanejament (101) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (759). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

Ciutat Vella és el segon districte amb menys residents de la ciutat, per darrere del districte de Les Corts i ha viscut **el descens més important de residents de la ciutat des del 2006**, amb una variació del -11,42%, molt per sobre del -1,45 d'Horta-Guinardó, el següent districte pel que fa a pèrdua de població. A finals del 2015 comptava amb 100.227 residents. **Aquest procés es deu a la marxa de població que se'n va a viure a altres districtes de la ciutat, a un saldo migratori que presenta valors negatius a partir del 2008**, i a un creixement natural (diferència entre naixements i defuncions) que s'equilibra i es manté pròxim a zero.

Cal destacar el pes que pot tenir en la marxa de població a altres districtes de la ciutat el creixement dels habitatges d'ús turístic, que al districte arriben als 604 legals i s'estima que a 1.585 il·legals². En aquest sentit, des de l'equip de districte es destaca que **l'oferta d'allotjament turístic segueix desplegant-se en el districte**, ja sigui a través d'oferta d'allotjament il·legal, com a través de contractes de lloguer per poc temps (mínim un mes) permesos per la LAU actual.

Ciutat Vella presenta la reducció del nombre de llars més importants de la ciutat, passant de 41.992 llars a 39.926 el 2015, el que suposa una variació de -4,9%. L'Eixample amb una variació de -0,5 és l'únic districte que també presenta variacions negatives. L'ocupació mitjana de les llars també s'ha reduït, passant de 2,8 a 2,5 membres per llar, i s'ha igualat a la mitjana del conjunt de la ciutat.

D'alta banda, el districte presenta el percentatge més alt de llars unipersonals de la ciutat, que suposen el 34%, molt per sobre del conjunt de la ciutat, que se situa en el 29%. Un 10% d'aquestes corresponen a **llars amb persones de més de 65 anys, en aquest cas el percentatge està per sota la mitjana de la ciutat (13%)**. Segueixen les llars de parelles sense fills (18%) i parelles amb fills (17%), ambdues per sota la mitja de la ciutat que se situa en el 22% i 26% respectivament. **S'observa un grup de llars important (17%) que presenten altres tipus d'agrupacions**.

El baix percentatge de llars unipersonals de persones de més de 65 anys concorda amb el fet que **Ciutat Vella presenta el percentatge més baix de població de 65 anys o més**, que suposen el 14,4% de la població respecte al 21,6% en el conjunt de la ciutat. El districte presenta l'índex d'envelliment més baix de la ciutat, situat en 127,1 respecte el 161 en el conjunt de Barcelona. Destaca el **baix percentatge d'habitatges amb un membre de 65 anys o més que disposen d'ascensor (43,5% respecte al 77,2% de mitjana a la ciutat)**, i que estiguin en bon estat de conservació (72% respecte al 92,2% de mitjana a la ciutat).

²Cases o apartaments sencers anunciats a Airbnb. Dades corresponents a 17 de juliol del 2015. S'ha aplicat la correcció del 23% de solapament



Ciutat Vella presenta el percentatge de població jove adulta, entre 25 i 34 anys, més alt de la ciutat, significat el 22,3% respecte al 14,2% en el conjunt de la ciutat. S'observa també com més de la meitat de la població en aquestes franges d'edat és població de nacionalitat estrangera i que la població masculina és lleugerament més nombrosa que la femenina. Ciutat Vella és el districte amb un percentatge més alt de població nascuda a l'estranger, que suposa la meitat de la població resident al districte, el 50,1% enfront del 22,3% en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la situació econòmica, Ciutat Vella presenta un **índex de Renda Familiar Disponible considerablement inferior a la mitja de la ciutat**. A partir del 2009 (el moment amb l'índex més baix d'aquest període), s'observa una lleugera tendència positiva passant de 71,1 a 77,2 el 2013. Tot i així, és el quart districte amb l'índex més baix, per davant de Nou Barris (56,2), Sant Andreu (74,4) i Sants-Montjuïc (75,3). Si s'analitza aquest índex per barris, s'observa que la mitjana és poc representativa, ja que **el Raval presenta un índex de Renda Familiar Disponible força inferior (65,9) respecte a la resta de barris**, que s'apropen més a la mitjana de la ciutat: el barri Gòtic (98,5), Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (92,5) i la Barceloneta (84,5).

Pel que fa a la situació del mercat de treball, s'observa que en el darrer període 2009-2014, **l'increment de l'atur registrat a Ciutat Vella és el més baix de la ciutat** i ha significat el 3% respecte al 13% de mitjana a la ciutat. Tot i així, **la població aturada entre 16 i 65 anys segueix estant per sobre del conjunt de Barcelona**, situant-se en 11,6% respecte al 9,9%.

Es comptabilitzen 3.034 unitats de convivència inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial al districte de Ciutat Vella, el que suposa un 11% respecte al total d'inscrits a la ciutat. **És la relació més alta de la ciutat entre nombre de llars inscrites al RSHPOB i llars del districte**, significat el 7,6% enfront del 4,3% de mitjana a la ciutat. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, Ciutat Vella presenta el percentatge de UC més alt amb ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any), que suposen el 77% respecte al 67% de mitjana a la ciutat. El 94% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC enfront del 89% en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les UC sol·licitants, la majoria de persones tenen entre 35 i 65 anys (53%), el 23% entre 18 i 35 anys i el 18% més de 65 anys. Tot i que Ciutat Vella presenta un percentatge més gran de població jove i adulta, el percentatge de llars sol·licitants en aquesta franja entre 18 i 35 anys és inferior a la mitjana de la ciutat, que se situa en el 34%. La proporció entre homes i dones està repartida pràcticament a parts iguals (51% homes i 49% dones).

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 86% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 26% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 14% habitatge de propietat. El 80% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge. El 6% indica trobar-se en situació de sobreesforç destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge, i el 6% de les UC indica falta de condicions d'accessibilitat en l'habitatge actual.

Des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials es va intervenir, el 2015, en 135 desnonaments, el 80% per impagament del lloguer i el 13% per ocupacions a precari. El 14% són habitatges propietat de grans



tenidors i el 86% de petits tenidors. Aquests desnonaments van representar el 12,35% del total de la ciutat. Aquesta dada fa que Ciutat Vella sigui el tercer districte més afectat per aquesta problemàtica.

Ciutat Vella presenta el **percentatge més alt d'ajudes a l'allotjament per resident, quasi triplicant la mitjana de la ciutat**, situant-se en 0,88% enfront del 0,34%. S'han atorgat 392 ajudes al pagament del lloguer, 248 ajudes pel pagament d'habitatge compartit i 155 ajudes pel pagament de pensions.

Igualment presenta el **percentatge més alt d'ajudes pel manteniment de l'habitatge per resident, quasi triplicant la mitjana de la ciutat**, significat l'1,21% de la població enfront del 0,41% de mitjana a la ciutat. S'ha atorgat 759 ajudes per al pagament de subministraments (aigua, gas, electricitat), 109 ajudes per reparacions i/o rehabilitacions, i 25 ajudes per a neteges de xoc.

Des de l'equip de districte es destaca la relació entre **vulnerabilitat socioeconòmica i situacions d'habitabilitat precàries** al districte. Es destaca la importància d'actuar de manera transversal, tant en processos d'atenció i millora de les condicions socioeconòmiques com en la millora de les condicions d'habitabilitat.

També s'apunta **la importància de disposar d'un parc més gran d'allotjaments per atendre situacions d'emergència**, sigui per la pèrdua d'habitatge com per la impossibilitat de seguir vivint a l'habitatge a causa de les deficientes condicions estructurals, incendis o altres, enfront de l'opció de l'allotjament en pensions.

D'altra banda, cal destacar la situació de **llars que viuen en situacions d'habitatge inadequat o insegur**, en habitacions rellogades, en cases d'amics o familiars, entre altres. **Es destaca la necessitat d'atendre aquesta població que, tot i no trobar-se en situació de pèrdua d'habitatge, pateix igualment exclusió residencial.**

Finalment, cal valorar la **xarxa d'entitats i associacions actives al districte**, així com la possible col·laboració entre aquestes i l'equip de districte de cara a detectar i poder atendre situacions d'exclusió socioresidencials.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Ciutat Vella és el segon districte, després de l'Eixample, on menys s'ha incrementat el nombre de contractes de lloguer, significat un 77,85%, una variació sensiblement inferior al 85% del conjunt de la ciutat, passant de 2.442 contractes el 2006 a 4.343 el 2014. Aquest fet pot estar relacionat amb l'augment dels habitatges d'ús turístic que, com s'ha assenyalat, representen 2.189 habitatges al districte. En qualsevol cas, el nombre de contractes de lloguer se situa molt per sobre el nombre de transaccions de compravenda que el 2014 a Ciutat Vella, es van situar en 1.108.

Pel que fa a la dinàmica constructiva, s'observa que **el nombre d'habitatges acabats per cada mil habitants i any se situa a la meitat de la mitjana de la ciutat pel període 2008-2014, amb un valor de 0,6 respecte a l'1,2 del conjunt de la ciutat**. En total es comptabilitzen 613 habitatges iniciats en el



període 2008-2015 i gairebé el mateix nombre d'habitatges acabats, 602 habitatges. Pel que fa a la construcció d'habitatge amb protecció oficial, **el nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats per cada mil habitants se situa per sota la mitjana de la ciutat**, un 0,4 respecte al 0,6, pel període 2008-2014. En aquest període s'han finalitzat 314 habitatges, el que significa el 5% dels habitatges acabats en aquest període a tota la ciutat.

El descens dels preus de venda d'habitatge d'obra nova i segona mà se situa per sota la mitjana de la ciutat. Concretament, la variació del preu d'habitatge d'obra nova al districte ha estat del -25% enfront del -35% pel conjunt de la ciutat entre 2007 i 2014. En el cas de l'habitatge de segona mà, el preu s'ha reduït el -26% enfront del -35% en el conjunt de la ciutat entre 2007 i 2013. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça en ambdós casos. El 2014, tant el preu mitjà de compra d'obra nova com de segona mà se situa per sobre del conjunt de la ciutat, situant-se com **el segon preu per m² de venda més alt en el cas de l'habitatge d'obra nova**, per sota del districte de Sarrià-Sant Gervasi. En l'habitatge de segona mà, és el quart més alt per sota de Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i l'Eixample.

El preu del lloguer mitjà a Ciutat Vella s'ha reduït per sota la mitjana de la ciutat, un -15,2% enfront del -16,2% entre 2008 i 2013. El preu mitjà mensual el 2015 se situa per sota la mitjana de la ciutat en 666,27 euros/mes respecte dels 727,13 euros/mes. A partir del 2013 s'ha produït un canvi de tendència a l'alça dels preus. **L'increment de preus a Ciutat Vella a partir del 2013 se situa per sobre la mitjana de la ciutat**, en un 8,3% enfront del 6,7% pel conjunt de la ciutat. Aquesta situació fa que l'esforç mitjà que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer sigui superior a la mitjana de la ciutat i arribi a un 21,5% de la renda familiar disponible al barri de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera³.

Els preus del lloguer al Barri Gòtic i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera se situen pròxims a la mitjana de la ciutat, mentre que els de la Barceloneta i el Raval se situen per sota la mitjana. Si s'analitza l'evolució del preu de lloguer per barris en el període 2014-2015, s'observa que **la Barceloneta (9,1%) i el Raval (8,2%) presenten increments de preus per sobre la mitjana de la ciutat**, mentre que el Barri Gòtic (2,8%) i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (3,9%), presenten valors per sota la mitjana de la ciutat, que se situa en 6,6%.

Des de l'equip de districte es destaca la relació entre **processos de rehabilitació i increment de preus immobiliaris al districte, que sovint suposen la substitució de població** amb nivells de renda baixos per població amb nivells de renda més alts.

Lligat als processos de rehabilitació, es destaca també **l'existència de possibles situacions d'assetjament immobiliari a veïns i veïnes per part de propietaris i operadors immobiliaris**. Aquestes situacions es poden donar o per deixadesa del propietari en el manteniment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge, o també a través de la generació de molèsties de manera planificada a la persona habitant per induir la seva marxa. El protocol existent actualment a l'Ajuntament per fer front a l'assetjament immobiliari permet que l'Administració elevi a fiscalia els casos que consideri que corresponen a

³Es tracta d'una mitja teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitja a cada barri. Per tant, no ens permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



assetjament. Tot i així, es destaca que dels casos elevats a fiscalia molt pocs han acabat comportant una resolució de la situació per la persona afectada. Respecte a aquest tipus de situacions, l'Ajuntament pot actuar emetent ordres de conservació per garantir l'adequat manteniment de l'habitatge.

Es destaca, per tant, la **necessitat de generar mecanismes que permetin a la població seguir vivint al districte** enfront de les fortes dinàmiques relacionades, sigui amb l'activitat turística o amb la generació de nova oferta adreçada a població de rendes més altes.

EL PARC D'HABITATGE

Ciutat Vella és el districte de la ciutat amb el parc més envellit amb un 77,5% del parc anterior a 1940, mentre que al conjunt de la ciutat tan sols representa un 21% del parc. Alhora és l'únic districte on predominen els habitatges de petites dimensions, el 51,4% del parc té menys de 60 m², probablement a causa de l'antiguitat del parc. Finalment, la densitat residencial se situa a la franja alta, únicament superada per l'Eixample i Gràcia.

Pel que fa a l'estat de conservació del parc, **Ciutat Vella és el districte que presenta un pitjor estat dels habitatges**, amb més d'un 30% del parc en mal estat o deficient, molt per sobre de la mitjana de la ciutat, on el parc en mal estat o deficient no arriba al 10%. Una altra problemàtica important del districte és l'accessibilitat, amb **tan sols un 10% dels habitatges situats en edificis accessibles** (enfront del 30% del conjunt de la ciutat) i **únicament un 37% dels habitatges en edificis amb ascensor** (enfront del 73% del conjunt de la ciutat). Aquestes dues dades estan estretament relacionades amb l'antiguitat del parc i fan que sigui especialment necessària la intervenció de rehabilitació i millora al districte.

Aquestes deficiències s'intenten resoldre a partir dels programes de rehabilitació. En aquest sentit, les ajudes a la rehabilitació durant el període 2011-2014 han estat molt superiors a Ciutat Vella que al conjunt de la ciutat, amb una inversió per resident de 97,36 euros, enfront dels 35,49 del conjunt de la ciutat. Amb la voluntat de millorar aquest estat també **s'ha desenvolupat des de mitjans del 2013 el Pla Dintres**.

No obstant això, en aquest quadrienni 2011-2014 hi ha hagut una importantíssima davallada en les ajudes a la rehabilitació al conjunt de la ciutat, que han passat al districte d'una inversió l'any 2011 de més de 6 milions d'euros a poc més de 300.000 euros l'any 2014. Aquesta davallada té un major impacte en un parc com el de Ciutat Vella amb necessitats constants i urgents de rehabilitació.

Pel que fa a l'ús del parc, **Ciutat Vella és un dels districtes amb menys habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 80% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del Instituto Nacional de Estadística). Aquesta situació és més greu d'acord amb les dades de **l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015, on apareix com el districte amb menor percentatge d'habitatges destinat a l'ús residencial: 80,7%, 10 punts menys que el districte següent**. També destaca la dada d'habitatges amb un ús diferent de l'habitatge, que arriba al 10,8%, molt per sobre del 4,3% de l'Eixample.



Finalment, pel que fa al règim de tinença **és el districte amb un major percentatge de lloguer amb un 56,6% i un menor de propietat 38%**, amb una situació molt diferent de la de la resta de districtes. Aquesta dada, juntament amb la de l'ús dels habitatges, parla d'una realitat al districte específica on prenen força elements no detectables a les estadístiques com:

- estudiants que entre setmana resideixen a la ciutat i el cap de setmana l'abandonen, però segueixen empadronats als seus municipis d'origen.
- treballadors amb situació similar als estudiants.
- habitatges utilitzats com a despatxos i oficines.
- habitatges registrats com a segones residències on resideixen els fills dels propietaris.

El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics situa tot el districte de Ciutat Vella dins la Zona 1: Decreixement natural, juntament amb els barris de l'Antiga Esquerra de l'Eixample, la Dreta de l'Eixample i el Poble Sec. **Aquesta zona incorpora més del 50% de places d'allotjament turístic de Barcelona⁴ i els indicadors de població flotant se situen per sobre del doble la mitjana de tots els barris.** Destaca el barri Gòtic, on aquest percentatge arriba a un 61,5% de població flotant respecte a la població resident. Per tota la zona aquest indicador se situa en un 23%. El nou pla estableix que no es poden generar noves places, ni renovar-les, ni ampliar places en establiments existents.

Des de l'equip de districte s'assenyala que **el fet que el parc residencial de Ciutat Vella presenti un estat de conservació pitjor que la resta de districtes comporta un major esforç econòmic i tècnic per atendre les necessitats de millora del parc** respecte a altres districtes amb unes necessitats inferiors. Aquestes intervencions necessàries impliquen millores bàsiques relacionades amb la seguretat estructural, l'habitabilitat o l'accessibilitat, així com millores en l'àmbit de l'eficiència energètica.

En relació a això, s'apunta que el fet que **el pagament de les subvencions públiques per a millores i rehabilitacions del parc es faci amb posterioritat és un problema, ja que cal disposar de recursos inicials.** Es considera positiva la fórmula portada a terme a la Barceloneta, en la qual mitjançant un conveni, l'Ajuntament pagava directament la part subvencionada a la constructora i els veïns només havien de posar la quantitat de diners corresponent a la part no subvencionada.

S'apunta també que **el fet que les convocatòries d'ajudes es plantegin amb l'horitzó temporal d'un any, fa difícil plantejar processos de rehabilitació a més llarg termini** i, per tant, planificar millores del parc més integrals.

Davant la situació en què la manca de recursos econòmics d'una unitat de convivència o del propietari de l'edifici impedeix fer les intervencions de millora necessàries a un edifici, des de l'equip de districte es destaca el **bon funcionament de les ajudes a la cohesió**, especialment per a la instal·lació d'ascensors i patologies estructurals. Aquestes ajudes impliquen, entre altres coses, que l'Ajuntament aporta els diners necessaris i aquesta aportació queda inscrita al Registre de la Propietat com una càrrega sobre la propietat.

⁴ S'estima en 2.189 habitatges d'ús turístic al districte de Ciutat Vella si tenim en compte tant HUTs legals com il·legals, d'acord amb les dades de l'estudi *Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*, Jordi Duatis, Maria Buhigas i Helena Cruz, juny 2016.



En relació a la necessitat de millora de les condicions d'accessibilitat es destaca la **situació específica al barri de la Barceloneta pel que fa al dèficit d'ascensors.**

Es destaca també l'impacte del buidatge de l'habitatge principal en favor d'altres usos, així com la marxa de residents habituals del barri en la **desarticulació de les xarxes de suport veïnal, fet que suposa un increment de la vulnerabilitat dels veïns i veïnes residents** amb situació de més dificultats socioeconòmiques.

Des d'entitats i col·lectius que treballen al barri **es detecten situacions contraposades d'infrautilització i sobreocupació**, trobant persones soles amb molt espai, sovint associat a lloguers antics, fins a situacions de sobreocupació.

EL PLANEJAMENT

El **potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte de Ciutat Vella és de 233 habitatges, un 2,2% respecte del potencial total en el conjunt de la ciutat.** Aquests es reparteixen en els àmbits del PERI del Raval (152), la MPGM per a la destinació de finques de Ciutat Vella a Habitatge Social (54), el PERI del sector oriental del centre històric de Barcelona (19) i la MPGM al sector Gòtic-sud (8).

D'aquest potencial, **152 habitatges (45,6%) se situen en sòl amb planejaments amb la gestió urbanística aprovada definitivament, per tant amb major disponibilitat de cara a ser edificats.** Aquests se situen als àmbits de PERI del Raval (108), la MPGM per a la destinació de finques de Ciutat Vella a Habitatge Social (17), el PERI del sector oriental del centre històric de Barcelona (19) i la MPGM al sector Gòtic-sud (8). D'altra banda, resta com a una oportunitat el desenvolupament d'una modificació de planejament al front marítim de la Barceloneta, que podria incloure un centenar d'habitatges.

D'altra banda, **l'Ajuntament compta amb diverses finques de propietat municipal que, tot i que no tenen qualificació d'habitatge protegit, es destinarien a habitatge social i sumen al voltant de 79 habitatges.** Aquestes es troben en diferents fases de desenvolupament. Finques rehabilitades recentment, Sant Ramon 6 (6 habitatges), Robador 35-37 (16), Sant Pere Més Alt 74 Bis 1a fase (2); en obra, Sant Ramon 1 (11 habitatges), Sant Pere Mitjà 65 (5), Plaça Sant Pere 14 (4); pendent d'inici d'obra, Robador 43 (7 habitatges), Sant Pere Més Alt 74 Bis, Robador 25-27 (15); i en procés de compra, Arc de Sant Pau 16 (8 habitatges).

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Ciutat Vella és el districte que compta amb més habitatges de lloguer protegit de la ciutat. Un 5,44% dels habitatges principals són de lloguer protegit, el que representa 23,19 habitatges per cada mil residents, dades molt per sobre de la mitjana de la ciutat, on només un 1,54% dels habitatges principals són habitatges de lloguer protegit, el que representa 6,53 habitatges per cada mil habitants.



D'altra banda, presenta un **ús molt superior al conjunt de la ciutat en relació a l'accés als recursos municipals, amb un elevat nombre de consultes a l'Oficina de l'Habitatge**. A banda de les ajudes a la rehabilitació, també hi ha un accés més gran a les ajudes als programes per garantir el manteniment i accés a l'habitatge. Destaquen les dades dels expedients presentats a la Mesa d'Adjudicació d'Habitatge per Emergències Socials, assessorament i mediació per al lloguer, prestacions d'especial urgència i ajuts "lloguer just".

Ciutat Vella és un dels districtes que compta amb un **major nombre de programes propis** (o d'aplicació només a certs àmbits de la ciutat) i és l'únic districte que ha comptat amb una empresa pública que desenvolupa processos de transformació urbanística i d'edificació: Foment de Ciutat, SA.

Des de l'equip de districte es destaca especialment el Pla *Dintres*, desenvolupat a Ciutat Vella des del 2012, ja que ha permès reenfocar la intervenció al parc construït. D'una banda, es fa una aproximació proactiva als entorns on intervenir, es reclama el deure de conservació a la propietat, s'estableixen acords amb la comunitat per facilitar el desenvolupament de la intervenció, s'estableixen acords amb empreses constructores per evitar que els veïns i veïnes hagin de desemborsar el cost de la intervenció que serà cobert per la subvenció, etc.

Finalment, cal destacar la implantació del pla de xoc d'inspecció contra els habitatges d'ús turístic il·legal, ja que, tot i no tractar-se d'una mesura estrictament vinculada a l'habitatge, un dels objectius que es vol aconseguir és reduir la pressió que els habitatges d'ús turístic exerceixen sobre l'ús de primera residència al districte. Aquesta pressió, tal com s'ha assenyalat, limita la capacitat de la població resident de mantenir-se al districte, tal com mostra la dada del menor augment de contractes de lloguer al districte en relació al conjunt de la ciutat.

2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Major concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica, especialment al barri del Raval. El districte presenta el quart índex de renda més baix de la ciutat. Tot i això, el barri Gòtic (98,5), Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera (92,5) i la Barceloneta (84,5) presenten índexs més pròxims a la mitjana de la ciutat, mentre que el Raval presenta un índex de Renda Familiar Disponible força inferior (65,9). Pel que fa a l'esforç familiar en el pagament de l'habitatge, tots els barris del districte se situen per sobre de la mitjana de la ciutat, que se situa en el 18,6%, mentre el barri on les persones han de fer un esforç més gran a Ciutat Vella és al barri de Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera amb un esforç del 21,5%. Aquesta situació segueix la tònica de tota la ciutat, ja que els districtes amb renda familiar disponible més baixa són aquells on les persones residents han de fer un esforç més gran per accedir a l'habitatge, encara que el preu de lloguer sigui molt inferior que en els districtes de renda més alta.

Major concentració de problemàtiques d'exclusió residencial. Major incidència pel que fa a desnonaments, tercer districte en nombre de desnonaments, així com situacions de pobresa energètica entre altres. Es detecta el percentatge més alt de llars inscrites al RSHPOB, un percentatge més gran de



situacions de llançaments respecte del nombre de llars i els percentatges més alts de la ciutat pel que fa al nombre d'ajudes per persona concedides per serveis socials, tant al pagament de l'habitatge com al seu manteniment (ajudes pel pagament de subministraments, rehabilitacions/reparacions, neteges de xoc, entre altres). També es detecta una major necessitat d'ajudes per garantir el manteniment i l'accés a l'habitatge.

Presència d'allotjaments turístics i pressió de l'activitat turística al districte i baix percentatge d'habitatge principal. Ciutat Vella és el districte amb menys habitatge principal de la ciutat. En contraposició se situa a la zona de concentració més gran d'allotjaments turístics, tal com determina el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), amb 2.189 habitatges d'ús turístic si es tenen en compte tant HUTs legals com il·legals. Aquesta situació fa palpable l'efecte dels habitatges turístics, entre altres, en la pèrdua d'habitatge principal als barris. Cal destacar que **l'oferta d'allotjament turístic segueix desplegant-se en el districte**, tot i la moratòria i la suspensió de llicències, sigui a través de l'oferta d'allotjaments il·legals, com a través de contractes de lloguer per poc temps.

Estructura de la població i de les llars molt diferenciada de la resta de la ciutat, amb major presència de gent jove i estrangera, població estrangera i tipologies de llars no tradicionals (altres tipus de llar 17%). La població immigrant, a causa de la situació legal, així com una major precarietat laboral, tendeix a tipus d'agrupacions de més d'una família per habitatge, lloguer d'habitacions, entre altres, produint-se així situacions habitacionals inadequades com la sobreocupació. D'altra banda, el districte presenta un percentatge més gran de població jove que pot donar lloc a agrupacions de convivència sense nucli familiar, sovint amb caràcter temporal.

Necessitat de donar solucions habitacionals a llars que viuen en situacions d'habitatge inadequat o insegur. Es destaca la necessitat d'atendre la població que, tot i no trobar-se en situació de pèrdua d'habitatge, pateix igualment exclusió residencial.

2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Potencial baix de nou habitatge protegit i dotacional. El planejament vigent preveu un total de 233 habitatges protegits i dotacionals per desenvolupar, dels quals només la meitat, 152, estarien en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat per acabar sent edificats. A més a més, es compta amb prop de 79 habitatges potencials en finques d'habitatge lliure de titularitat municipal, per destinar-los a habitatge social.

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Parc d'habitatge envellit amb problemes de conservació i accessibilitat. Ciutat Vella és el districte amb el parc més envellit, amb un pitjor estat dels habitatges i un baix percentatge d'habitatges accessibles i que disposen d'ascensor. Es destaca especialment el dèficit d'ascensors al barri de la Barceloneta.



Processos de rehabilitació, increment de preus immobiliaris al districte i substitució de la població. La rehabilitació del parc existent suposa, en molts casos, l'increment de preu i la substitució de població amb nivells de renda baixos per població amb nivells de renda més alts. L'alt percentatge d'habitatge de lloguer al districte facilita aquesta substitució de la població.

Assetjament immobiliari. Lligat als processos de rehabilitació, es destaca també l'existència de possibles situacions d'assetjament immobiliari a veïns i veïnes per part de propietaris i operadors immobiliaris. Es destaca la necessitat d'enfortir els mecanismes d'actuació en aquest camp per garantir els drets dels residents, així com afavorir el manteniment dels residents actuals al barri, enfront dels processos de substitució.

Situacions contraposades d'infrautilització i sobreocupació. Es destaca tant la presència de persones soles amb molt espai, sovint a associat a lloguers antics, com situacions de sobreocupació.

Situacions devulnerabilitat socioeconòmica i d'habitabilitat precàries. Per combatre aquestes situacions es destaquen els resultats obtinguts a partir del Pla *Dintres*, els ajuts a la cohesió i la necessitat d'actuar en l'interior dels habitatges per atendre les situacions particulars de les persones en aquesta situació. D'altra banda, també s'han aplicat altres mesures al districte com els convenis desenvolupats a la Barceloneta entre Ajuntament i comunitats de veïns.

Presència activa de la xarxa d'entitats i associacions amb les quals col·laborar de cara a detectar i poder atendre situacions d'exclusió socioresidencial.

3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins i barcelonines. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una repercussió més gran en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

- *Reforç de l'Oficina de l'Habitatge (PAD-Ajuntament)*

Impulsar la tasca de l'Oficina de l'Habitatge. Fer campanyes de comunicació i informació per donar-la a conèixer a les persones que puguin necessitar els seus serveis.

- **A1.2 Reforç del paper de les Oficines de Habitatge**



GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

- **B2.1 Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari**

Caldrà comptar amb un equip de detecció activa de casos d'assetjament actius i possibles operacions d'especulació. Aquest equip haurà de fer treball de carrer i tenir l'acompanyament d'un lletrat i d'equips tècnics que permetin actuar amb agilitat. Caldrà també fer un seguiment de la renovació de contractes, així com emprendre mesures a escala de ciutat com ara desenvolupar un reglament per fer un registre de lloguer de pròrroga forçosa, tal com estableix la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge o establir mecanismes de medicació amb agents de la propietat immobiliària i propietaris.

- **B2.3 Detecció i sanció dels habitatges d'ús turístic il·legals (Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic)**

Reforçar les eines necessàries per a la lluita contra els apartaments turístics il·legals. Implementar plans de reforç de la inspecció, així com la implementació de mesures que permetin la reconversió dels apartaments turístics en habitatges.

• *Revisar els criteris de territorialitat en l'adjudicació de vivendes socials (PAD-Ajuntament)*

Prioritzar l'adjudicació d'habitatge social a la mateixa zona on ja viu el destinatari per fomentar l'arrelament al territori i la presència de xarxes de suport.

- **B3.4 Ampliació de l'abast de la Mesa d'Emergències Socials**

- **C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**

AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

• *Increment de les cessions de sòl i/o edificis a les cooperatives d'habitatge (PAD-Ajuntament)*

Cedir sòl a cooperatives d'habitatge per tal que les iniciatives d'economia social puguin promoure habitatge assequible.

- **C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús**

- **C4.2 Impuls a la masoveria urbana**

• *Mobilització d'habitatges buits al Districte de Ciutat Vella (PAD-Ajuntament)*

Agilitar els tràmits per ocupar els pisos buits.

- **C3.2 Captació d'habitatge privat**

- **C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació**

- **C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge**

• *Incentivar una política pública d'habitatge públic a la Rambla (PAD-Ajuntament)*

Incentivar una política pública d'habitatge públic a la Rambla i el seu entorn. Per tal que esdevingui de nou un espai viu i ciutadà és necessari que hi hagi veïns i veïnes i, per això, cal incentivar les polítiques de lloguer públic.

- **C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social**

- **C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació**



- *Adquisició d'immobles per augmentar l'oferta d'habitatge social i regenerar zones especialment degradades(PAD-Ajuntament)*

Comprar i rehabilitar immobles amb l'objectiu d'incrementar el parc d'habitatge públic i posar-lo en règim de lloguer assequible. Vinculació dels ajuts a la rehabilitació al manteniment dels residents i de les rendes de lloguer i a l'activació com a habitatges assequibles dels habitatges buits de les finques. Aquests ajuts s'atorgaran en el marc del Pla Dintres.

- **C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social**
- **C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació**

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

- **D1.2 Mapa de les condicions de l'habitatge**

Elaborar un mapa per detectar les finques del districte que es troben en situació de conservació molt deficient. Detectar finques en mala conservació a causa de problemes de convivència, econòmics o socials.

- **D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges**

Desenvolupament de plans similars al Canvia't d'habitatge que permetin donar resposta a la necessitat d'accessibilitat vertical que expressa una part de la població del districte

- *Millora de l'habitabilitat de les finques (interiors i espais comuns) implicant-hi propietaris i administradors (PAD-Ajuntament)*

Impulsar les millores en l'habitabilitat dels habitatges per tal que les persones que hi viuen ho facin en condicions dignes. Mantenir les inspeccions i obrir expedients de conservació a les finques amb deficiències greus.

- **D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges**
- **D2.3 Ajuts a la rehabilitació**
- **D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació**

- *Pla Dintres (PAD-Ajuntament)*

Mantenir el pla amb l'objectiu d'aconseguir, sigui de manera pactada o coercitiva, que els propietaris d'habitatges compleixin les seves obligacions de mantenir-los en bon estat de conservació.

- **D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges**
- **D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació**

ALTRES ACTUACIONS A IMPULSAR AL DISTRICTE

- *Pla integral d'habitatge (PAD-Ajuntament)*

Impulsar mesures per minimitzar l'impacte dels desnonaments, impulsar la rehabilitació i la millora de les condicions dels habitatges per garantir-ne unes condicions dignes i/o incrementar el parc d'habitatge de lloguer assequible i localitzar els habitatges buits.



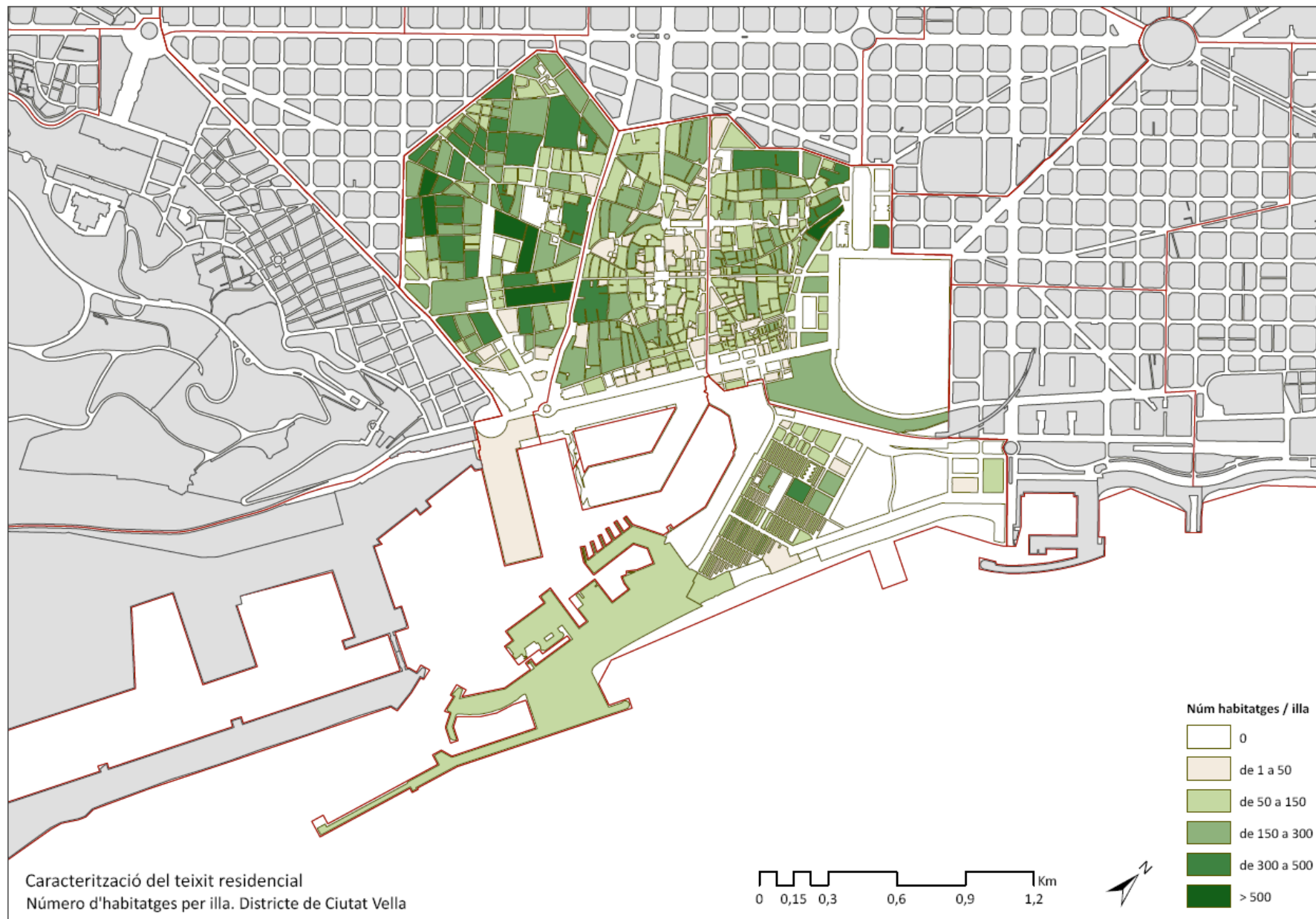
- **A2.1 Servei d'Intermediació per a casos d'impagament i de dificultats de pagament de lloguer i hipoteca**
- **A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments**
- **B1.1 Realització de censos d'habitatges buits**
- **C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**
- **C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social**
- **C1.5 Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat**
- **D2.3 Ajuts a la rehabilitació**
- **D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació**



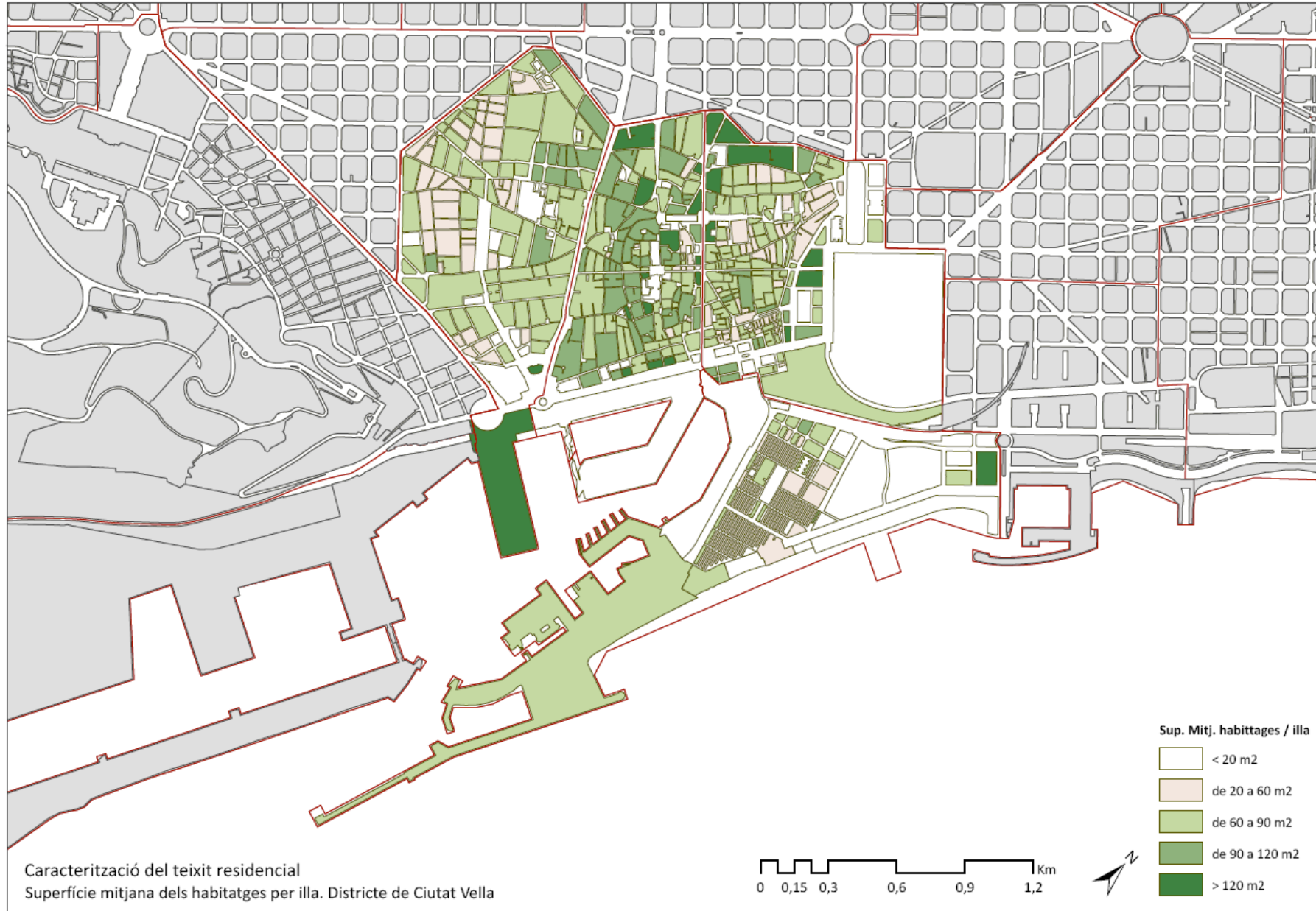
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

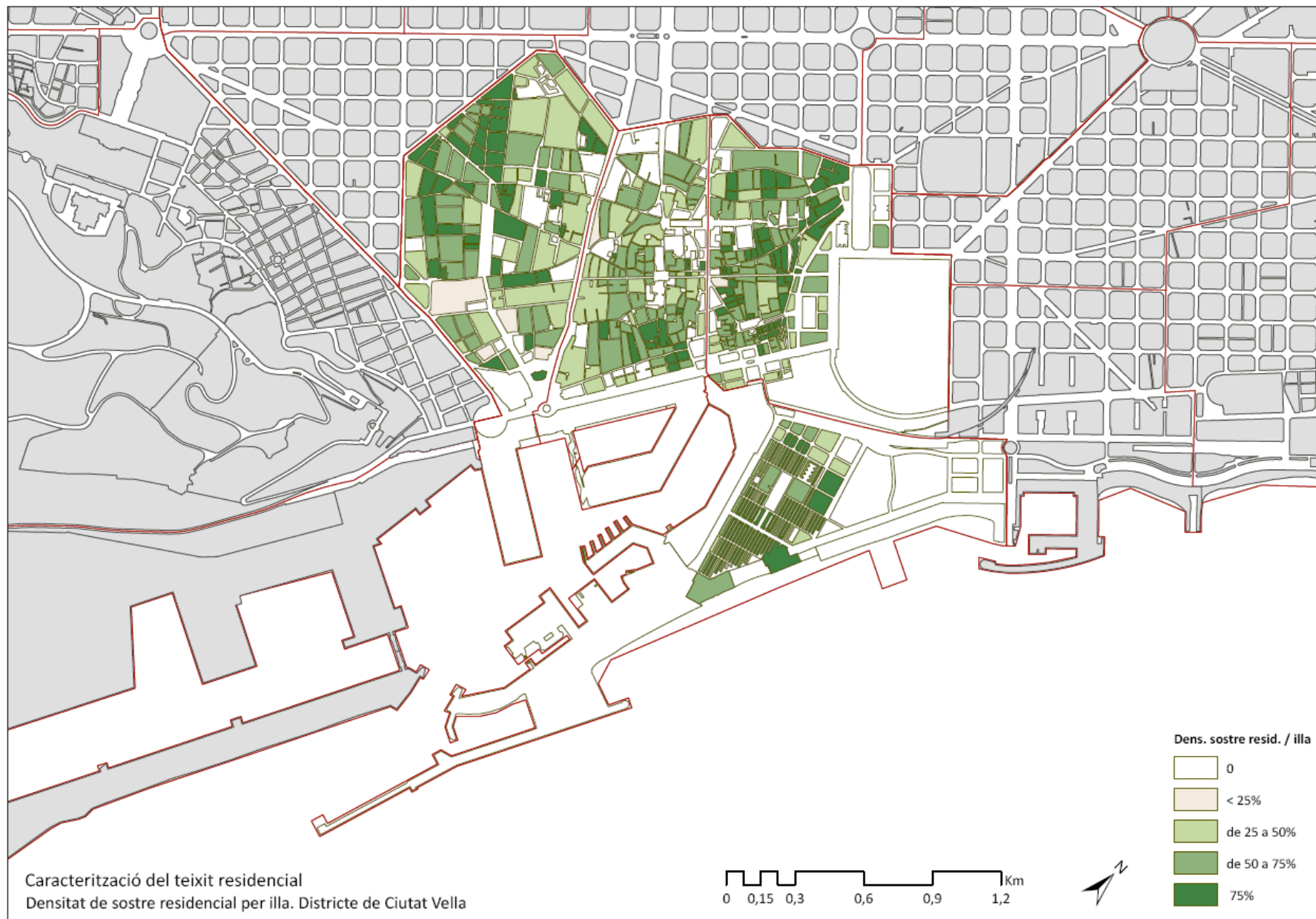
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**



Regidoria d'Habitatge



Regidoria d'Habitatge



Regidoria d'Habitatge



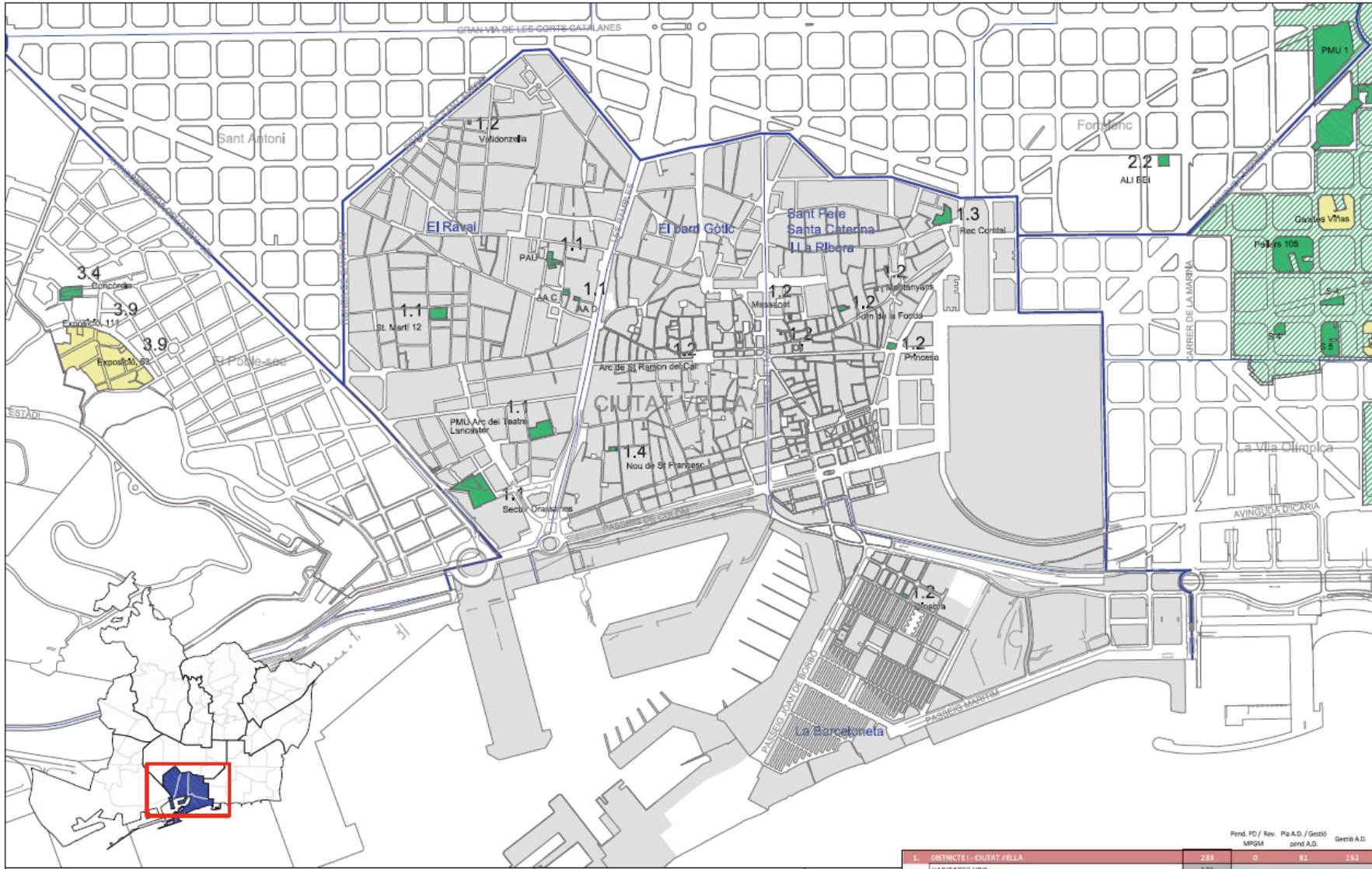


Regidoria d'Habitatge



Regidoria d'Habitatge





01. DISTRICTE DE CIUTAT VELLA



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

● **Pendent PD / Rev. MPGM:** Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

● **Pla A.D. / Gestió pend A.D.:** Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
● **Gestió A.D.:** Gestió amb aprovació definitiva.



A4 E:1/15,000

	Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D. / Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
1. DISTRICTE I - CIUTAT VELLA	239	0	192
HABITATGE HPO	233		
HABITATGE DOTACIONAL	0		
1.1 P.E.R.I. DEL RAVAL	152	0	44
1.2 MPGM PER A LA DESTINACIÓ DE FINQUES DE CIUTAT VELLA A HABITATGE SOCIAL	54	0	37
1.3 P.E.R.I. DEL SECTOR ORIENTAL DEL CENTRE HISTÒRIC DE BARCELONA	19	0	19
1.4 MPGM AL SECTOR GÒTIC-SUD	8	0	8



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES EIXAMPLE





ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	550
1. ANÀLISI.....	551
1.1. SITUACIÓ URBANA	551
1.2. LES PERSONES	552
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS.....	552
1.2.2. EVOLUCIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	554
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES	555
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE	556
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE	556
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE.....	556
1.4. EL PARC D'HABITATGE	561
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	561
1.4.2. QUALITAT DEL PARC	561
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	562
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC	563
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	564
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	564
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS.....	566
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE.....	566
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE.....	566
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE.....	569
2. DIAGNOSI	570
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	570
2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE	576
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE.....	576
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE.....	576
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC	577
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	578
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL	580



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

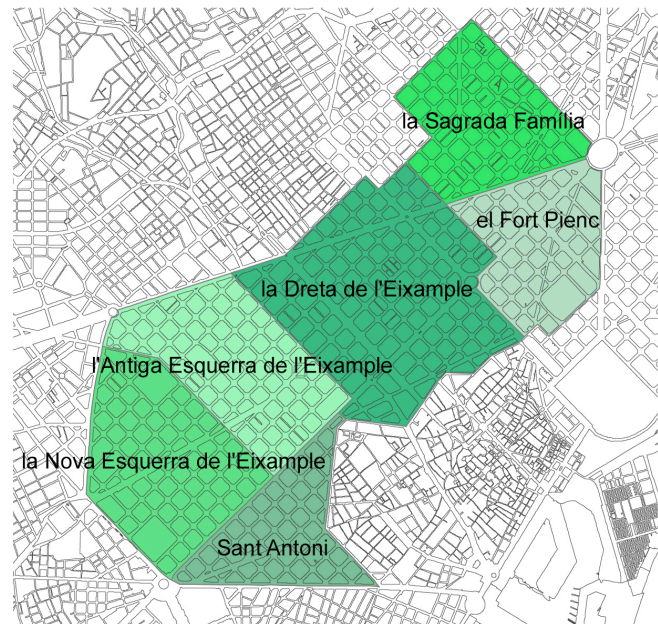
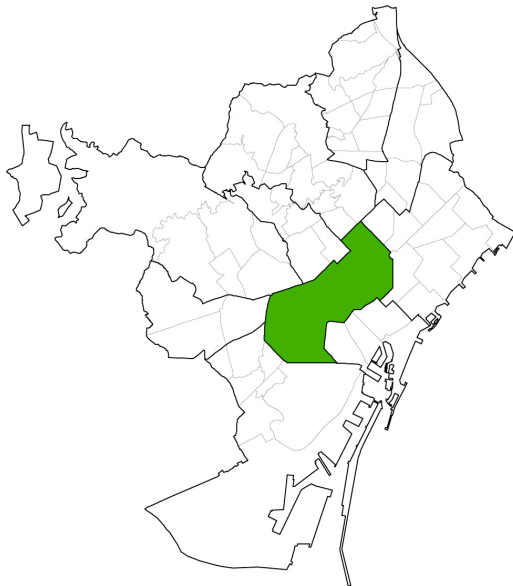
En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de l'Eixample se situa al centre de Barcelona i limita amb set dels 10 districtes de la ciutat. Està conformat per sis barris que, tot i compartir la trama urbana d'eixample, presenten característiques diferents pel que fa a l'activitat residencial. A 2015 les dades de població i índex de renda familiar disponible són:

- *Fort Pienc*, amb 31.543 residents i 12.880 llars, índex RFD: 104,5
- *Sagrada Família*, amb 51.097 residents i 21.850 llars, índex RFD: 92,4
- *Dreta de l'Eixample*, amb 43.556 residents 18.308 llars, índex RFD: 165,3
- *Antiga Esquerra de l'Eixample*, amb 41.664 residents 18.081 llars, índex RFD: 127,8
- *Nova Esquerra de l'Eixample*, amb 57.665 residents 8.137 llars, índex RFD: 109,1.
- *Sant Antoni*, amb 38.033 residents 5.657 llars, índex RFD: 97,8.

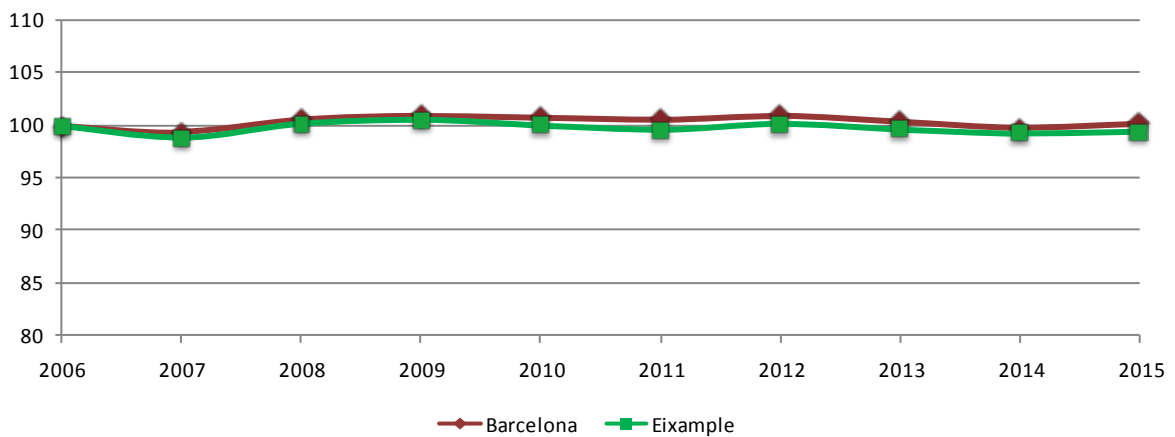


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

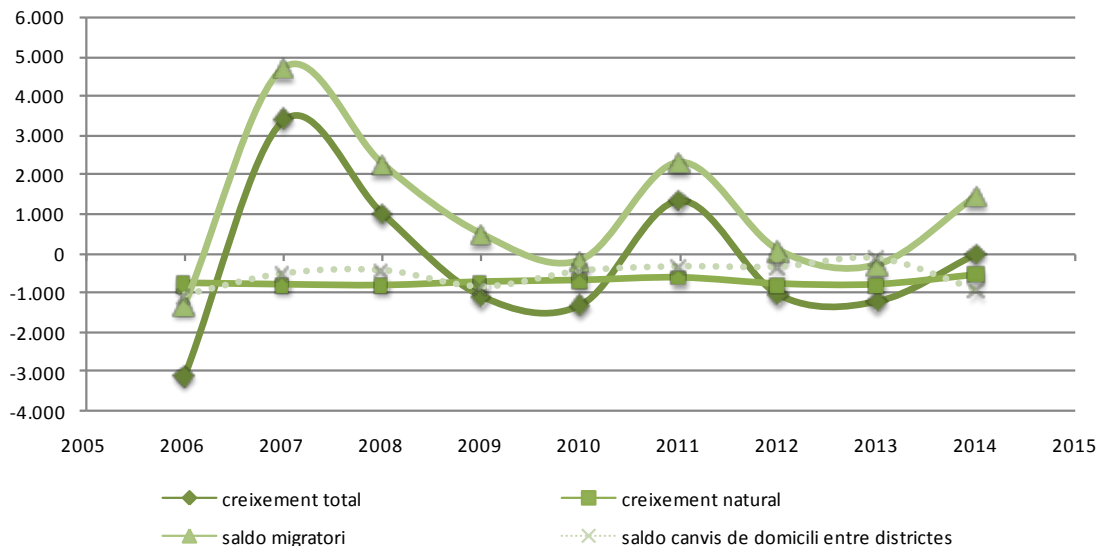
Població i taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Eixample	265.561	16,5%	263.991	16,4%	-0,07%	-0,59%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic de l'Eixample pel període 2006-2014

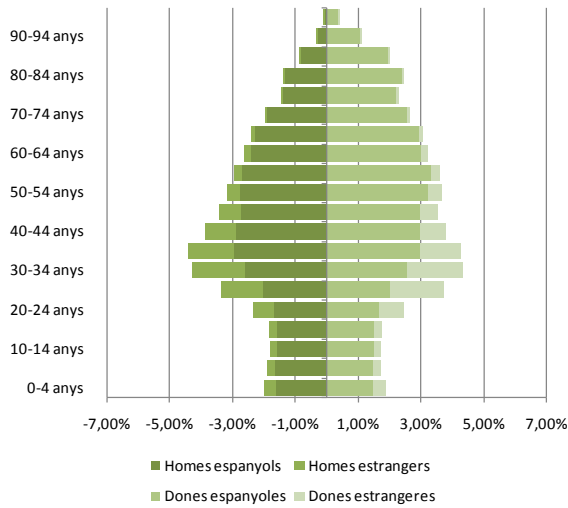


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

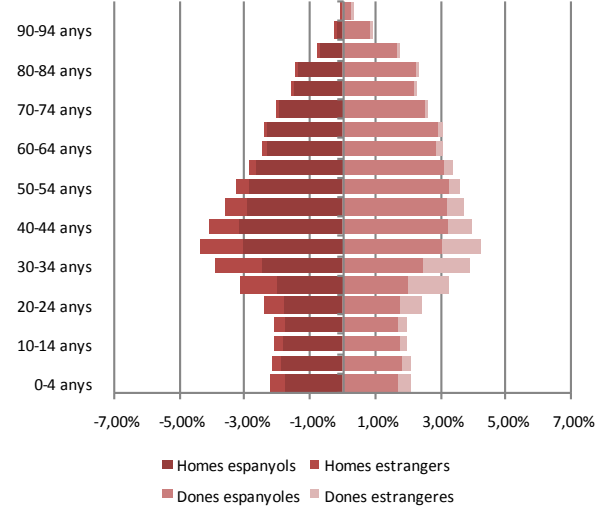
Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població de Eixample i Barcelona el 2015



Eixample



Barcelona



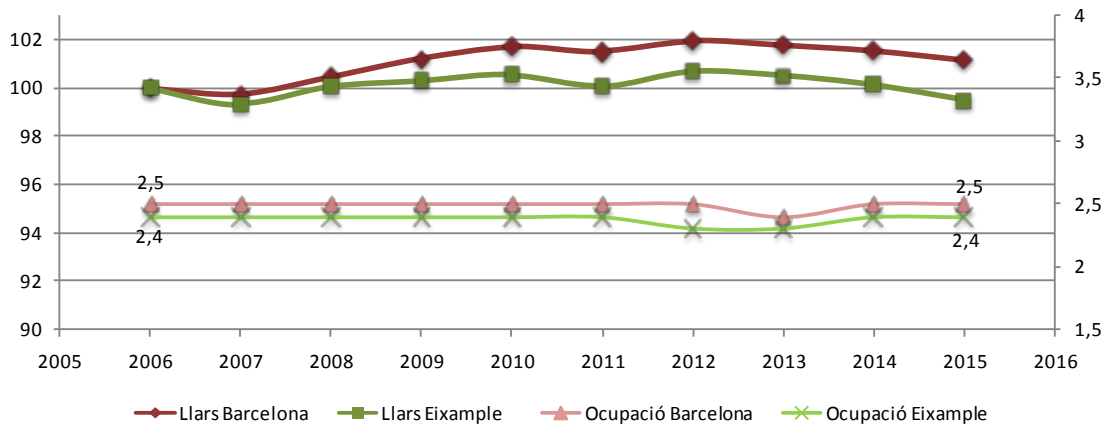
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006		ocupació	Nº llars 2015		ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	2,5	1,2%
Eixample	112.635	17,4%	2,4	112.075	17,1%	2,4	-0,5%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

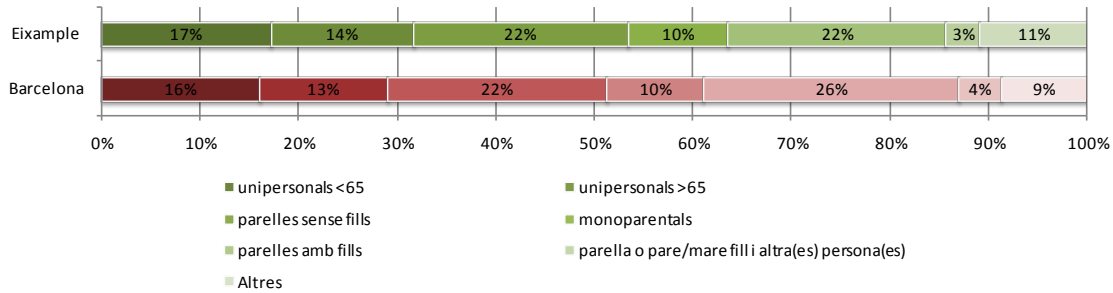
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



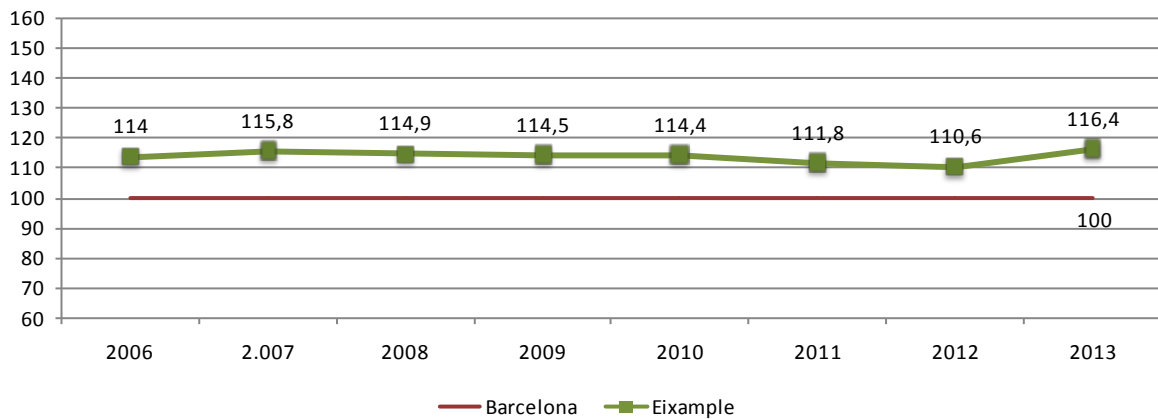
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

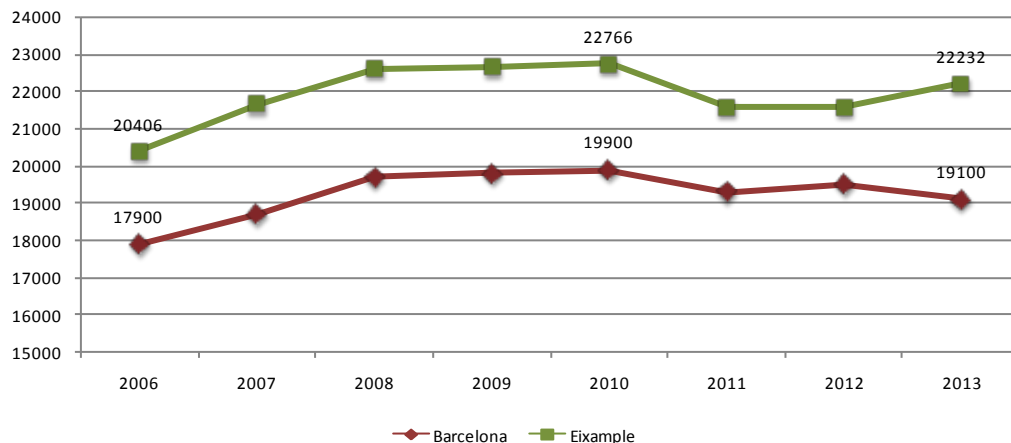
1.2.2. EVOLUCIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)

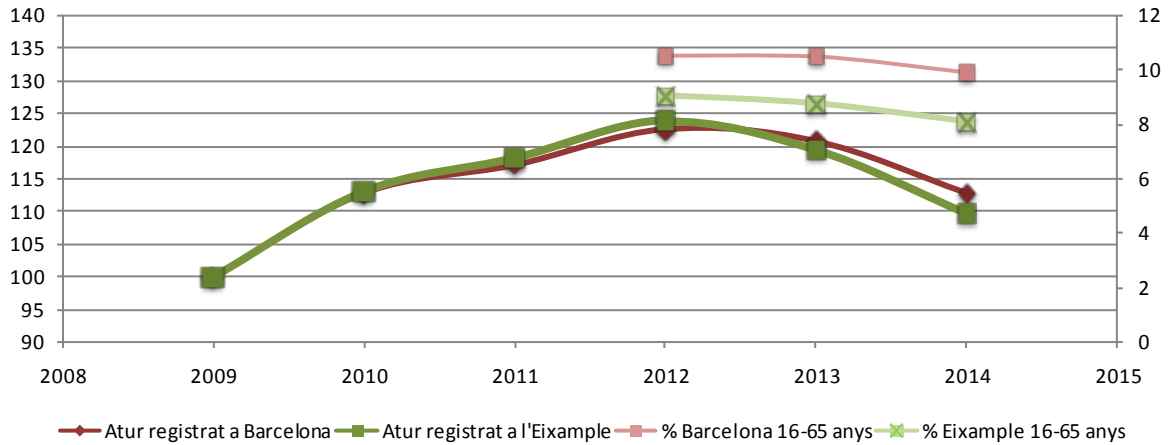


Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Eixample	12.905	9,1	14.151	8,1	10%



Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codi postal. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

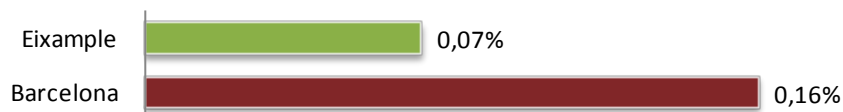
Unitats familiars inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 3.377 unitats familiars inscrites al districte de l'Eixample a desembre del 2015, el que suposa un 12% respecte del total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte del total de llars principals (Cens del 2011) és del 3,0%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris tant de serveis socials com de les Oficines de l'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A l'Eixample l'any 2015 es va intervenir en 85 desnonaments que van afectar unes 229 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina de l'Habitatge o serveis socials del districte.



1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

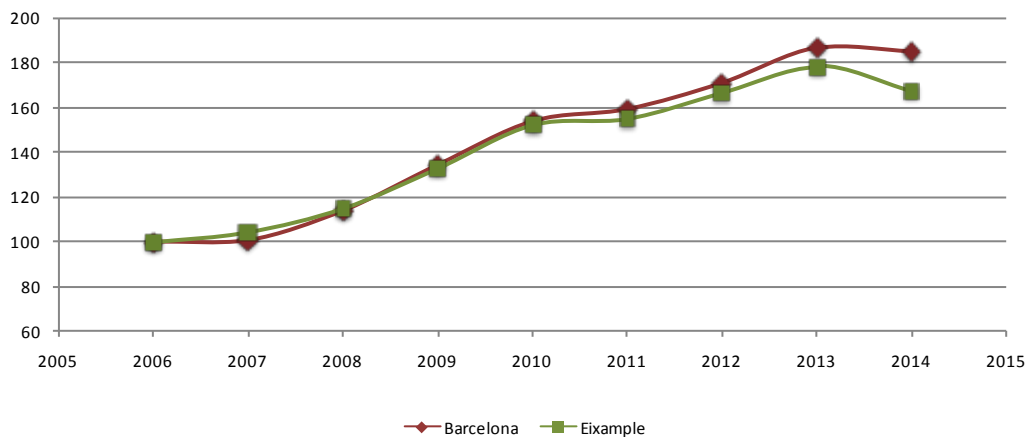
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Eixample	1.321	93	1.211	17

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,18%
Eixample	5.583	23,3%	9.347	21,0%	67,42%



Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a *Xifres d'Habitatge*.

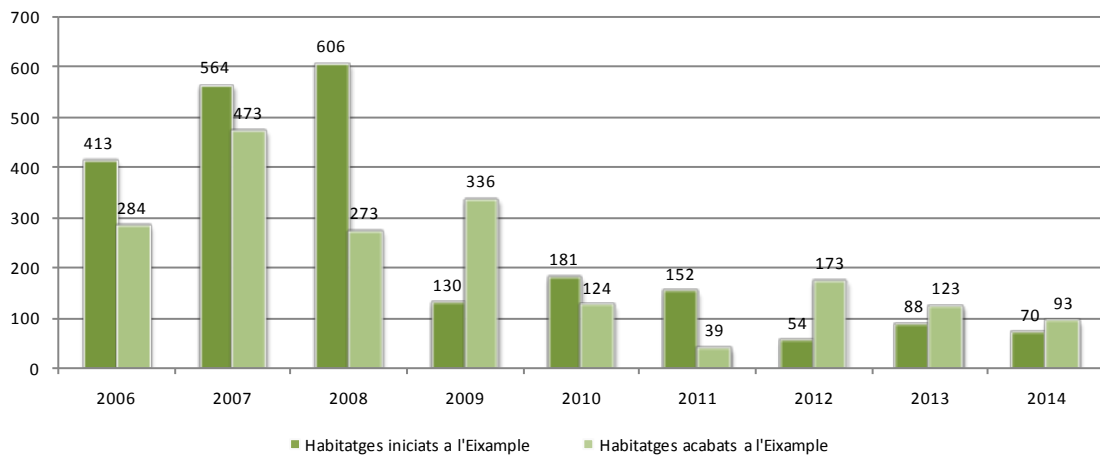
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Eixample	1.281	0,7	1.161	0,6



Regidoria d'Habitatge



Nota: habitatges iniciats extrets projectes visats del Col·legi Aparelladors. Habitatges acabats extrets certificats finals d'obra del Col·legi Aparelladors. Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre del 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

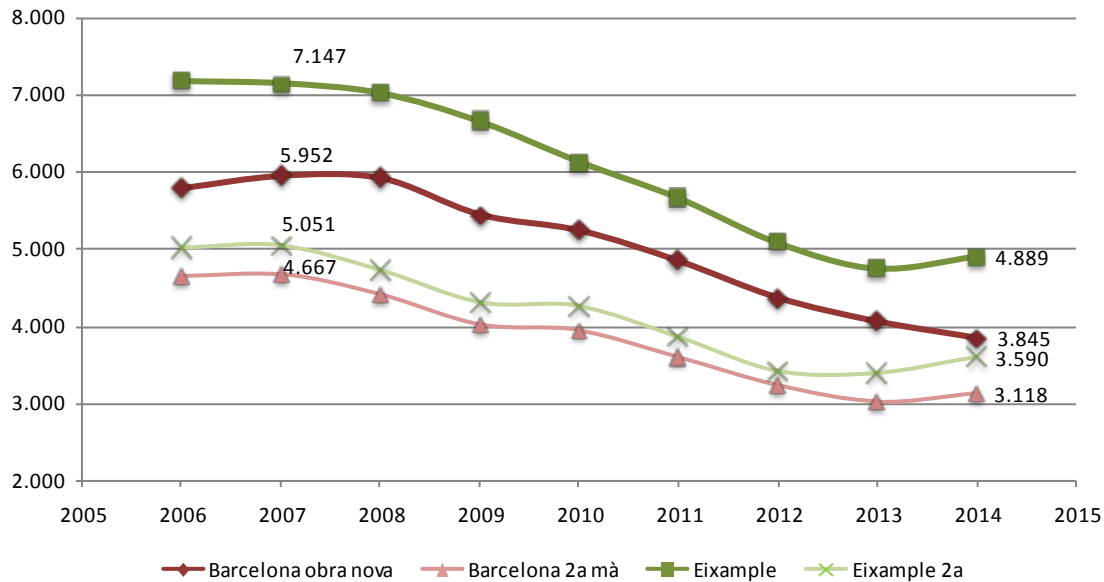
Construcció d'habitatges amb protecció oficial

	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. l any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Eixample	86	0,0	117	0,1

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges disponible a: *Xifres d'Habitatge*. Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a: *Xifres d'Habitatge*.

Evolució dels preus mitjans de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i 2a mà) (€/m²st)

	Variació obra nova 2007-2014	Variació 2a mà 2007-2013
Barcelona	-35%	-35%
Eixample	-32%	-33%



Font: Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012.

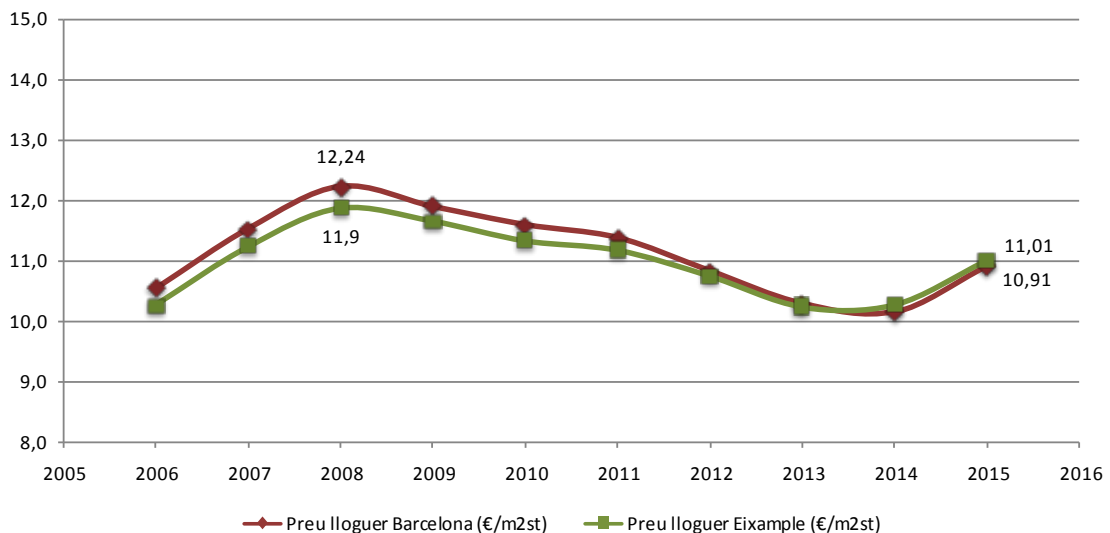
Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans.

Font: Habitatge segona mà: Idealista.com

Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

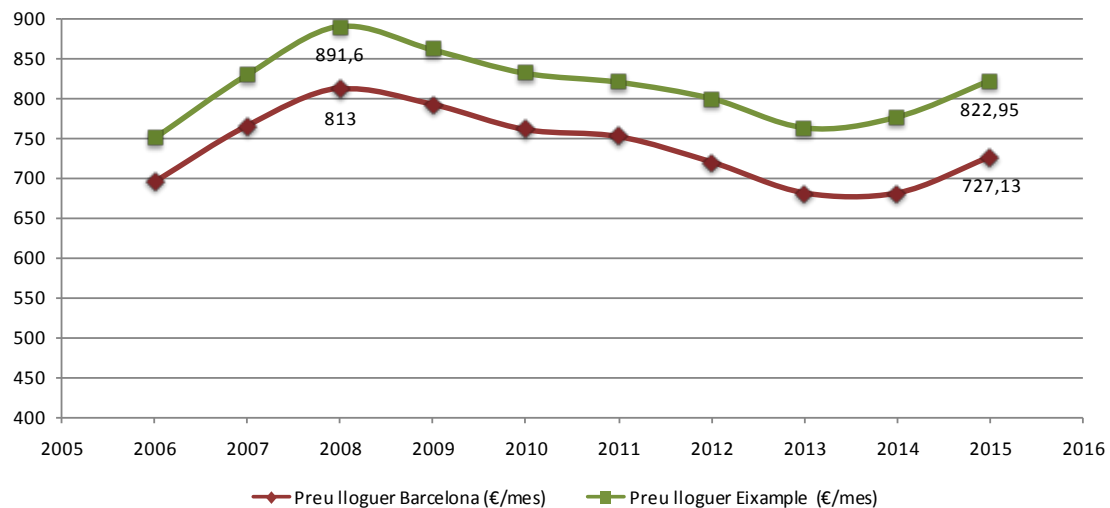
Evolució preu dels lloguers

	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Eixample	-13,5%	-14,4%	7,5%





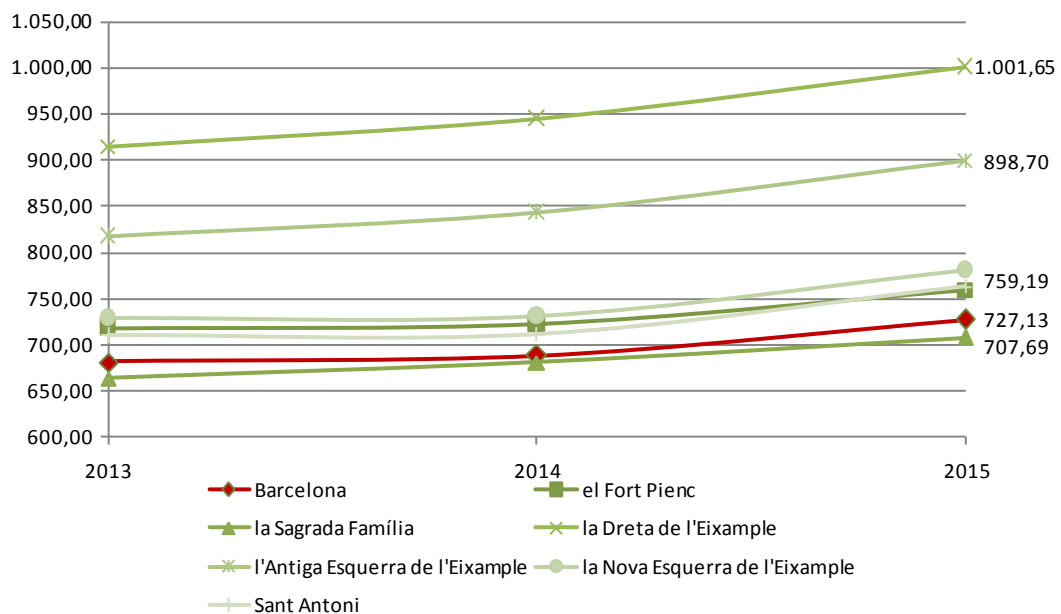
Regidoria d'Habitatge



Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre del 2015

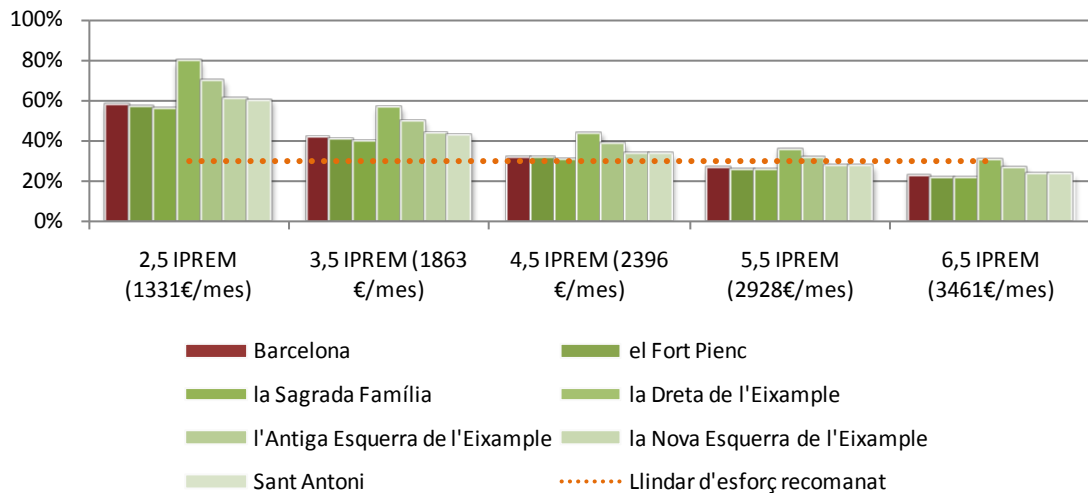
Evulció preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre del 2015



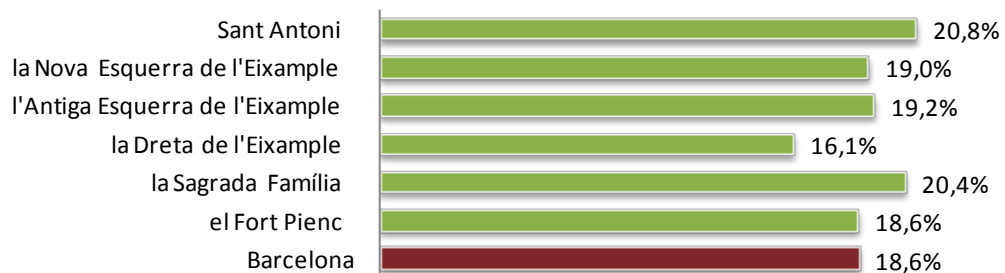
Esforz econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitja de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya.

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitjana de les llars per barris (en %), mitjana 2014 – 2015⁵



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona).

⁵Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No ens parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.



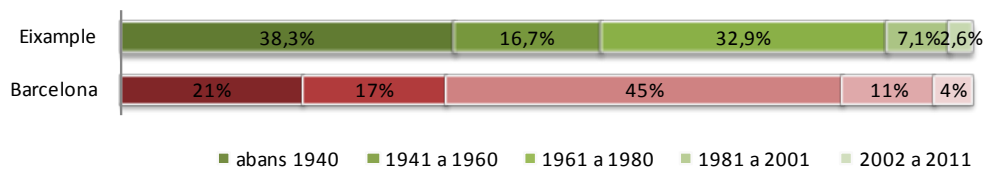
1.1.

1.4. EL PARC D'HABITATGE

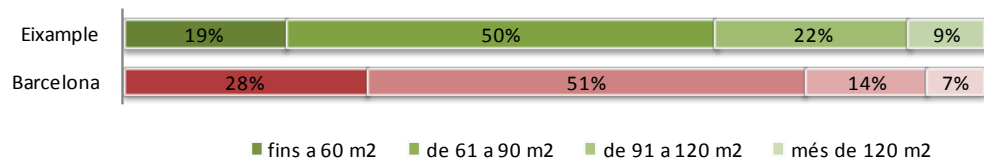
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels Censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

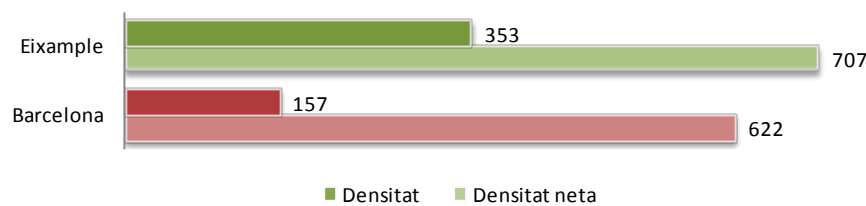
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



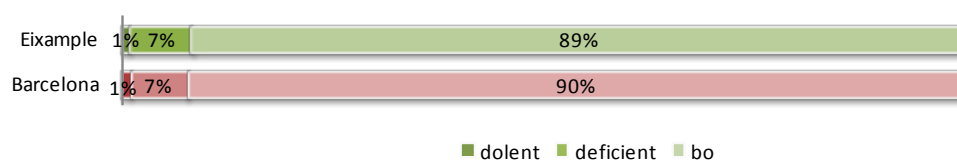
Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener del 2014. INE

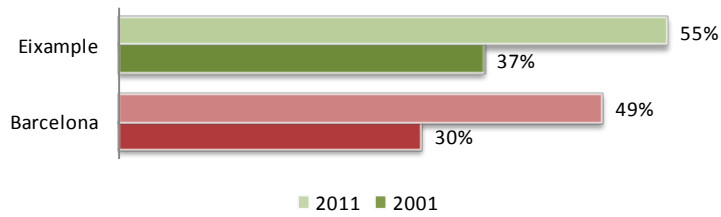
1.4.2. QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

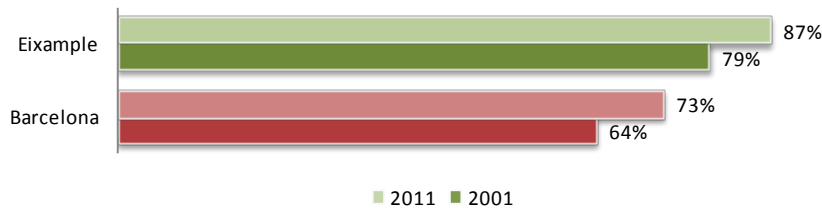




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

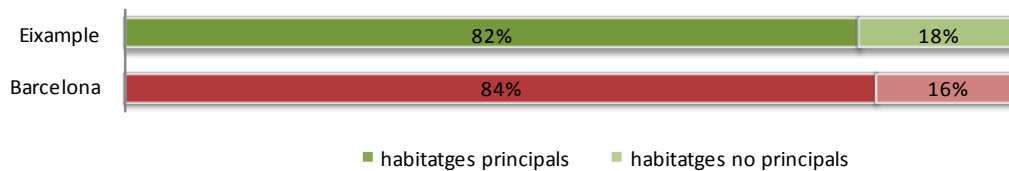


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

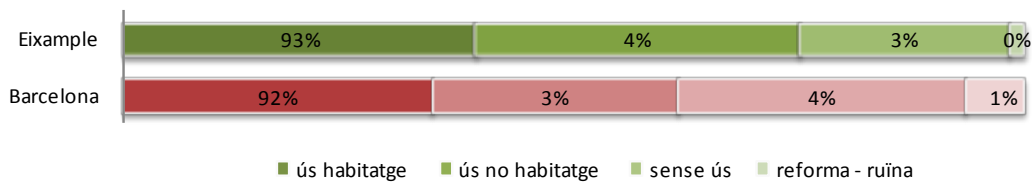


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

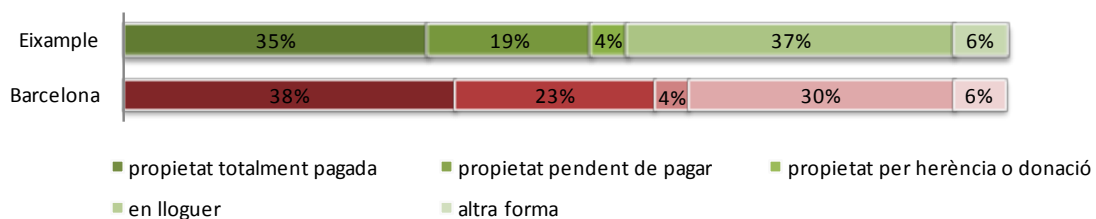


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'*Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'IERM.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %





1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis Airbnb		HUTs		Total	
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Eixample	2.046	33%	4.607	48%	6.653	42%
el Fort Pienc	196	3,1%	343	3,6%	539	3,4%
la Sagrada Família	366	5,8%	794	8,3%	1.160	7,3%
la Dreta de l'Eixample	547	8,7%	1.747	18,2%	2.294	14,4%
l'Antiga Esquerra de l'Eixample	396	6,3%	727	7,6%	1.123	7,1%
la Nova Esquerra de l'Eixample	234	3,7%	428	4,5%	662	4,2%
Sant Antoni	308	4,9%	568	5,9%	876	5,5%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

A l'Eixample es preveu construir i rehabilitar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers, i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional			Residencial			
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V	
En execució	A lí B ei c. Alí B ei, 102 i 100	PMHB /OBRA NOVA	49	49	---	---	---	---	---	
Programat	Hermanitas GG c. Viladomat, 142	PMHB /OBRA NOVA	47	47	---	---	---	---	---	
Programat	Hermanitas c. Comte Borrell, 159	PMHB /OBRA NOVA	35	---	35	---	---	---	---	
			131	96	35	0	---	---	---	

Font: Bagusa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota : En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i a on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPMG).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD /Gestió pendent AD)
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderroc, entre d'altres.



Potencial d'habitatge protegit a l'Eixample

Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
2. DISTRICTE II - EIXAMPLE	705	196	0	509
<i>HABITATGE HPO</i>	504			
<i>HABITATGE DOTACIONAL</i>	201			201
<i>HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS</i>	0			
2.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DE LES GLÒRIES I ENTORNS	504	196	0	308
PMU - 1 (MPGM PLAÇA DE LES GLÒRIES I EL SEU ENTORN)				
Glòries PMU 1. P2	196			196
Glòries PMU 1. P3	112			112
PMU - 2 (MPGM PLAÇA DE LES GLÒRIES I EL SEU ENTORN)				
Glòries PMU 2	84	84		
Glòries PMU 2	112	112		
2.2 P.E.U. PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES DOTACIONALS I L'EQUIPAMENT AL CARRER D'ALÍ BEI 100-102	49	0	0	49
NOU HD/7				
Alí Bei - Sardenya	49			49
2.3 P.E.U. PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES DOTACIONALS I L'EQUIPAMENT AL CARRER COMTE BORRELL 159 I VILADOMAT 142	82	0	0	82
NOU HD/7				
Viladomat (Germanetes II)	47			47
Borrell (Germanetes I)	35			35
2.4 SANT ANTONI MA. CLARET	70	0	0	70
NOU HD/7				
Sant Antoni Ma. Claret HD	70			70

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

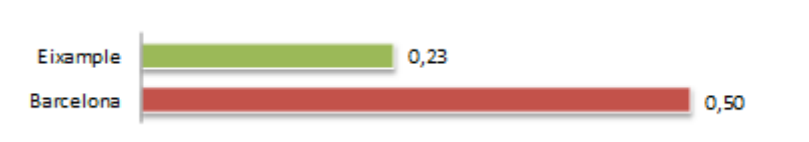
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

L'Eixample, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Alí Bei 15. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutaten matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	4.974	10.058	666	1.500	0	17.198
2012	6.015	8.027	157	1.426	0	15.625
2013	4.902	7.115	342	2.500	359	15.218
2014	4.067	5.421	650	2.611	291	
2015	11.507	9.657	973	4.066	973	13.040
Total L'Eixample	31.465	40.278	2.788	12.103	1623	61.081
	52%	66%	5%	20%	3%	

Índex de consultes. 2011 - 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

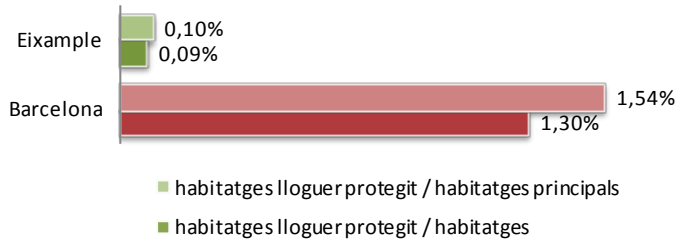
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 123 habitatges de lloguer protegit, dels quals 40 es destinaven a lloguer social. Pràcticament tots anaven destinats a gent gran (38 habitatges) i un d'ells al col·lectiu de persones vulnerables. Per altra banda existeixen 51 habitatges dotacionals (destinats a gent gran i gent jove), i únicament un habitatge forma part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015



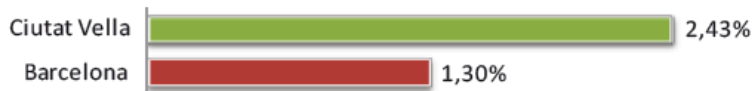


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



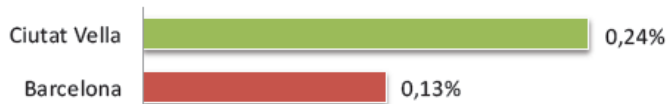
Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina de Ciutat Vella	498	445	325 ⁽¹⁾	255 ⁽²⁾	927	2.450
% OH Ciutat Vella /Tot:	12%	12%	11%	10%	13%	12%

(1) Dels 325 expedients aprovats, 156 corresponen a Antics Perceptors i la resta, els 169 expedients a nous

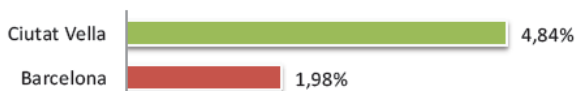
(2) Dels 255 expedients aprovats, 199 corresponen a Antics Perceptors (BLJ + BLR) i 56 a nous sol·licitants.

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

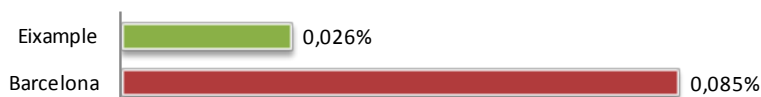
Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011 - 2015



Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015

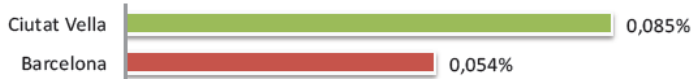


Accés al servei Ofideute, per resident. 2011 - 2014





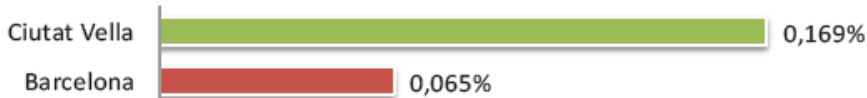
Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 - 2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Ciutat Vella	29	30	32	35	44	170

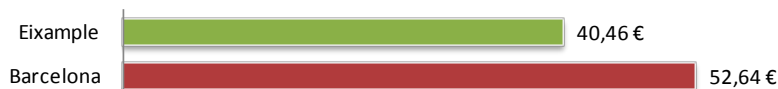
Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de L'Eixample, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	204	4077	16.145.348,40 €	3.363.300,89 €
2012	128	1809	11.562.070,98 €	2.566.779,13 €
2013	65	838	6.372.469,93 €	985.694,83 €
2014	14	149	836.059,05 €	190.359,60 €
2015	118	2138	9.463.915,27 €	3.558.154,78 €
Total L'Eixample	529	9.011	44.379.863,63 €	10.664.289,23 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident



Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

El principal projecte desenvolupat a l'Eixample de manera específica en matèria d'habitatge ha estat l'Illa Eficient, que actualment es troba en fase de concreció i desenvolupament. Els objectius del projecte són estimular una nova forma de resoldre els projectes de rehabilitació sostenible i establir un nou model amb una visió global i multidisciplinària, que faci als ciutadans protagonistes actius del procés del canvi del seu habitatge. Consta de tres fases, de les quals ara s'està realitzant la segona

- La primera fase va consistir en la realització d'un concurs d'idees sobre la rehabilitació sostenible d'una illa de l'Eixample. Concretament, de l'illa formada pels carrers Gran Via, Viladomat, Diputació i Calàbria, on es troben 27 edificis, 22 comunitats de propietaris i conviuen més de 700 persones. Aquesta illa va ser seleccionada donada la seva inclusió a l'àrea pilot del projecte



estratègic Marie, del programa MED de la Unió Europea, en el qual s'assenta l'estratègia catalana de renovació d'edificis, marc en el qual es desenvolupa aquest projecte.

- La segona fase consisteix en la preparació i execució del Pla Director de Renovació Energètica, juntament amb els equips tècnics que han resultat guanyadors del concurs de la primera fase.
- La tercera fase consistirà en la campanya de difusió i publicitat de l'experiència assolida i realitzada en aquesta illa de l'Eixample, amb l'objectiu d'incrementar el coneixement d'aquesta iniciativa a altres zones de la ciutat i de Catalunya, i aconseguir que altres comunitats de Barcelona i altres àrees s'impliquin en processos de renovació energètica.

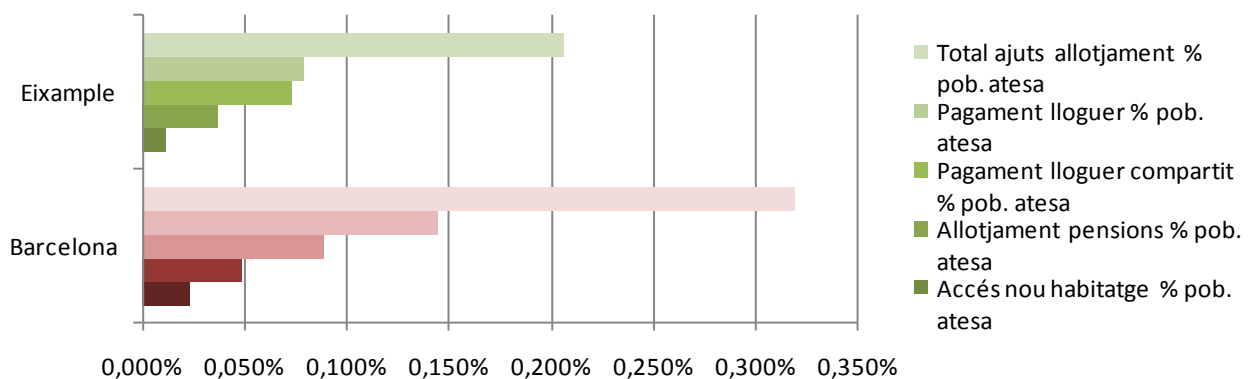
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis socials ofereix un ampli ventall d'ajuts per urgència social, tant per a facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament que s'han atorgat el 2015 al districte inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (31), ajuts econòmics per a la plusvàlua (no se n'ha concedit cap al districte), allotjament en pensions (99), ajuts per a centres de gent gran (4), ajuts en cas de desnonament (4), mudances (2), pagament d'hipoteques (no se n'ha concedit cap al districte), pagament al lloguer compartit (194) i pagament al lloguer (210). Entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte



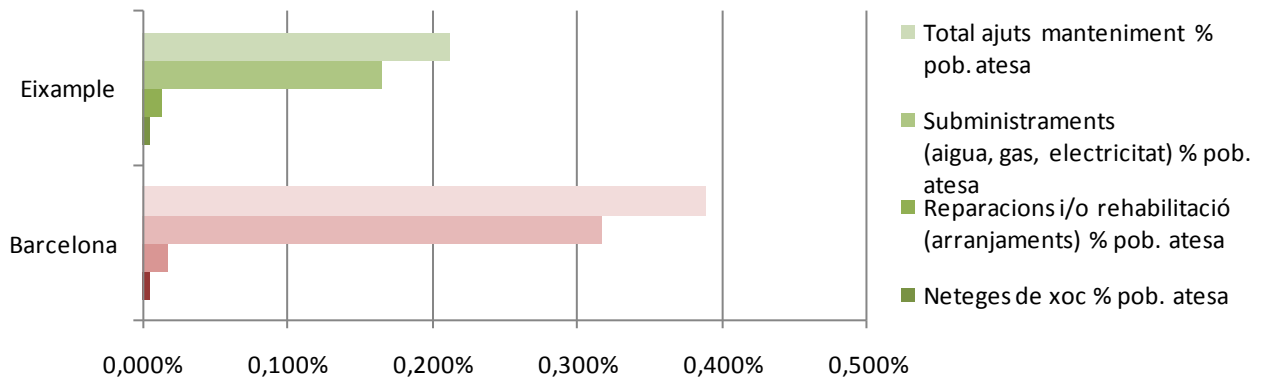
Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts al manteniment de l'habitatge que s'han atorgat el 2015 al districte inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (4), despeses de comunitat (3), electrodomèstics (28), mobles (10), neteges de xoc (15), parament de la llar (6), reparacions i/o rehabilitacions (37), sanejament (18) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (437). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:



Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials

2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

Amb 266.874 residents, l'Eixample és el districte amb major nombre de persones de la ciutat. Tot i això, durant els darrers anys, el districte ha vist disminuir lleugerament la seva població, passant de 265.561 residents el 2006 a 263.991 el 2015, el que suposa una variació de -0,59%, lleugerament superior a la mitjana de la ciutat (0,25%). La població creix entre 2006 i 2009, seguint la mateixa dinàmica de la ciutat i altres districtes, fins a situar-se en 266.874 residents. A partir d'aquest any es produeix un descens pronunciat de població, que suposa una variació de -1,08%, enfront del -0,74% del conjunt de la ciutat. Aquest descens es produeix principalment per la **reducció del saldo migratori i valors negatius sostinguts en tot el període 2006-2014 pel que fa al creixement natural (nombre de defuncions respecte nombre de naixements) i un saldo negatiu interdistrictes** (la població que marxa a viure a altres districtes és superior a la que arriba d'altres districtes de la ciutat).

Cal destacar el pes que pot tenir en la marxa de població a altres districtes de la ciutat el creixement dels habitatges d'ús turístic, que al districte arriben als 4.607 legals i s'estima que a 6.653 il·legals, el que representa un 42% del total de la ciutat. Cal destacar l'elevat percentatge d'habitatges d'ús turístic legals, ja que representen un 70%, quan la mitja de la ciutat se situa en un 40%. En aquest sentit, des de l'equip de districte es destaca que la substitució de l'ús residencial es dona tant en relació amb l'ús residencial, com en relació als usos d'oficines i serveis.

Cal destacar l'impacte sobre diferents barris com la Dreta de l'Eixample, que és el barri de la ciutat amb un major percentatge d'habitatges d'ús turístic en relació amb el parc residencial total (10,1%) i amb una forta incidència sobre el parc de lloguer, ja que en representa el 27%. Cal destacar que entre els 12 barris de la ciutat amb major presència d'habitatge turístic en relació al nombre total d'habitatges



s'inclouen quatre barris del districte com són: la Dreta de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample (on representa un 4,7% del total), la Sagrada Família (4,2%) i el Fort Pienc (3,3%)⁶.

L'Eixample és dels pocs districtes en què s'ha produït una reducció en el nombre de llars. La pèrdua de llars es produeix a partir del 2012 i suposa una variació de -0,5% respecte al 2006. L'ocupació, 2,4 membres per llar, es manté constant des del 2006 i és inferior a la resta de la ciutat, que se situa en 2,5.

El pes de les diferents tipologies de llar s'assimila a la del conjunt de la ciutat. La tipologia predominant és la de les llars unipersonals (31%) per sobre la mitjana de la ciutat 29%. D'aquestes, el 14% estan formades per persones de 65 anys o més, per sobre del 13% de mitjana a la ciutat. Segueixen les llars de parelles sense fills (22%) i parelles amb fills (22%). Finalment hi ha un 10% de llars monoparentals i un 11% d'altres unitats de convivència. Destaca un menor percentatge de llars de parelles amb fills (22%), respecte del conjunt de la ciutat (26%).

La població de gent gran, de 65 anys o més, se situa en el 22,33%, lleugerament per sobre del 21,6% en el conjunt de la ciutat. Juntament amb Les Corts, l'Eixample presenta l'índex d'envelliment més alt de la ciutat (població de més de 64 anys respecte a la població menor de 14 anys), situat el 2013 en 190,5 enfront dels 161 de mitja a la ciutat. Aquesta elevada presència de gent gran fa necessari preveure l'apropament dels serveis a aquesta població. A la vegada les dades del Cens del 2011 assenyalen que majoritàriament **les llars on viu població de 65 anys o més disposen majoritàriament d'ascensor i un bon nivell de conservació** (91,5% d'edificis amb ascensor i 91,6% de les llars en bon estat de conservació).

Destaca una proporció significativa de població jove adulta, entre 25 i 34 anys en edat d'emancipació, que se situa lleugerament per sobre la mitjana de la ciutat, significat el 15,78% de la població respecte del 14,23%. És en aquesta franja d'edat on es concentra la major part de la població estrangera. La **població nascuda a l'estranger se situa per sobre la mitja de la ciutat** i significa el 24,4% de la població del districte enfront del 22,3% de mitjana a la ciutat.

Pel que fa a la situació econòmica, **l'Eixample presenta un índex de Renda Familiar Disponible superior a la mitjana de la ciutat,** situant-se en 116,4 respecte els 100. Ocupa la tercera posició pel que fa al nivell de renda per darrere de Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts. **Si s'analitza aquest indicador per barris, s'observen diferències significatives.** Així, Sagrada Família (92,4) i Sant Antoni (97,8) se situen per sota la mitjana de la ciutat, el Fort Pienc (104,5) i la Nova Esquerra de l'Eixample (109,1) se situen lleugerament per sobre i, finalment, l'Antiga Esquerra de l'Eixample (127,8) i la Dreta de l'Eixample (165,3) se situen molt per sobre la mitjana de la ciutat i són l'onzè i setè barri amb la renda familiar disponible més alta de la ciutat.

En relació a la situació del mercat de treball, **l'augment de l'atur registrat entre 2009 i 2014, ha estat tres punts percentuals inferiors respecte del conjunt de la ciutat,** 10% respecte del 13%. Pel que fa al percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys, també és lleugerament inferior situant-se en 8,1% respecte del 9,9% del conjunt de la ciutat.

⁶ Dades extretes de l'estudi *Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*, elaborat per Jordi Duatis, Maria Buhigas i Helena Cruz, al juny de 2016.



Pel que fa a les situacions de dificultat per satisfer les necessitats residencials bàsiques, l'Eixample presenta una situació lleugerament favorable respecte a la mitja de la ciutat.

A finals del 2015 es comptabilitzaven **3.337 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Aquest valor es correspon al 3% de les llars dels districtes, força per sota del 4,3% en el conjunt de la ciutat.** Es tracta del tercer districte amb un menor percentatge, per darrere de Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 64% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any), percentatge lleugerament inferior al 67% en el conjunt de la ciutat. El 88% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC percentatge pràcticament igual al 89% en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les UC sol·licitants, la majoria de les persones tenen entre 35 i 65 anys (52%), el 33% entre 18 i 35 anys i el 16% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa lleugerament per sobre al d'homes, amb el 59% enfront del 41%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 85% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 47% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 24% habitatge de propietat. El 82% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge mentre que el 9% indica trobar-se en situació de sobre esforç destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

El 2015, des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials, es va intervenir en 85 desnonaments, el 91% per impagament del lloguer (un dels percentatges més alts de la ciutat, únicament superat per Horta-Guinardó i Sarrià-Sant Gervasi). Únicament el 5% són habitatges propietat de grans tenidors i el 95% restant pertanyen a petits tenidors. D'acord a les dades del cens del 2011, **això suposa un 0,08% dels habitatges principals en front del 0,16% dels habitatges principals en el conjunt de la ciutat.**

Pel que fa a les **ajudes per a l'allotjament atorgades per serveis socials, l'Eixample se situa per sota la mitjana de la ciutat**, amb un 0,21% de població atesa per sota el 0,34% en el conjunt de la ciutat. És el tercer districte amb un percentatge més baix, després de Sarrià Sant Gervasi i Les Corts. S'ha atorgat 210 ajudes al pagament del lloguer, 194 ajudes al lloguer compartit i 99 ajudes al pagament de pensions.

El percentatge d'ajudes per al manteniment de l'habitatge atorgades respecte del total de població es situa de nou per sota la mitjana de la ciutat, significat un 0,21% de la població de l'Eixample enfront del 0,41% en el conjunt de la ciutat. És el tercer districte amb un percentatge més baix, després de Sarrià-Sant Gervasi i Les Corts. S'ha atorgat 437 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas, i electricitat), 37 ajudes per reparacions i/o rehabilitacions i 15 ajudes per neteges de xoc.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

L'Eixample és el districte on menys s'han incrementat percentualment els contractes de lloguer. Entre 2006 i 2014 es va passar de 5.583 contractes anuals a 9.347, el que significa un augment del 62,81% enfront del 85,18% del conjunt de la ciutat. El 2013 es produeix un punt d'inflexió d'aquesta tendència a l'alça i el 2014 s'observa una variació negativa. Aquest fet pot estar relacionat amb l'augment dels habitatges d'ús turístic que, com s'ha assenyalat, representen al voltant de 6.650 habitatges al districte.



Tot i això, la demanda de lloguer es posiciona com a primera opció enfront de la demanda de compravenda, que presenta 1.321 transaccions el 2014. D'aquestes 1.211 compravendes es materialitzen en habitatges de segona mà.

El nombre d'habitatges acabats per cada mil habitants i any se situa en 0,6, la meitat d'1,2 en el conjunt de la ciutat. Destacar els 266 habitatges iniciats el 2015 que suposen un canvi en aquesta dinàmica. Per la seva banda, el parc d'habitatge amb protecció oficial acabat a l'Eixample en el període 2008-2014 és de 117 habitatges. En aquest cas suposa **0,1 habitatges amb protecció oficial acabats per cada mil habitants i any, enfront del 0,6 en el conjunt de la ciutat.**

S'observa un **descens en els preus de venda lleugerament inferior que en el conjunt de la ciutat.** Pels habitatges d'obra nova aquest ha estat del -32% respecte del -35%, mentre que en el cas de la segona mà ha estat del -29% respecte del -33% en el conjunt de la ciutat. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència i es veuen variacions dels preus positius el 2014. **Tant el preu de l'oferta d'obra nova, com de segona mà, són els tercers valors més alts i es troben per sobre de la mitjana de la ciutat.**

Pel que fa al preu de lloguer de nou **s'observa un descens del preu mitjà mensual de lloguer del -14,4%, lleugerament inferior al del conjunt de la ciutat, -16,2%**, en el període 2008-2013. **A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència i es registren variacions positives del 7,5% entre 2013 i 2015, superiors al 6,7% del conjunt de la ciutat.** El preu de lloguer de l'Eixample, situat en 822,95 euros el 2015, és el tercer més alt de la ciutat per darrere de Sarrià Sant Gervasi i Les Corts. No obstant això, l'esforç mitjà de les unitats de convivència per accedir a un habitatge (a un preu mitjà) se situa molt proper a la mitjana de la ciutat, excepte als barris de Sant Antoni i Sagrada Família, on cal destinar un 20,8% i un 20,4% respectivament de la renda familiar disponible⁷.

S'observa que en la majoria de barris l'augment del preu de lloguer per barris entre 2014 i tercer trimestre del 2015 se situen per sobre la mitjana de la ciutat, amb excepció només de Sagrada Família. Destaquen, amb preus molt per sobre la mitjana de la ciutat, els barris de La Dreta de l'Eixample i l'Antiga Esquerra de l'Eixample, a continuació es troben els districtes de la Nova Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni i Fort Pienc.

EL PARC D'HABITATGE

L'Eixample té, darrere de Ciutat Vella, el parc residencial més antic de la ciutat, amb pràcticament un 40% del parc anterior a 1940 quan, la mitjana de la ciutat se situa en un 17%. A més, té un percentatge de parc posterior a 1980 inferior a la mitjana, únicament amb menor repercussió a Ciutat Vella i Nou Barris.

L'antiguitat del parc és un element clau en el seu estat de conservació. Si es deixa de banda Ciutat Vella amb unes condicions del parc residencials força específiques, **L'Eixample, juntament amb Sants, són els dos districtes amb un parc en pitjor estat de conservació,** amb un 7,3% del parc en estat deficient i un 1% en mal estat. Aquesta realitat no encaixa, però, amb les ajudes a la rehabilitació pagades durant els

⁷ Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



darrers quatre anys, ja que mentre la mitjana ala ciutat se situa en 35,59 euros per habitant, a l'Eixample aquesta xifra al districte es redueix fins als 26,96 euros/habitant. Aquesta dada és especialment significativa quan, per part de l'Oficina de l'Habitatge es detecta que a l'Eixample hi ha una especial aflluència de sol·licitants d'ajuts que no seran aplicables al districte, sinó que els tècnics responsables tramiten a l'Eixample sol·licituds per habitatges de tota la ciutat.

D'acord amb el mateix cens de l'any 2011, **la superfície dels habitatges a l'Eixample és de les més grans de la ciutat**, juntament amb Les Corts i Sarrià-Sant Gervasi, amb pràcticament una quarta part del parc amb una superfície entre 91 i 120 m². Aquest fet possibilita la subdivisió d'habitatges que ja s'està produint, no obstant això, caldria estudiar mecanismes perquè aquesta divisió permeti generar habitatge assequible.

Pel que fa a l'accessibilitat, tot i l'antiguitat del parc i el seu relatiu mal estat en relació amb el conjunt de la ciutat, destaca que **és un dels districtes amb percentatges més grans d'habitatges en edificis accessibles**, amb un 55% dels habitatges accessibles (la mitjana de la ciutat se situa en un 48%). Una situació encara millor és l'existència d'ascensors, ja que se situa en segon lloc entre els districtes de la ciutat, amb un 87% dels habitatges en edificis amb ascensor.

Pel que fa a l'ús del parc, **l'Eixample se situa a la franja baixa pel que fa a habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 82,2% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del Instituto Nacional de Estadística). Aquesta situació es relativitza d'acord amb les dades de *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 92,7%, per sobre de la mitjana de la ciutat. En aquest estudi destaca el percentatge d'habitatges amb ús no d'habitatge, que és el més alt de la ciutat, únicament superat per Ciutat Vella. D'acord amb el diagnòstic realitzat per part dels equips tècnics municipals aquest fet es deu a la presència de gran diversitat d'usos dins del teixit residencial: oficines, serveis, apartaments turístics, etc. Pel que fa a les llicències es destaca l'augment de les sol·licituds per canvi d'ús d'oficines a apartaments turístics o a habitatges de luxe.

En aquest sentit, si es considera específicament l'**activitat turística**, l'anàlisi desenvolupada pel Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) inclou els barris de l'Antiga Esquerra i Dreta de l'Eixample i part del barri de Sant Antoni en la Zona Específica 1 (ZE-1), considerada d'extrema saturació pel que a l'oferta de places d'allotjament turístic. En aquesta zona es concentra la major part de l'oferta de places d'allotjaments turístics de la ciutat. Són barris on la població flotant té un pes important respecte a la població resident, un 23% de mitjana. Destaca la Dreta de l'Eixample, on la població flotant se situa en el 60,8% respecte a la població resident. Els barris de la Nova Esquerra de l'Eixample, part de Sant Antoni, Sagrada Família i Fort Pienc, s'inclourien en la Zona Específica 2 (ZE-2), la segona zona pel que fa al percentatge de places respecte al conjunt de la ciutat, i on la població flotant se situa al voltant del 9,92%.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, és juntament amb Ciutat Vella i Gràcia, un dels districtes amb **més habitatges de lloguer, amb un 37% del parc** segons el cens del 2011.



EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles és de 705 habitatges. El 71% d'aquestes reserves se situen a l'àmbit MPGM de plaça de les Glòries i entorns (504 habitatges), un àmbit al límit del districte i que, per tant, no donaria resposta a la manca d'habitatge assequible actual al districte. La resta de reserves corresponen a habitatges dotacionals i se situen al Carrer Alí Bei (49 habitatges), al carrer Comte Borrell (82), i al carrer Sant Antoni Maria Claret, (70). Dels 705 habitatges potencials, 509 situen en àmbits de planejament amb la gestió aprovada definitivament i presentarien una disponibilitat més gran de cara ser edificats. D'altra banda 196 habitatges situats a l'àmbit de la plaça de les Glòries, se situen en sòl on s'ha de desenvolupar planejament derivat. El potencial d'habitatge protegit i dotacional de l'Eixample significa el 3,5% del total en el conjunt de la ciutat, ja que més de la meitat es concentra als districtes de Sant Andreu, Sants-Montjuïc i Sant Martí.

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

L'Eixample és, amb gran diferència, **el districte amb menys habitatges de lloguer protegit de la ciutat**, amb un percentatge per cada 1.000 habitants de menys de la meitat que el següent districte amb menor proporció (Sarrià-Sant Gervasi, amb 0,96). Si s'analitza en relació al parc residencial total, d'acord amb el cens del 2011, el percentatge és de 0,09% quan la mitjana de la ciutat se situa en l'1,3%. Aquesta situació serà difícilment resoluble a partir de la promoció de nou habitatge, ja que l'Eixample és un districte molt dens i amb poca reserva possible d'habitatge assequible. Per tant, serà necessari buscar mecanismes alternatius per a la producció d'habitatge assequible.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals, presenta uns **valors d'ús de l'Oficina de l'Habitatge del districte notable en atencions i accés als serveis que s'hi ofereixen i, en canvi, un percentatge d'ús respecte al total de població del districte més baix**, ja que es tracta del districte amb més població de Barcelona. Així doncs, les dades entre 2011 i 2014 mostren un índex de consultes per persona pròxim a la meitat de la mitjana de la ciutat, tot i que es produeixen consultes referides a altres districtes. Així, programes vinculats al lloguer presenten un accés proper a la mitjana de la ciutat: com són les ajudes del *Lloguer Just* (0,75% dels residents enfront del 0,84% del conjunt de la ciutat), o l'assessorament i mediació pel lloguer (1,32% dels residents, enfront de l'1,44% de la ciutat).

D'altra banda, el pla *Empenta* preveia donar suport al desenvolupament de l'àmbit de la plaça de les Glòries i entorns (que se situa a cavall entre els districtes de l'Eixample i Sant Martí i preveu la construcció de 1.100 habitatges (incloent lliures i protegits).

Finalment, cal destacar el desenvolupament al districte del projecte de l'Illa Eficient per potenciar la millora energètica dels edificis d'habitatges. Aquest projecte es troba en la segona fase de desenvolupament, que n'haurà de permetre la implantació, després d'una primera fase de concurs que va permetre difondre i ampliar el treball en relació a la rehabilitació energètica i el ventall d'opcions per a la millora dels habitatges que aquest tipus de rehabilitació pot aportar.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Existència de situacions de necessitat al districte assenyalades des de Serveis Socials. Malgrat que comparativament les situacions d'emergència social estiguin per sota altres districtes de la ciutat, des de Serveis Social s'assenyalen situacions sovint difícils de detectar en estar distribuïdes pel territori i invisibilitzades en l'espai privat, derivades a les dificultats econòmiques de les llars i condicions de major vulnerabilitat (gent gran i llars monoparentals, entre altres). Es destaquen les ajudes per l'allotjament com el pagament del lloguer o les ajudes al pagament d'habitatge compartit per persones amb risc d'exclusió residencial o que viuen en situacions d'habitatge no normalitzat. D'altra banda, es destaquen ajudes al pagament de subministraments (risc de pobresa energètica) o l'adequació dels habitatges per garantir condicions d'habitabilitat dignes, especialment per gent gran que no disposa de la capacitat econòmica ni les habilitats requerides per fer-se'n càrrec.

Pel que fa a l'esforç de les unitats de convivència per accedir a l'habitatge, cal destacar que, tot i ser el tercer districte pel que fa al preu del lloguer, en la major part dels barris les unitats de convivència han de destinar a l'habitatge un percentatge de la renda familiar disponible molt similar a la mitja de la ciutat, amb excepció dels barris de Sant Antoni i la Sagrada Família on l'esforç arriba fins al 20,8% i 20,4%, quan la mitja de la ciutat se situa en un 18,6%.

L'Eixample és el districte amb una presència més gran d'allotjaments turístics de la ciutat. L'Eixample se situa a la zona de major concentració d'allotjaments turístics tal com determina el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), amb 6.653 habitatges d'ús turístic si es tenen en compte tant HUTs legals com il·legals, un 42% del conjunt de la ciutat, amb un clar predomini dels establiments legals. D'altra banda, es destaca la presència d'altres usos com les oficines i els serveis en antics habitatges i que, per tant, també entren en competència amb l'habitatge principal.

2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

El preu de l'habitatge al districte se situa per sobre la mitjana de la ciutat i s'ha donat un increment de preus accentuat. D'altra banda, hi ha **poca presència d'habitatge protegit i baix potencial previst.** Així doncs, no **s'afavoreix la creació d'una oferta en el territori assequible per als col·lectius amb renda mitjana baixa o inferior.**

L'oferta d'habitatge es genera principalment sobre del parc residencial existent a través del lloguer i, en segon terme, la venda. Els preus en la majoria de barris se situen per sobre la mitjana de la ciutat i presenten un repunt també per sobre la mitjana de la ciutat. Actualment, després d'un període de descens, els preus en la majoria de barris ja se situen per sobre el llindar d'accessibilitat de les rendes mitjanes baixes i s'orienten cap a una demanda a les franges de renda més alta, especialment als barris de la Dreta de l'Eixample i l'Antiga Esquerra de l'Eixample. A més a més, el planejament conté un potencial d'habitatge protegit quantitativament baix concentrat a l'àmbit de la transformació de la plaça de les Glòries.



Donada aquesta situació de dificultat de generació d'habitatge assequible es destaca la necessitat d'establir diferents camins per aconseguir-ne, sigui a través de la promoció o de la captació d'habitatge assequible del mercat:

- **Creació d'habitatge dotacional al districte** a través de parcel·les qualificades d'equipament. Des de serveis tècnics es destaca la cruïlla entre Nàpols i Gran Via, o al carrer Mallorca, en una finca que s'està utilitzant com a equipament. Així com estratègies que plantegin la reubicació de zones verdes poc aprofitables i la seva substitució per petites peces residencials o d'equipaments. S'assenyala també la promoció del carrer Londres amb Villarroel, amb habitatge dotacional en desús, fruit d'un procés judicial obert que pot comportar l'enderroc de l'edifici.
- **Creació d'habitatge amb protecció oficial** en la trama urbana a través de diferents mecanismes entre ells: vincular els ajuts a la rehabilitació a la incorporació del parc a la Borsa d'Habitatge; la subdivisió d'habitatges o l'establiment de programes per compartir pis; la substitució de baixos comercials en ubicacions amb poca viabilitat comercial per a l'ús com a habitatge; les remunes que generis habitatge assequible, etc.

Des de l'equip de districte es destaca la **necessitat d'impulsar les residències públiques de gent gran** que ha de desenvolupar la Generalitat a diferents punts del districte: Consell de Cent, Viladomat, Roger de Flor, Rosselló, l'àmbit de Glòries o l'àmbit de la Model.

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

A l'Eixample destaca la pèrdua d'habitatge principal i, per tant, serà necessari establir mecanismes per mantenir nivells adequats per diferents capes de la població per garantir l'activitat residencial de barri. Les dades mostren un descens de la població, així com del nombre de llars. A la vegada es destaca un percentatge important de llars no principals i les dades del PEUAT indiquen un alt percentatge de places turístiques en diferents formats, especialment als barris de l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Dreta de l'Eixample. Així doncs, després d'un període en el qual els barris de l'Eixample, juntament amb altres barris, han concentrat un percentatge molt important de l'oferta d'allotjament turístic de la ciutat, es planteja no poder generar noves places d'allotjament turístic. Alhora caldrà complementar aquesta mesura amb mecanismes que permetin generar habitatge assequible i l'activitat turística no sigui substituïda per petits habitatges de luxe.

Destaca un percentatge de gent gran per sobre de la mitjana de la ciutat i la seva tendència a l'envelliment. Aquesta situació fa més problemàtica la manca d'accessibilitat i l'estat del mateix habitatge. Des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials es destaquen **situacions de precarietat en l'estat i condicions de l'interior dels habitatges** difícils de detectar, sovint vinculat a lloguers de renda antiga en persones grans que viuen soles, on es requereix la mediació de l'Ajuntament per tal que el propietari afronti les millores pertinents. Es destaca el coneixement més gran de la situació concreta a través de serveis socials i els Serveis d'Atenció Domiciliària i el **valor dels serveis d'assistència personal a l'Eixample per a la gent gran**, que permeten que gent que encara manté un grau notable d'autonomia pugui mantenir-se en el seu habitatge. Pel que fa a l'accessibilitat, tot i que l'Eixample és un dels districtes amb un parc més adaptat es destaca que, en molts casos, es tracta de finques grans on és difícil l'acord entre tots els residents i les intervencions són costoses.



L'Eixample presenta un dels **parcs residencials més antic de la ciutat**, amb un 40% anterior a 1940, i un percentatge baix del parc posterior a 1980. Igualment, juntament amb Sants, és dels districtes amb un percentatge més alt de parc en estat deficient i mal estat de conservació. Tot i aquests casos, fruit de l'antiguitat del parc, des de serveis tècnics es destaca una bona dinàmica de rehabilitació exterior, tot i que els processos de rehabilitació en edificis grans i comunitats de veïns grans suposen dificultats en la gestió i demanden volums de capital important que afegeixen complexitat i dificultat a les intervencions.

Des de Serveis Tècnics s'assenyala un increment dels **processos de reforma integrals d'edificis**, accentuat després de l'aplicació de la pausa en les llicències d'hotels, que comporten la rehabilitació integral i que suposen la generació de nova oferta d'habitatge de mida més reduïda dirigit a rendes mitjanes altes. Els processos de buidatge de l'edifici per a la posterior transformació pot comportar processos de gestió complexos entre promotora i habitants, i cal evitar situacions d'abús per part del propietari enfront de les llars individuals.

Finalment, l'increment dels preus pot tenir un impacte directe en l'economia de les llars en un districte amb un percentatge important d'habitatge de lloguer per sobre la mitjana de la ciutat, el que pot comportar increments de preus en el procés de renovació de contractes i, per tant, un **potencial increment de les situacions de sobreforç per fer front a les despeses de l'habitatge. També pot suposar el desplaçament de població resident cap a barris amb preus més baixos i el canvi per població amb rendes més altes.**

3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una repercussió més gran en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

- **A1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població**

Impulsar mecanismes per aconseguir la qualitat més gran de vida de persones grans, als seus domicilis i facilitar la seva permanència.

AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

- *Estudiar i promoure noves maneres de trobar habitatge social al districte(PAD-Ajuntament)*

En un districte tan consolidat com l'Eixample, cal explorar noves maneres de trobar pisos per destinar-los a habitatge de lloguer social, incloent-hi propostes de projectes col·laboratius, rehabilitar, comprar,



compartir promocions publico-privades, donar accés a cessions temporals, promoure convenis de convivència, projectes de masoveria urbana, cessió d'ús, etcètera.

- **A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge**
- **C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social**
- **C3.2 Captació d'habitatge privat**
- **C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació**
- **C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges**
- **C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús**
- **C4.2 Impuls a la masoveria urbana**
- **C4.3 Creació d'una Associació d'Habitatge Assequible per a la producció i gestió d'habitatge**
- **C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**

- *Definir la promoció d'habitatges de lloguer social a l'Eixample (Germanetes)(PAD-Ajuntament)*

Construir la promoció de pisos de lloguer social previstos a l'illa Germanetes i l'equipament (escola bressol) a la planta baixa.

- *Construcció dels habitatges d'emergència a Alí Bei, 100(PAD-Ajuntament)*

Construir els pisos per a emergència social en espais d'ús compartit en planta baixa.

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

- **D1.3 Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitjana i alta**

Detecció de situacions d'infrahabitatge, amb població vivint en condicions inadequades a causa de la seva situació de vulnerabilitat socioeconòmica (especialment gent gran).

- **D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació**

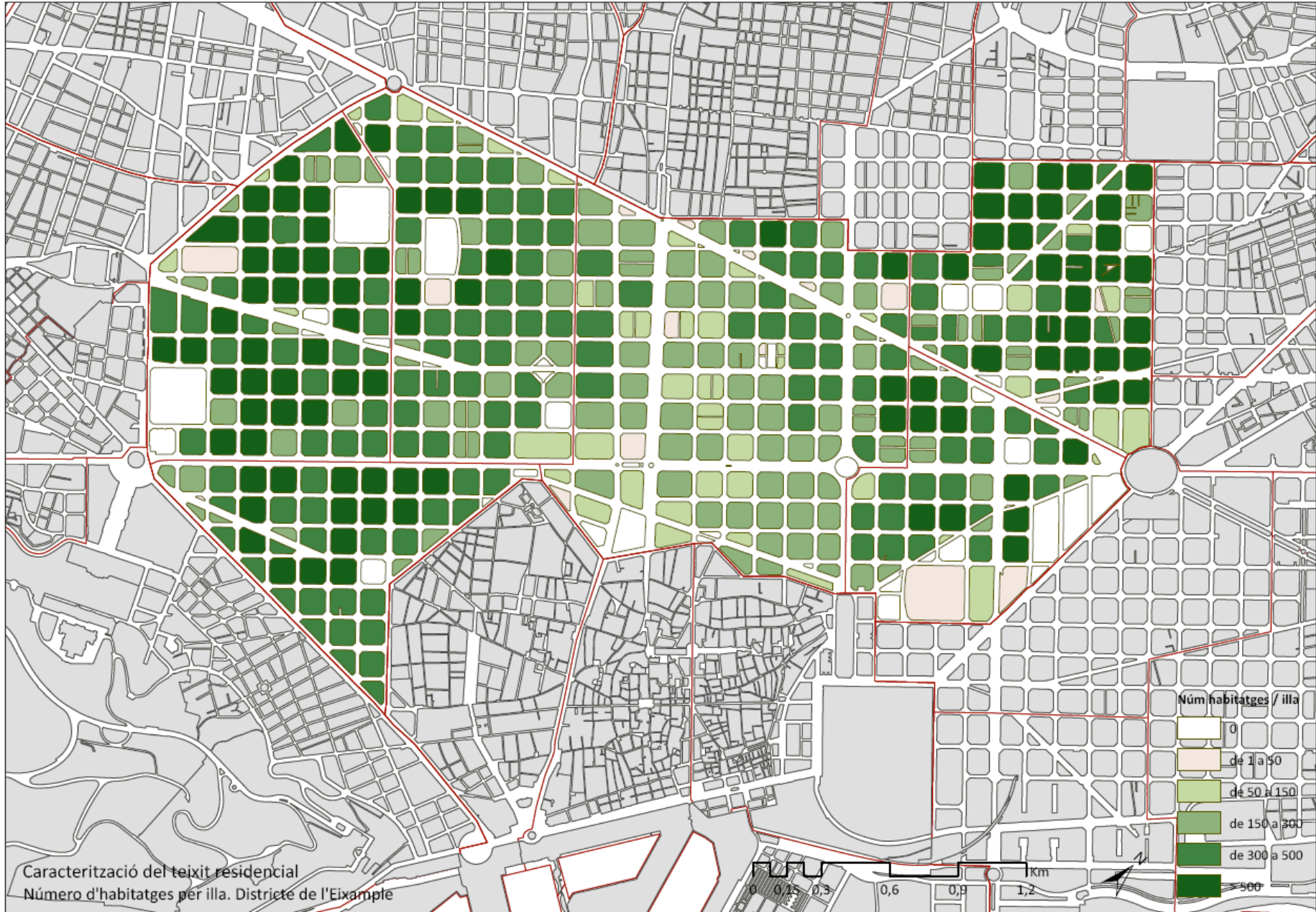
S'impulsaran mecanismes de rehabilitació i manteniment que permetin un retorn social més gran per a la ciutat, amb experiències com l'Illa Eficient o la generació d'habitatge assequible en grans rehabilitacions.

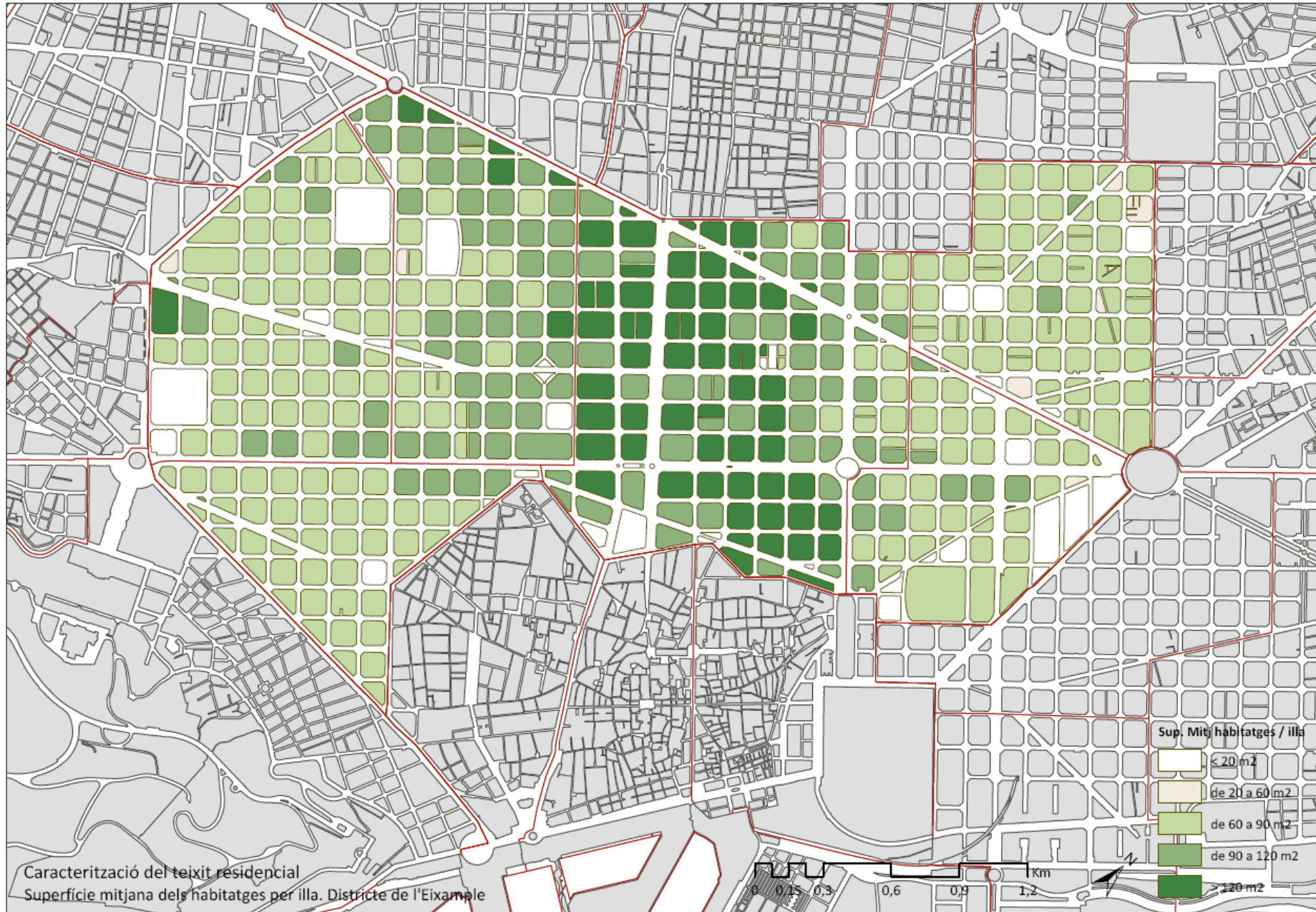


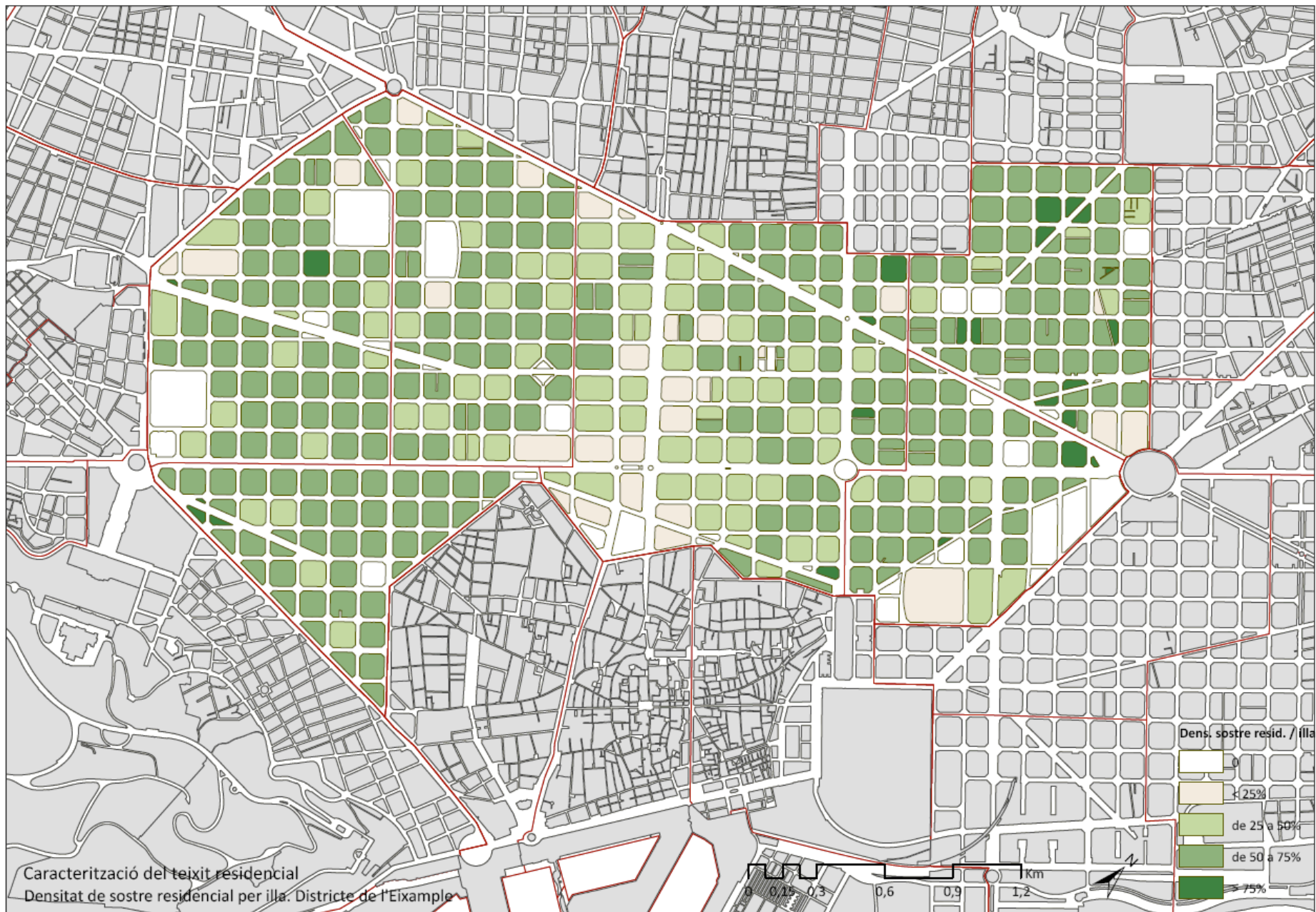
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

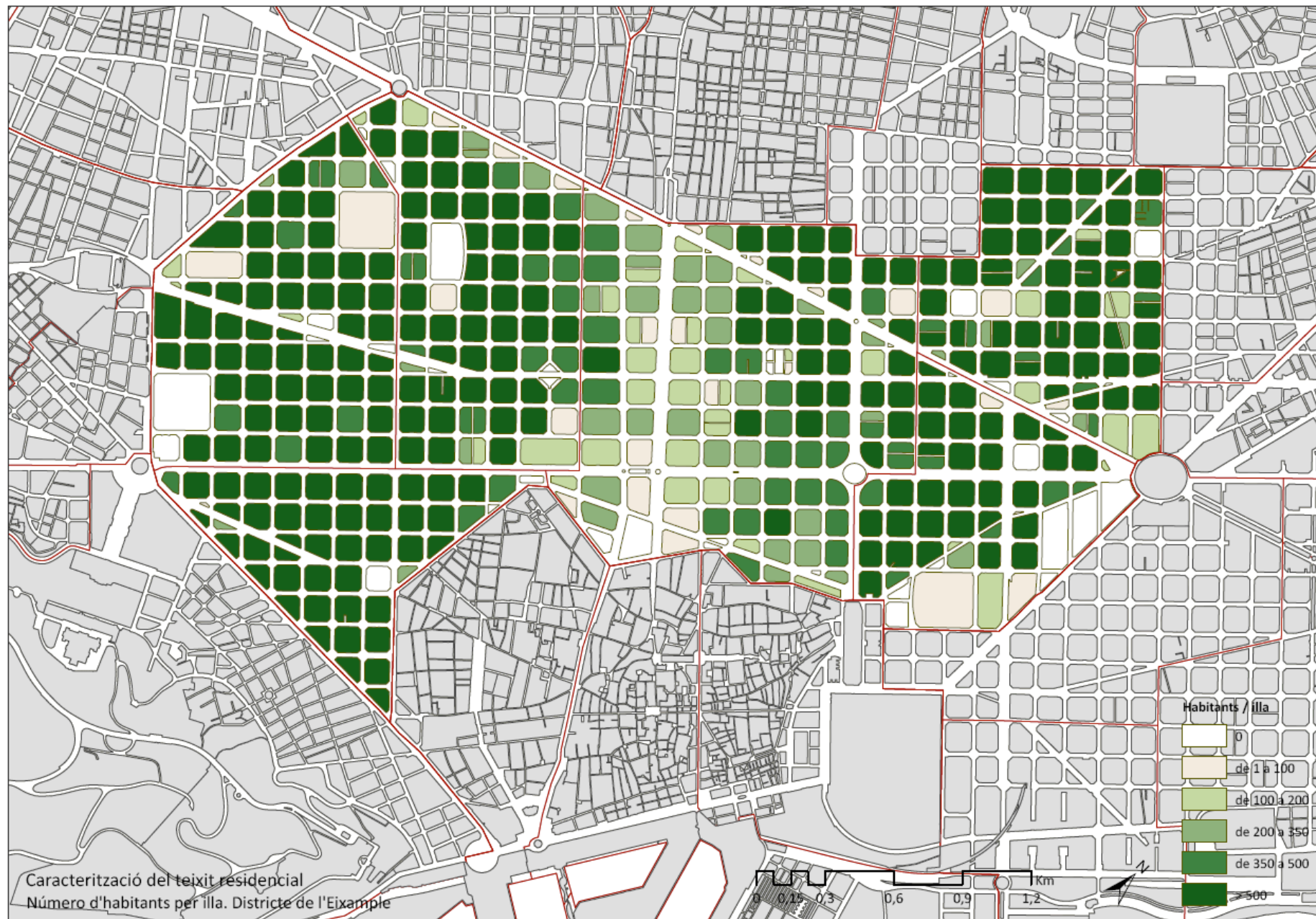
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors ens permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona, a partir de la informació cadastral, així com la informació del padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

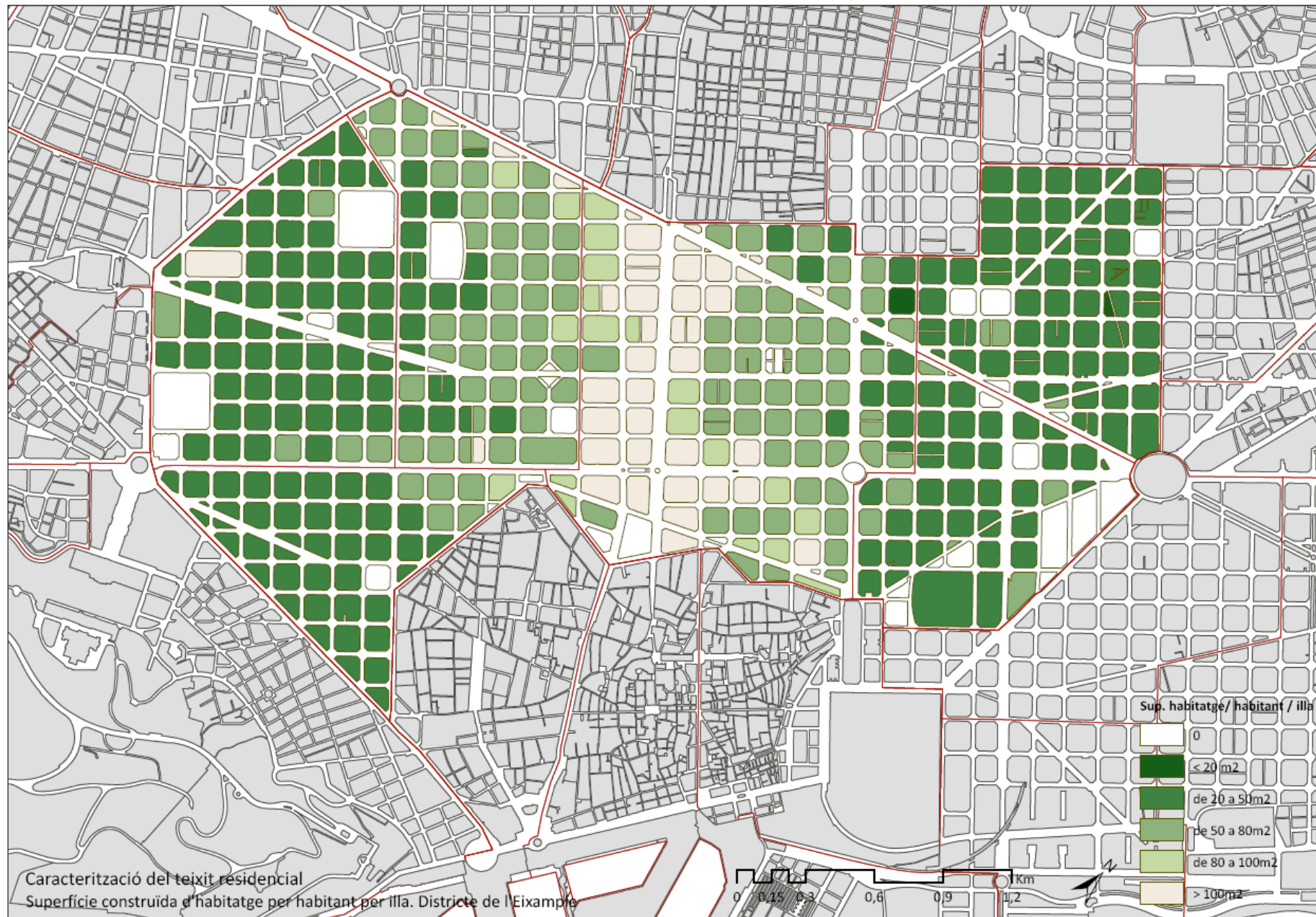
1. **Nombre d'habitatges per illa**
2. **Superfície mitjana dels habitatges per illa**
3. **Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
4. **Nombre d'habitants per illa**
5. **Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
6. **Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
7. **Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
8. **Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

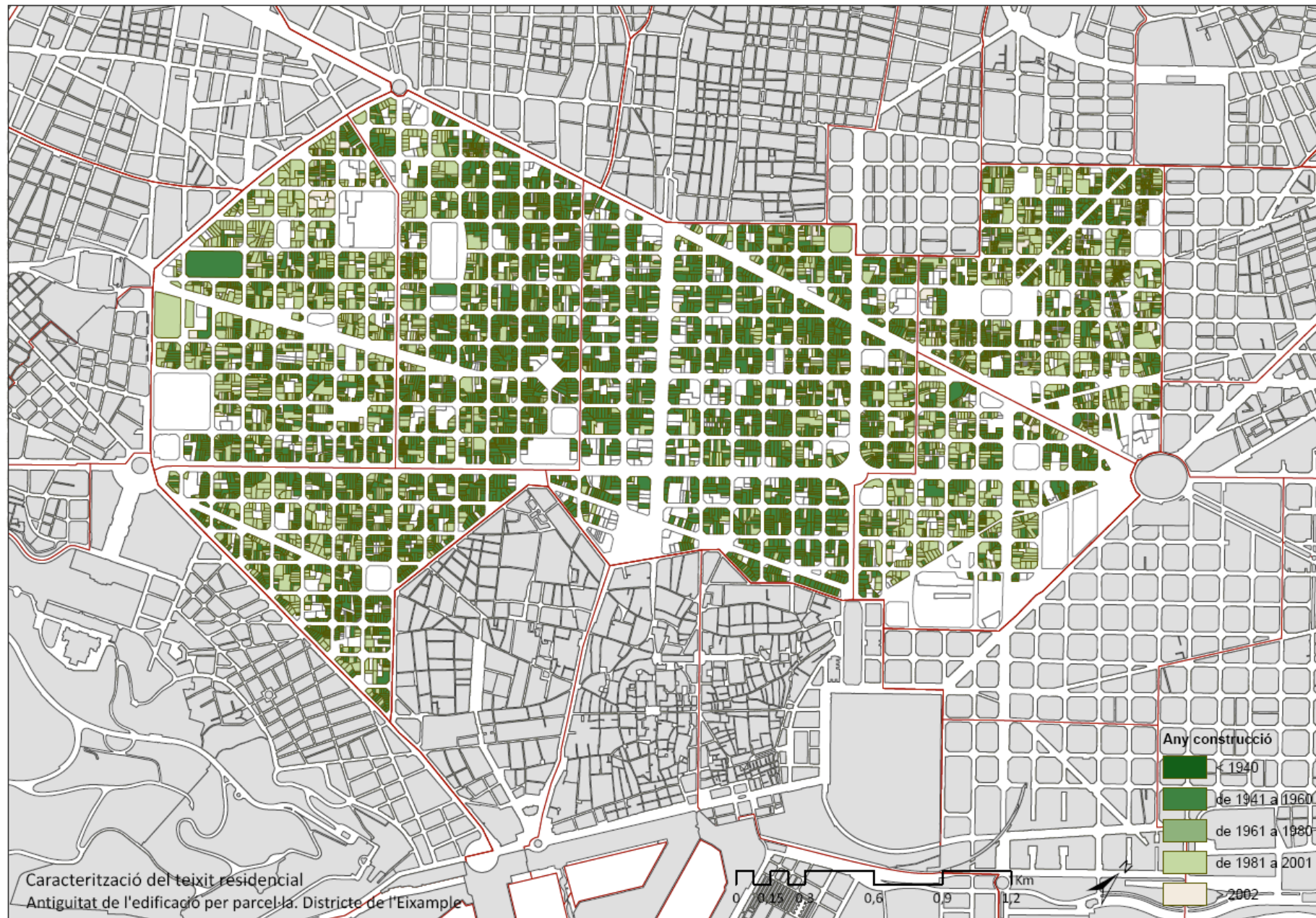


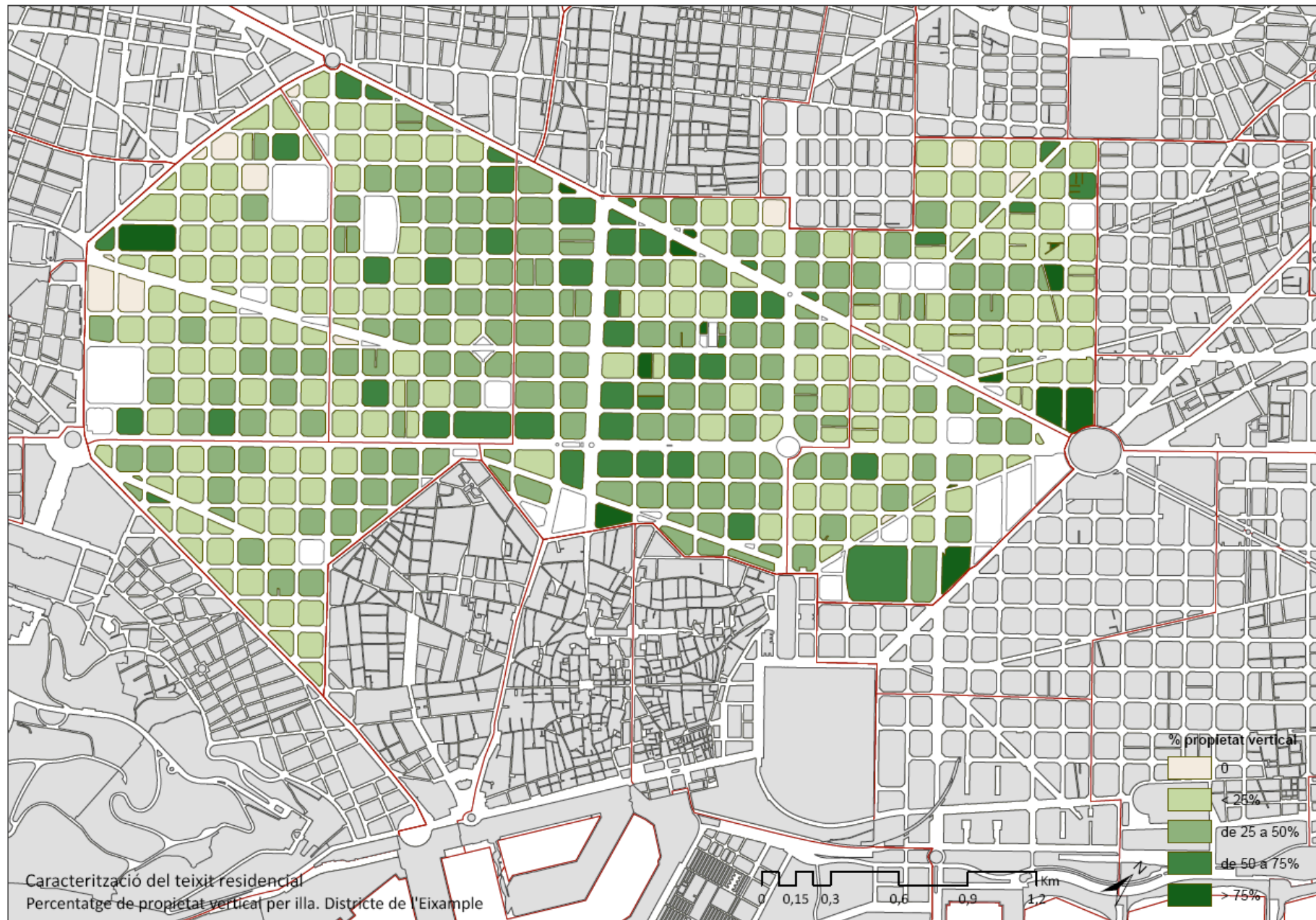


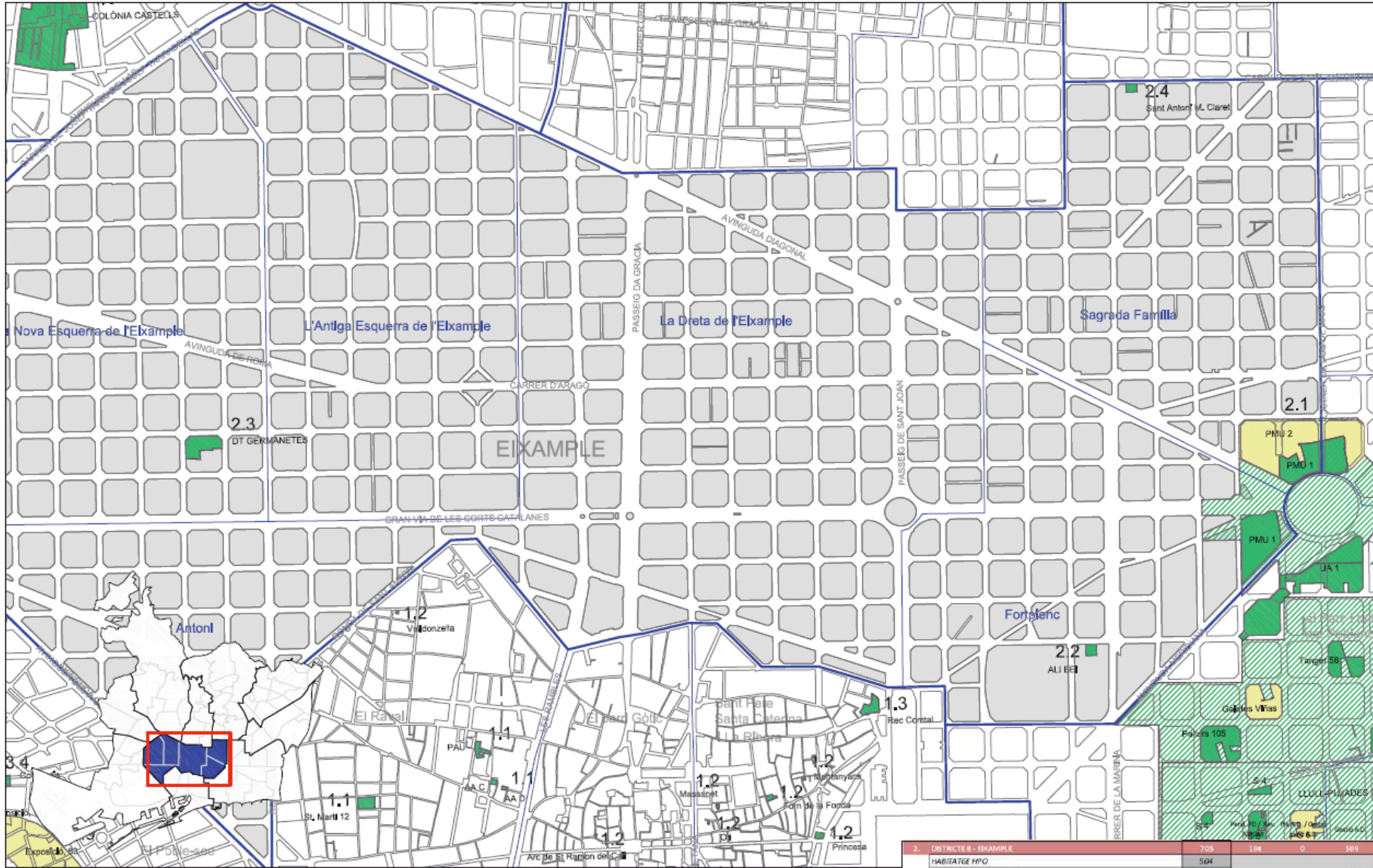












02. DISTRICTE DE L'EIXAMPLE



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

- **Pend. PD / Rev. MPGM:** Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.
- **Pla A.D. / Gestió pend A.D.:** Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
- **Gestió A.D.:** Gestió amb aprovació definitiva.



2. DISTRICTE D' EIXAMPLE	705	194	0	149
HABITATGE HPO	504			
HABITATGE DOTACIONAL	201			201
2.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE LA RAÇA DE LES GLÒRIES I ENTORNS	504	194	0	308
2.2 P.E.U. PER A LA REGULACIÓ ILS HABITATGES DOTACIONALS I L'EQUIPAMENT AL CARRER ETALÍ I ALS 100-130	49	0	0	49
2.3 P.E.U. PER A LA REGULACIÓ ILS HABITATGES DOTACIONALS I L'EQUIPAMENT AL CARRER COMTE DORRELL 139 I VILADOMAT 142	82	0	0	82
2.4 SANT ANTONI MA. CLARET	70	0	0	70



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES SANTS - MONTJUÏC

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	591
1. ANÀLISI	592
1.1. SITUACIÓ URBANA.....	592
1.2. LES PERSONES.....	593
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	593
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	595
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	596
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	597
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	597
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	597
1.4. EL PARC D'HABITATGE	602
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	602
1.4.2. QUALITAT DEL PARC.....	602
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	603
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	604
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	605
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	605
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	608
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	608
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	608
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	611
2. DIAGNOSI.....	612
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	612
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	620
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	620
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	621
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC.....	621
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	621
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	624



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

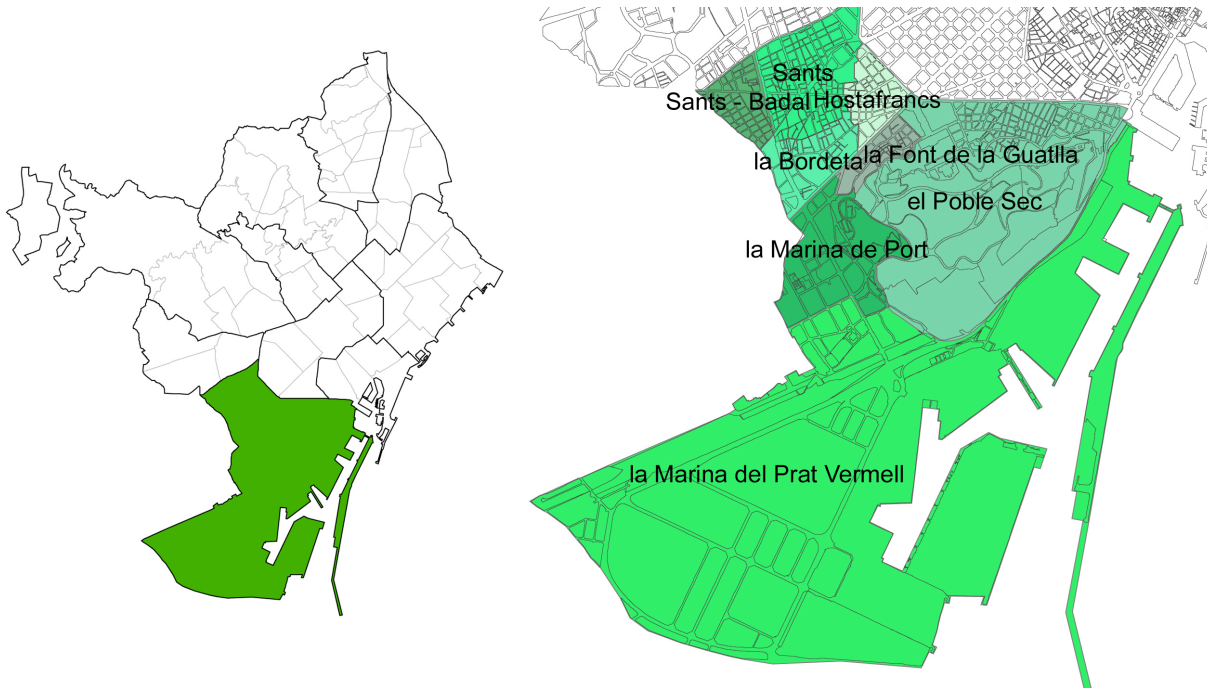
En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Sants-Montjuïc se situa al sud de la ciutat de Barcelona, limitant amb els districtes de Les Corts, l'Eixample i Ciutat Vella, i amb el municipi de l'Hospitalet de Llobregat al sud. Està conformat per set barris :

- *Poble Sec* (inclou el Parc de Montjuïc): 40.217 residents (22% de la població del districte), Índex RFD= 66,3
- *Marina del Prat Vermell* (inclou la Zona Franca): 1.145 residents (1%), IRFD= 39,4
- *Marina del Port*: 30.374 residents (17%), IRFD= 72
- *Font de la Guatlla*: 10.355 residents (6%), IRFD= 77,6
- *Hostafrancs*: 15.812 residents (9%), IRFD= 76,8
- *La Bordeta*: 18.430 residents (10%), IRFD= 76
- *Sants-Badal*: 24.085 (13%), IRFD= 79,6
- *Sants*: 40.889 (23%), IRFD= 85,8

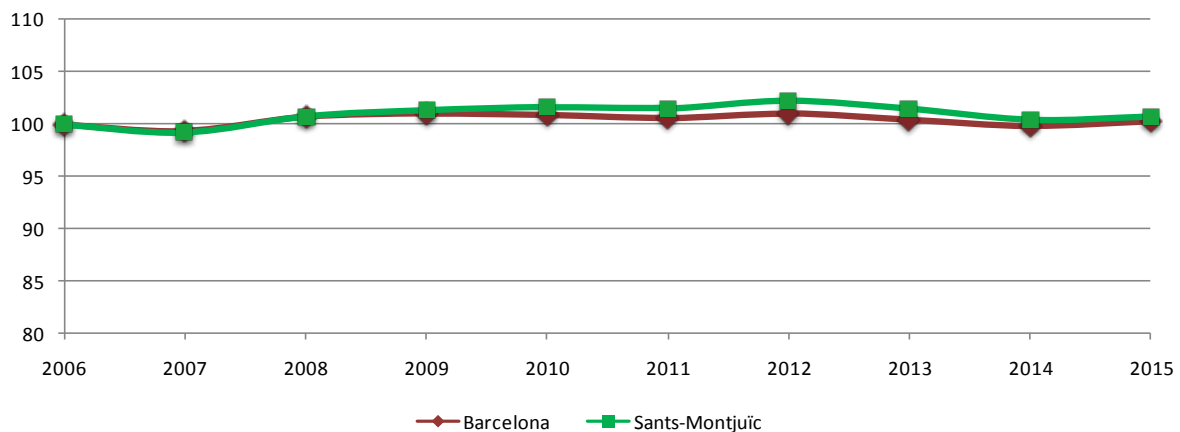


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

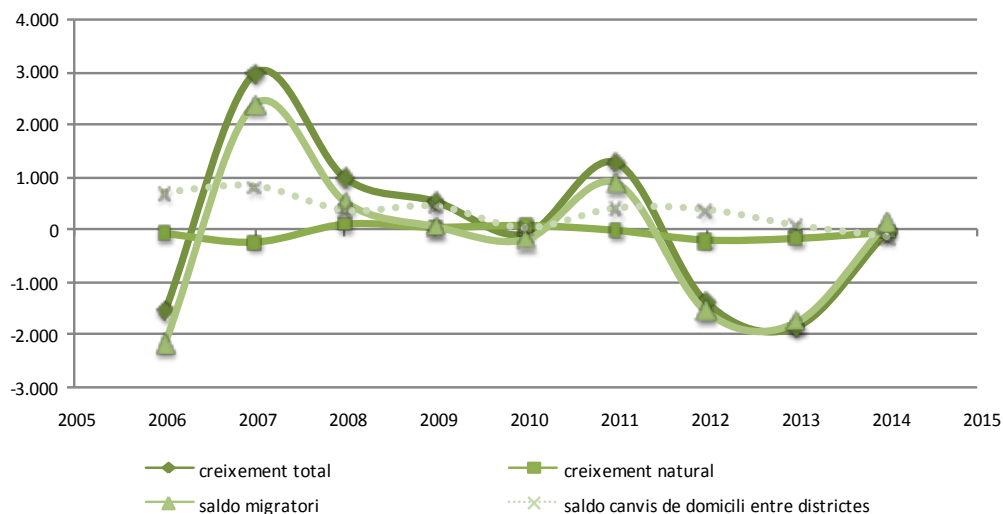
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Sants-Montjuïc	180.044	11,2%	181.307	11,3%	0,08%	0,70%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període 2006-2014

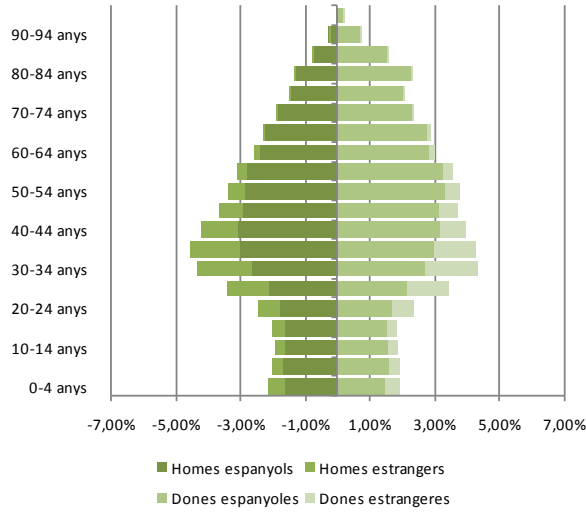


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

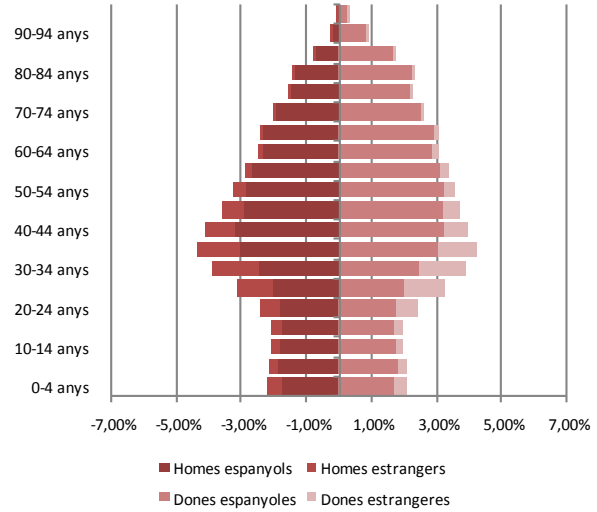


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Sants-Montjuïc



Barcelona



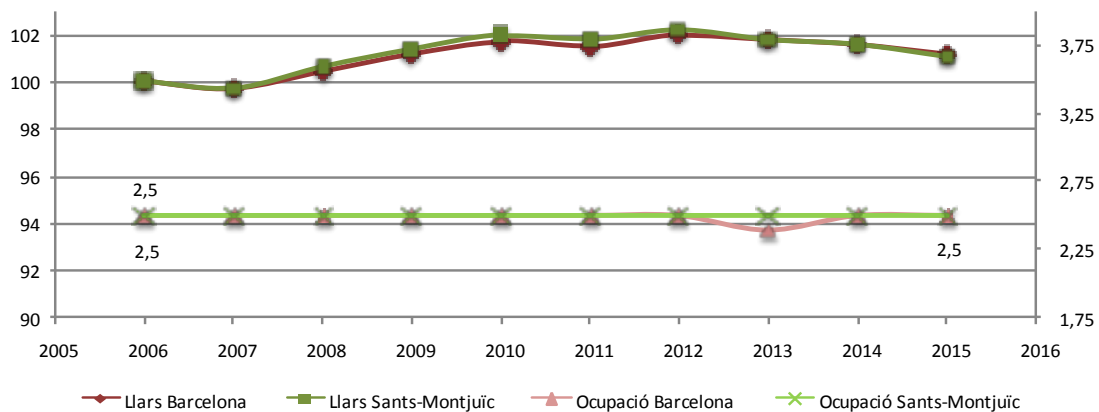
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006	ocupació		Nº llars 2015	ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	1,2%
Sants-Montjuïc	72.866	11,3%	2,5	73.671	11,2%	1,1%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

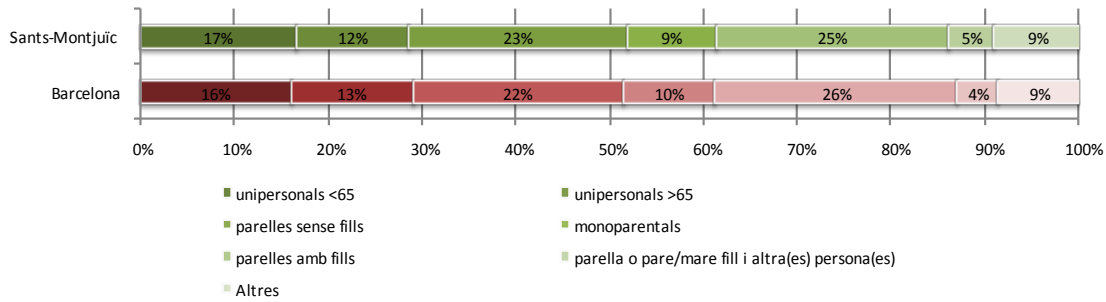
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



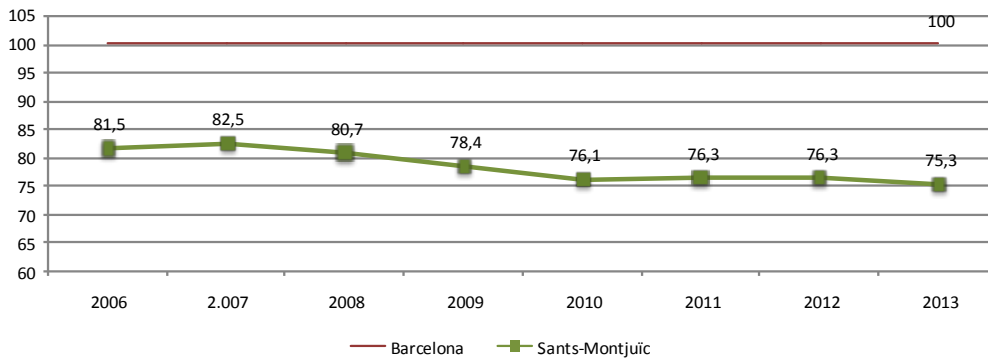
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda de 2011. Instituto Nacional d'Estadística

1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

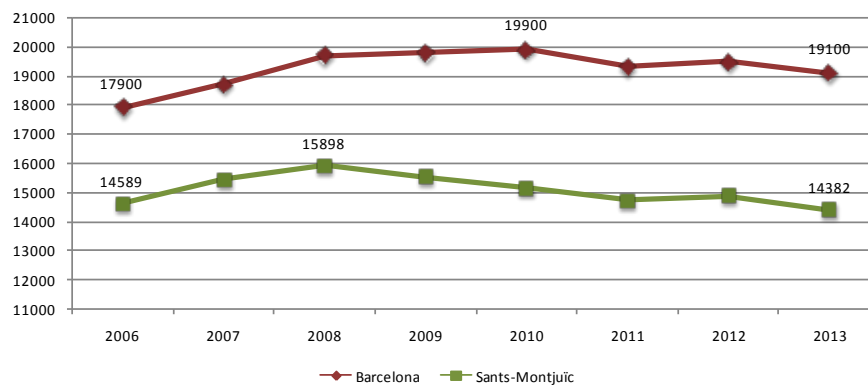
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)

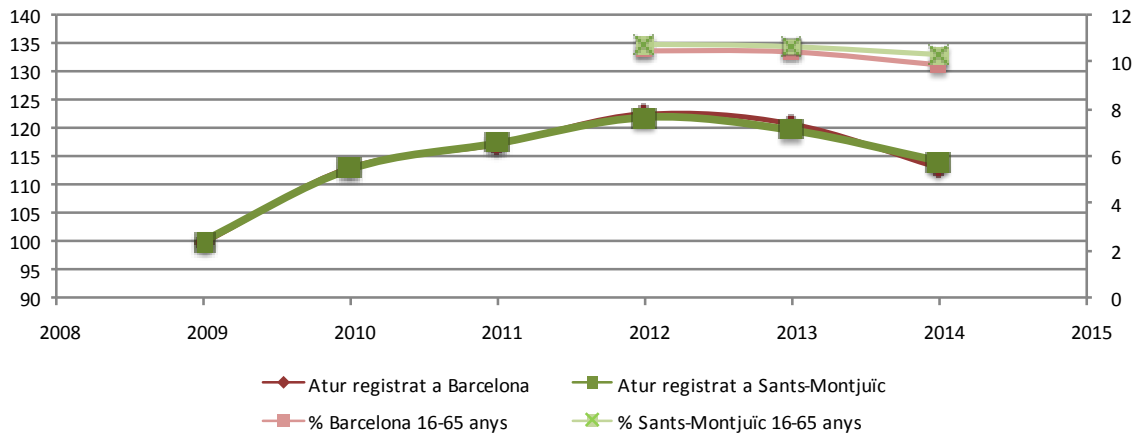


Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Sants-Montjuïc	11.008	10,7	12.562	10,3	14%

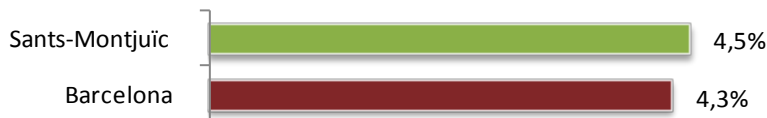


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

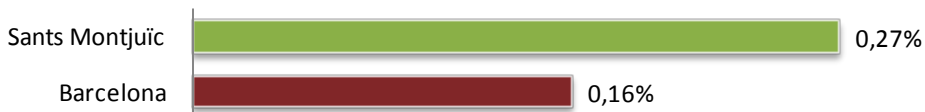
Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 3.304 unitats de convivència inscrites al districte de Nou Barris a desembre del 2015, el que suposa un 12% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte al total de llars principals (Cens del 2011) és del 4,5%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris tant de serveis socials com de les oficines de l'habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Sants-Montjuïc l'any 2015 es van conèixer 212 desnonaments que van afectar unes 666 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'oficina d'habitatge o serveis socials del districte.



1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

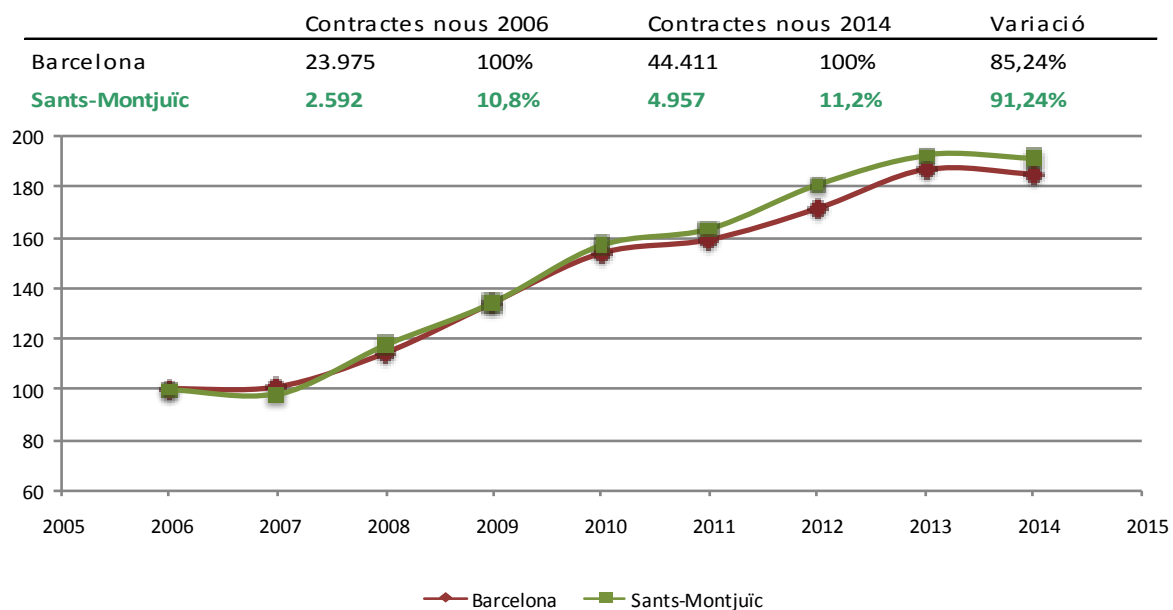
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Sants-Montjuïc	872	18	837	17

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

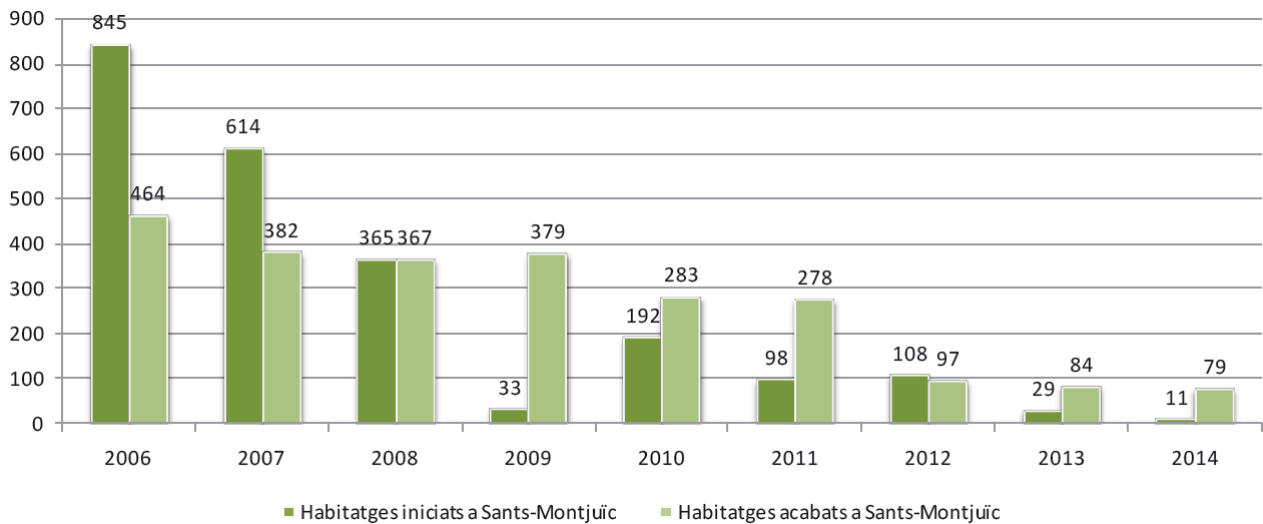


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOLI. Disponible a *Xifres d'Habitatge*.

1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Sants-Montjuïc	836	0,7	1.567	1,2



Nota: Habitatges iniciats extrets projectes visats Col·legi d'Aparelladors. Habitatges acabats extrets certificats finals d'obra Col·legi d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Construcció d'habitatge amb protecció oficial

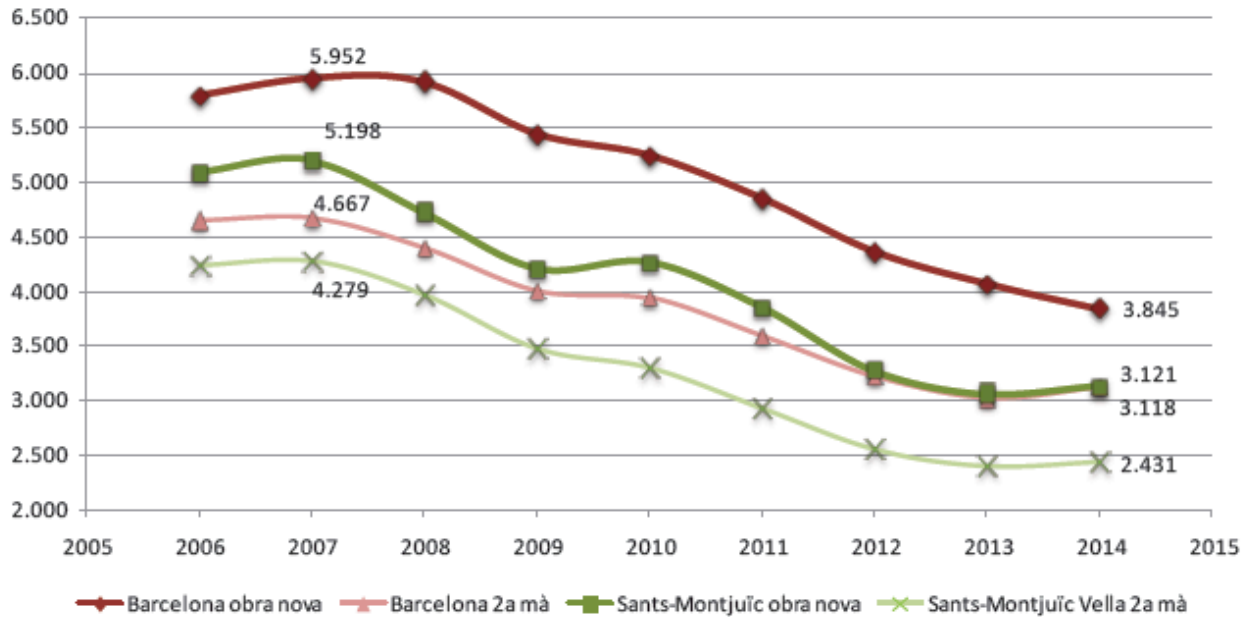
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. l any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Sant-Montjuïc	386	0,3	589	0,5

Font (Habitatge amb protecció oficial iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges Disponible a Xifres d'Habitatge

Font (Habitatge amb protecció oficial acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a: *Xifres d'Habitatge*.

Evolució dels preus mitjos de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i 2a ma) (€/m²st)

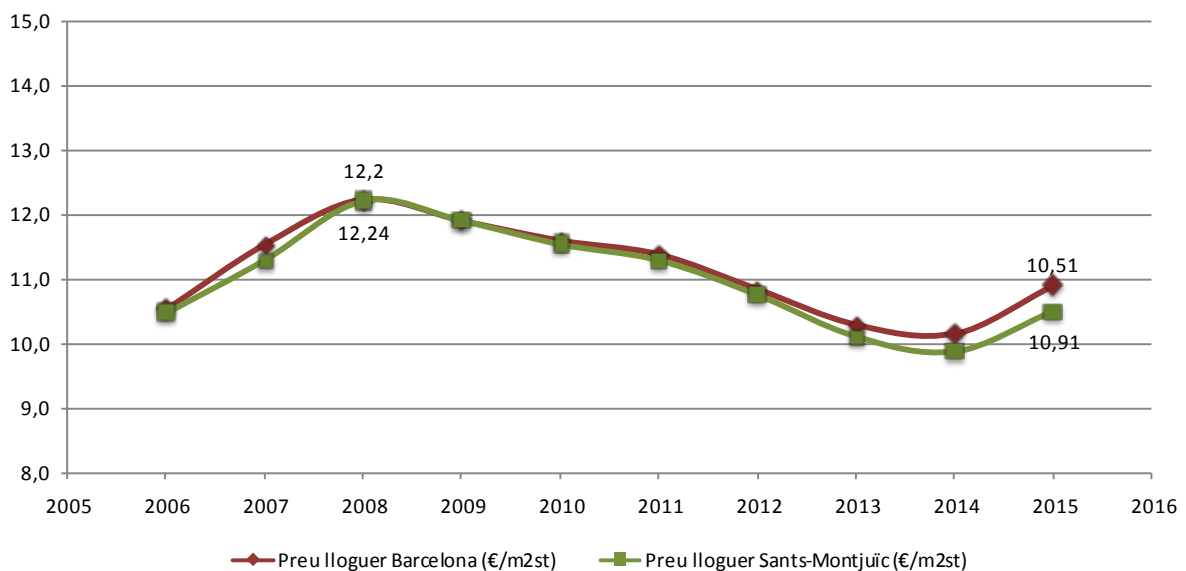
	Variació obra nova 2007-2014		Variació 2a mà 2007-2013
	-35%	-54 % (2009-2014)	-44%
Barcelona	-35%		-35%
Sants-Montjuïc	-40%	-54 % (2009-2014)	-44%



Font: Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012. Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans.
Font: Habitatge segona mà: Idealista.com. Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

Evolució preu dels lloguers per període 2008-2015

	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Sants-Montjuïc	-19,1%	-17,8%	4,6%

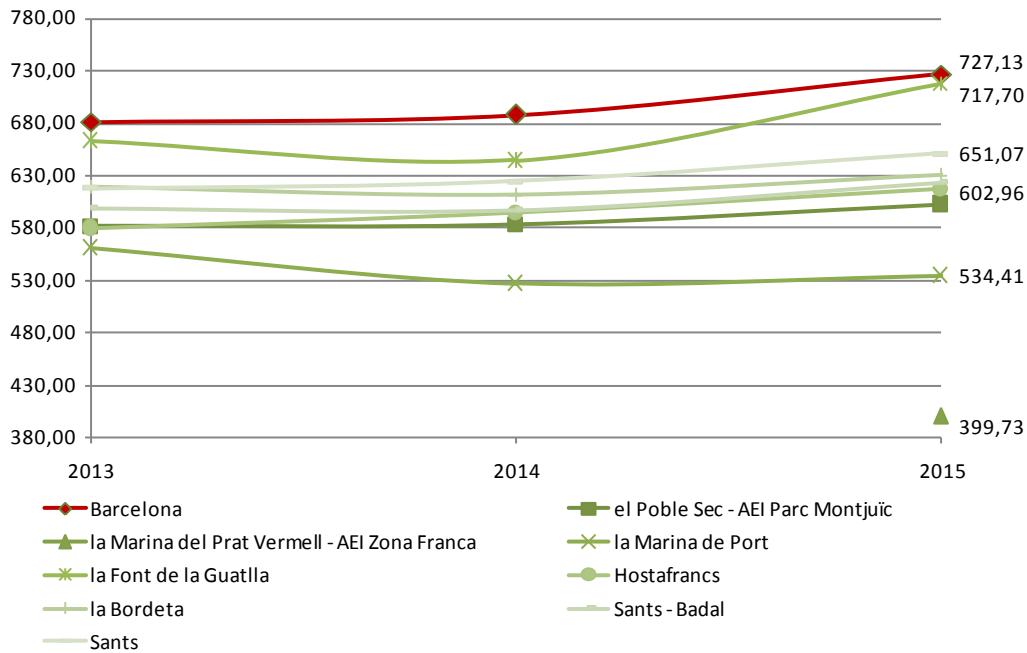


Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Data consultada octubre 2015

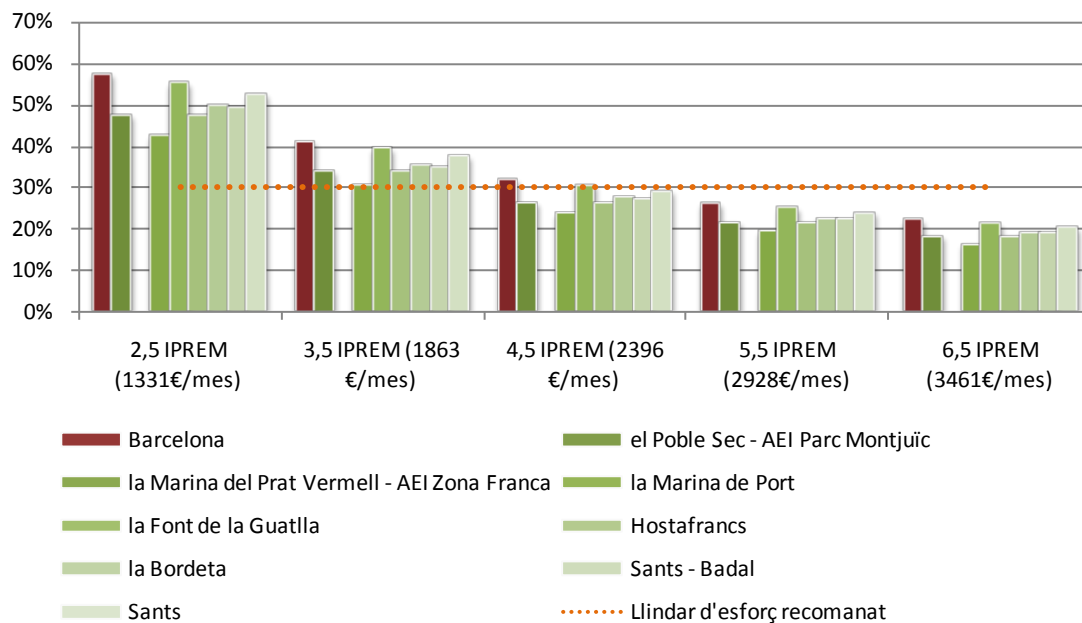


Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre 2015

Esforç econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitjana de lloguer dels barris 2015

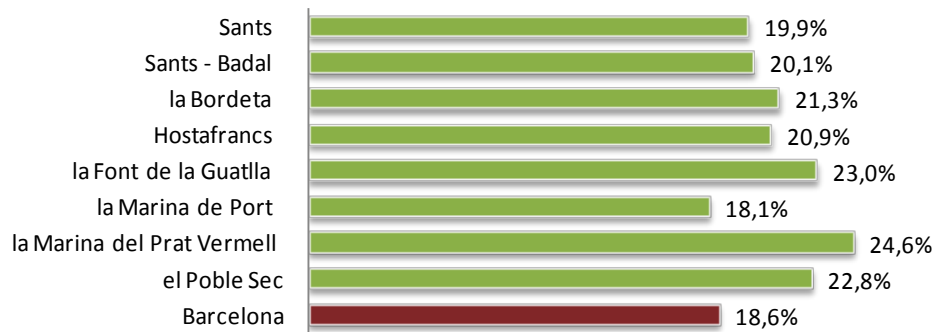


Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016



Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitja de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015⁸



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

⁸Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

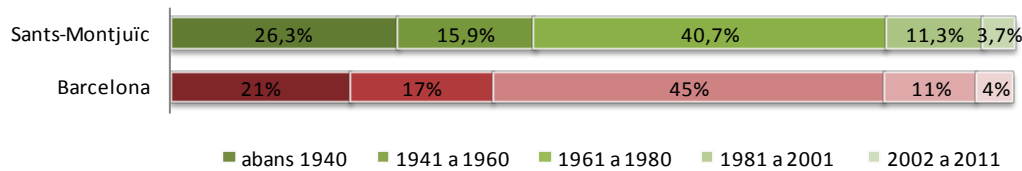


1.4. EL PARC D'HABITATGE

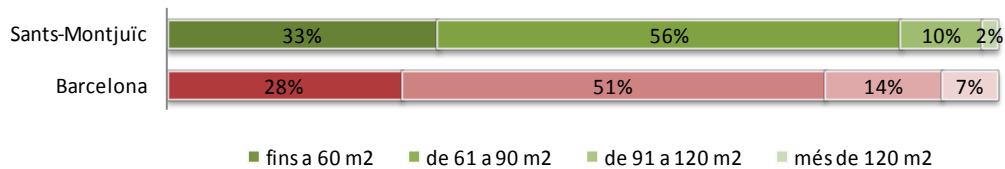
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels Censos de població i habitatges del 2001 i DEL 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

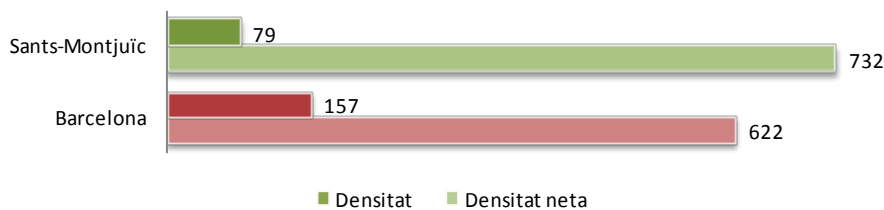
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



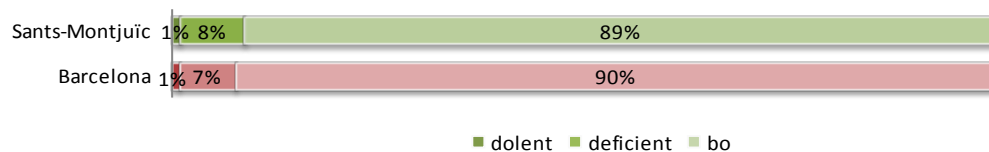
Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener del 2014. INE

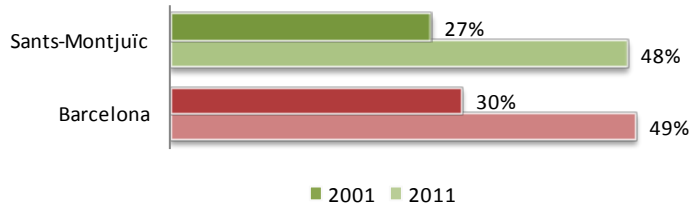
1.4.2. QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

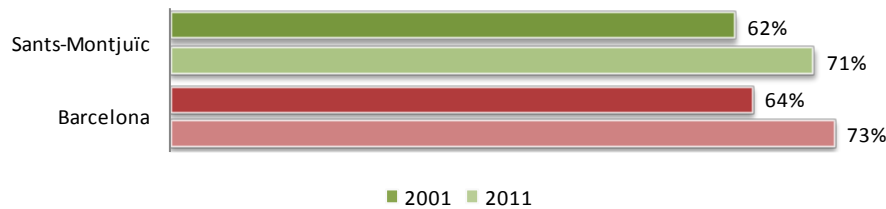




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

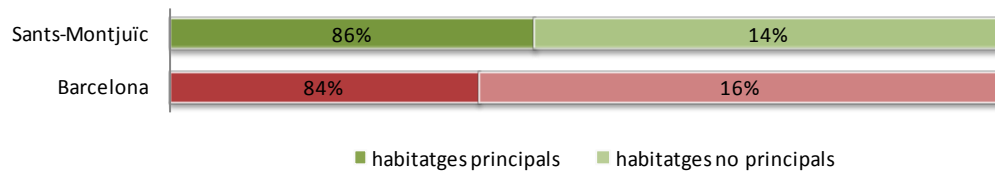


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

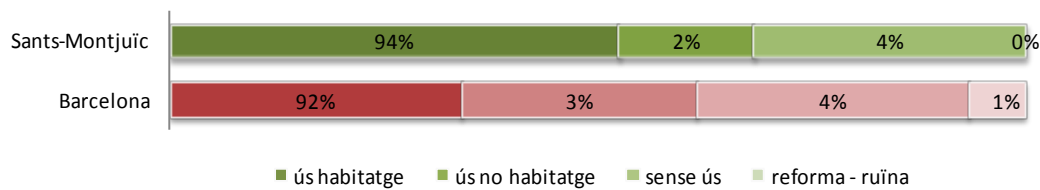


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

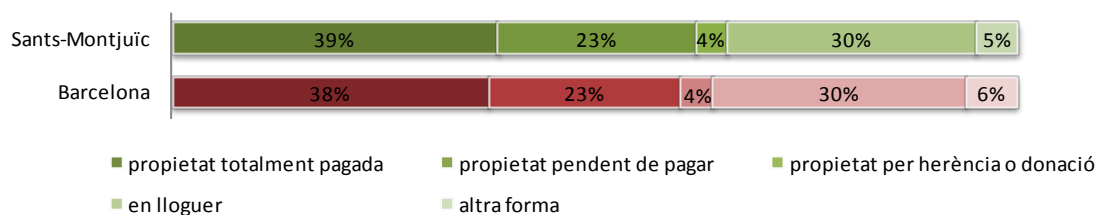


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'*Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'IERM.

Regim de tinença. Habitatges principals. 2011. %





1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis Airbnb		HUTs		Total	
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Sants-Montjuïc	591	9%	1.137	12%	1.728	11%
el Poble Sec - Parc Montjuïc	396	6,3%	546	5,7%	942	5,9%
la Marina del Prat Vermell - Zona Fran	3	0,0%	3	0,0%	6	0,0%
la Marina de Port	7	0,1%	6	0,1%	13	0,1%
la Font de la Guatlla	15	0,2%	74	0,8%	89	0,6%
Hostafrancs	59	0,9%	187	1,9%	246	1,5%
la Bordeta	15	0,2%	42	0,4%	57	0,4%
Sants - Badal	22	0,3%	90	0,9%	112	0,7%
Sants	74	1,2%	189	2,0%	263	1,7%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

A Sants-Montjuïc es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial				
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V	
En execució	Can Batlló UP 6	PRIVAT / OBRA NOVA	33	---	---	5	---	---	28	
En execució	Marina Zona Franca P MU 10 P 13	PRIVAT	24	---	---	---	---	---	24	
En execució	Marina Zona Franca P MU 10 P 13	AJ.BCN	44	---	---	44	---	---	---	
En execució	Can Batlló UP 4 c. Constitució, 31	PMHB / OBRA NOVA	26	---	---	---	---	26	---	
En execució	Can Batlló UP 8 c. Parcerisas, 6	PMHB / OBRA NOVA	26	---	---	---	---	26	---	
En execució	c. A lts Forn, 84-86 Façana interior	PMHB / REHAB	44	---	---	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	La Marina del Prat Vermell (Sector 10 P 24)	PMHB / OBRA NOVA	115	---	---	60	55	---	---	
Inici previst 2017-2019	La Marina del Prat Vermell (Sector 8 PAU1)	PMHB / OBRA NOVA	392	---	---	300	92	---	---	
Inici previst 2017-2019	La Marina del Prat Vermell c. Ulldacona, 2-10	REGESA / OBRA NOVA	95	---	95	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	Ulldacona, 98	COHOUSING / OBRA NOVA	35	---	---	35	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	pl. Mig de Can Clos, 1-10	PMHB / REHAB	110	---	---	---	---	---	---	
			944	---	95	0	444	147	52	52

Font: Bagusa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota: En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD / Gestió pendent AD)



- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.

Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
3. DISTRICTE III - SANTS - MONTJUÏC	7.315	4.587	904	1.824
HABITATGE HPO	6.107			
HABITATGE DOTACIONAL	1.208	969	60	179
HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSITCS	30			
3.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT BATLLÓ-MAGÒRIA I PARCEL·LES DISCONTINUES	515	160	0	355
SECTOR 1 - PAU 1	355		0	355
S1 PAU Entorns Batlló UP2 HLL (àmbit A)	64			64
S1 PAU Entorns Batlló UP3 (àmbit A) FR 3	130			130
S1 PAU Entorns Batlló UP5 (àmbit B) FR 7	133			133
S1 PAU Entorns Batlló UP 7 (àmbit B) FR 5	28			28
SECTOR 3 - MAGÒRIA B	160	160		
S3-Magòria B Moianès	160	160		
3.2 M.P.G.M. A L'ORDENACIÓ DE L'ESTACIÓ DE SANTS I EL SEU ENTORN	106	0	106	0
PAU 1a				
Sants PAU 1a	26		26	
AA 1				
Sants AA1a	26		26	
Sants AA1b	30		30	
Sants AA1c	24		24	
3.3 PERI DEL BARRI DEL POLVORI	33	0	0	33
UA 3				
Polvori V bloc 3 UA3-fase 5	18			18
UA 5				
Polvori V bloc 2 UA5-fase 5	15			15
3.4 PE DEL POBLE SEC	38	0	19	19
UA 10 (1a i 2n Fase)				
Poble Sec UA 10, fase 2	19		19	
Poble Sec UA 10, fase 1	19			19
3.5 M.P.G.M. EN EL SECTOR DE FONT DE LA GUATLLA	35	0	0	35
UA 4				
MPGM Font de la Guatlla UA4 c/Chopin	35			35
3.6 M.P.G.M. JOAN DE SADA I ENTORN	35	0	35	0
PAU A				
MPGM Joan Sada i entorn PAU A	22		22	
PAU B				
MPGM Joan Sada i entorn PAU B	13		13	
3.7 M.P.G.M. CAN CLOS I EL SEU ENTORN	82	0	82	0
PAU				
MPGM Can Clos i el seu entorn	82		82	



3.8	M.P.G.M. MARINA ZONA FRANCA	6.451	4.407	662	1.382
	PMU Sector 1	271	271		
	Marina Zona Franca - Sector 1	224	224		
	Marina Zona Franca - Sector 1 DT	47	47		
	PMU Sector 3	478		478	
	Marina Zona Franca-S3-FR A3	37		37	
	Marina Zona Franca-S3-FR A4	77		77	
	Marina Zona Franca-S3-FR B2 i B5	76		76	
	Marina Zona Franca-S3-FR C3, C4, C7 i C8	143		143	
	Marina Zona Franca-S3-FR D1, D2 i D5	145		145	
	PMU Sector 8 - PAU 1	558			558
	Marina Zona Franca - PMU 8 PAU1 Illa C2	70			70
	Marina Zona Franca - PMU 8 PAU1 Illa D1-D2	392			392
	Marina Zona Franca - PMU 8 PAU1 Illa E	60			60
	Marina Zona Franca - PMU 8 PAU1 HD/7 illa E	36			36
	PMU Sector 8 - PAU 2	184		184	
	Marina Zona Franca - PMU 8 PAU2 HD/7 illa A	60		60	
	Marina Zona Franca - PMU 8 PAU2 Illa B	124		124	
	PMU Sector 10	706			706
	Marina Zona Franca PMU 10 P 5, 7 i 9	189			189
	Marina Zona Franca PMU 10 P 15	60			60
	Marina Zona Franca PMU 10 DTP 21	48			48
	Marina Zona Franca PMU 10 DTP 22	95			95
	Marina Zona Franca PMU 10 P 23	65			65
	Marina Zona Franca PMU 10 P 24	144			144
	Marina Zona Franca PMU 10 P 25	41			41
	Marina Zona Franca PMU 10 P 26	64			64
	PMU Sector 14	636	636		
	Marina Zona Franca - Sec 14 UP U1	64	64		
	Marina Zona Franca - Sec 14 UP U2	51	51		
	Marina Zona Franca - Sec 14 UP U4	53	53		
	Marina Zona Franca - Sec 14 UP F2	229	229		
	Marina Zona Franca - Sec 14 UP U5	177	177		
	Marina Zona Franca - Sec 14 UP E2	62	62		
	Resta Sectors (2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13)	3.500	3.500		
	PMUs MPGM La Marina (Sectors restants)	2.800	2.800		
	PMUs MPGM La Marina (Sectors restants) DT	700	700		
	MPGM C/ MOTORS 2-40 - PAU 1 PEÇA D	118			118
	Marina Zona Franca MPGM c/Motors PAU1/peçaD	118			118
3.9	P.M.U. BARRI DE LA SATÀLIA	20	20	0	0
	15sat-HP (SÒL MUNICIPAL)				
	La Satàlia I	11	11		
	NHC- PRIVATS				
	La Satàlia II	9	9		

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Sants-Montjuïc, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Antoni de Capmany 23. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	6.440	8.879	1071	1038	0	17.428
2012	7.787	7.693	396	1311	0	17.187
2013	5.397	6.535	335	2.763	272	15.302
2014	6.801	6.820	488	2.845	251	17.205
2015	6.957	8.885	710	2.882	296	19.730
Total Sants - Montjuïc	33.382 50%	38.812 58%	3.000 4%	10.839 16%	819 1%	86.852

Índex de consultes. 2011 – 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

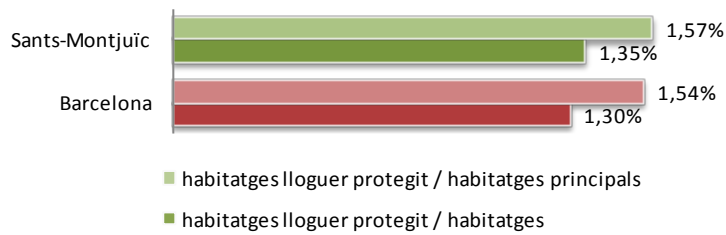
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 1.220 habitatges de lloguer protegit, dels quals únicament 304 es destinaven a lloguer social, 117 destinats a emergències i 187 a contingents especials (1 per a discapacitats, 4 per a persones víctimes de violència masclista, 33 per a persones vulnerables i 149 per a gent gran). D'altra banda, existien 605 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove), i 53 habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015



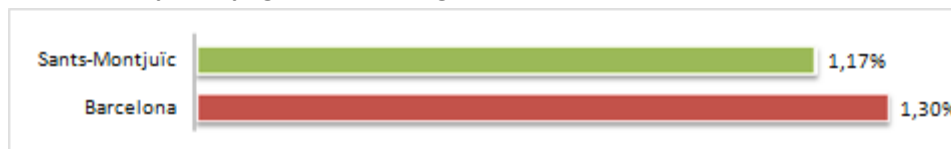


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina de Sants-Montjuïc	380	349	305	257	818	2.109
% OH Sants-Montjuïc /Total	9%	10%	10%	10%	11%	12%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011-2015



Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015

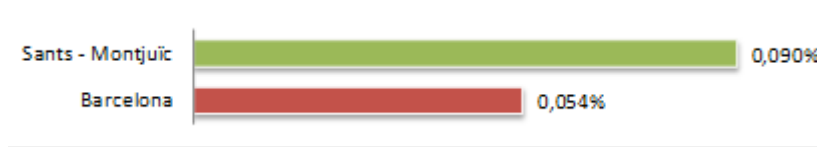


Accés al servei Ofideute per resident. 2011 - 2014





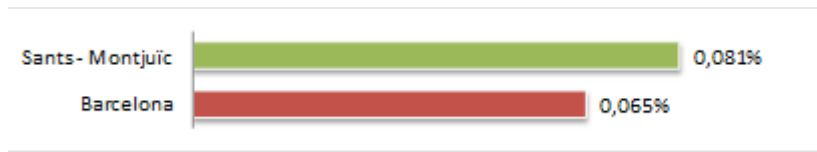
Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 - 2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Sants-Montjuïc	10	25	31	24	56	146

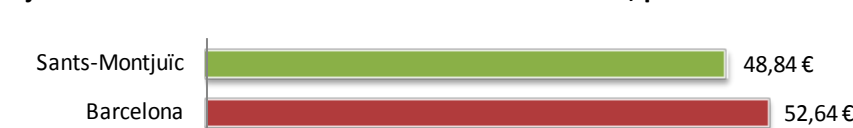
Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Sants-Montjuïc, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	155	3280	10.864.793,47 €	3.434.175,03 €
2012	163	2674	12.125.610,27 €	3.177.902,75 €
2013	30	372	2.125.262,06 €	598.205,66 €
2014	8	81	505.085,84 €	171.300,12 €
2015	62	910	3.824.103,52 €	1.449.356,42 €
Total Sants-Montjuïc	418	7.317	29.444.855,16 €	8.830.939,98 €

Ajuts a la rehabilitació i a la instal·lació d'ascensors, per resident. 2011-2015



Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

- Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona. Afecta diferents àmbits del districte de Sants-Montjuïc, amb un total previst de creació de 6.570 nous habitatges:
- Can Batlló-Magòria, on es preveu la construcció de 1.600 habitatges.
- Marina del Prat Vermell, 4.900 habitatges.
- MPGM Ordenació viària del barri d'Hostafrancs, 70 habitatges.



-
- En el camp de la promoció de nou habitatge assequible cal destacar el desenvolupament de la cooperativa d'habitatges en cessió d'ús la Borda, que ha de permetre donar lloc a la primera cooperativa d'aquest tipus amb habitatge nou a la ciutat i disposarà d'una trentena d'habitatges.

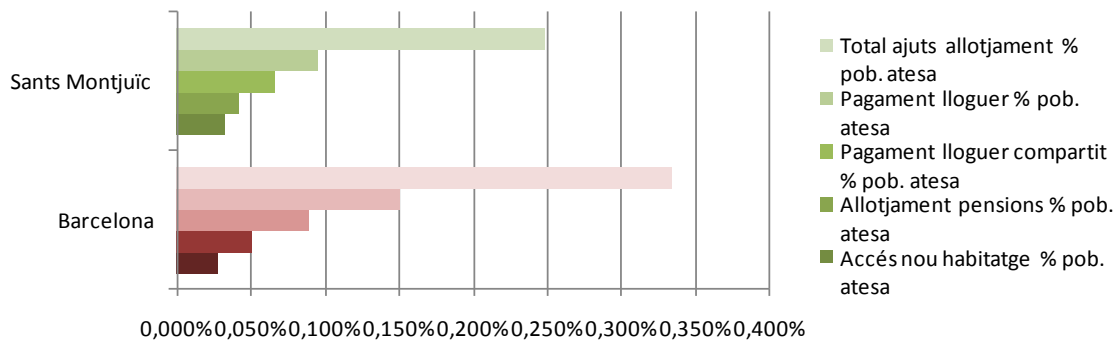
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts per urgència social, tant per a facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge. El 2015 s'ha atorgat els ajuts següents:

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (58), ajuts econòmics per a la plusvàlua (2), allotjament en pensions (76), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (13), mudances (4), pagament d'hipoteques (5), pagament al lloguer compartit (121) i pagament al lloguer (172). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

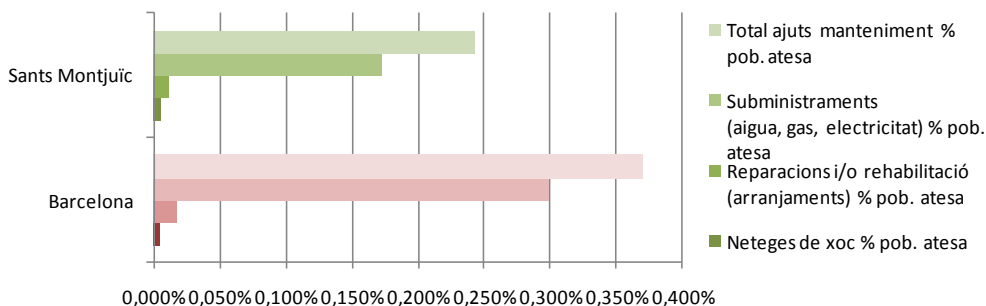


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts a al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (10), despeses de comunitat (7), electrodomèstics (42), mobles (7), neteges de xoc (10), parament de la llar (7), reparacions i/o rehabilitacions (22), sanejament (22) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (313). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

El districte de **Sants-Montjuïc és el tercer districte pel que fa a nombre de residents per darrere de l'Eixample i Sant Martí**. En el període 2006-2015, **el districte ha viscut un increment de població molt per sobre la mitjana de la ciutat**, del 0,7% enfront del 0,25%. Actualment compta amb 181.307 residents. Aquest creixement és **degut a un saldo de residents amb la resta de districtes de la ciutat majoritàriament positiu en tot el període i un saldo migratori que ha anat oscil·lant amb una tendència a la baixa des del 2007**. El creixement natural (nombre de naixements respecte nombre de defuncions) se situa en valors molt pròxims a zero.

El nombre de llars ha crescut de manera similar a la mitjana de la ciutat (1,1% respecte 1,2%). L'ocupació també s'ha mantingut estable en aquest període i se situa en 2,5 membres per llar, valor igual al del conjunt de la ciutat.

El districte presenta una **distribució segons tipus de llar pràcticament idèntica a la del conjunt de la ciutat**. **La tipologia més nombrosa és la de llars unipersonals** que signifiquen el 29%, valor equivalent al del conjunt de la ciutat. D'aquestes, les llars amb una persona menor de 65 anys, signifiquen el 17% enfront del 16% en el conjunt de la ciutat i les llars amb una persona major de 65 anys el 12% enfront del 13%. En segon lloc trobem les llars de parelles amb fills (25% enfront del 26%), a continuació les llars de parelles sense fills (23% enfront del 22%), i les llars monoparentals (9% enfront del 10%).

Pel que fa a l'estructura d'edats de la població, **la població de gent gran se situa lleugerament per sota la mitjana de la ciutat**, significat el 20,3% enfront del 21,6%. L'índex d'envelliment del districte el 2014 era equivalent al del conjunt de la ciutat, situant-se en 160,7 enfront de 161. Les dades del cens del 2011 assenyalaven que **la majoria dels habitatges on vivia alguna persona de més de 65 anys presentaven un bon estat de conservació** (91,2% enfront del 92,6% en el conjunt de la ciutat). Tot i això, les dades assenyalen un **dèficit més gran pel que fa a edificis amb ascensor**, només el 75,2% dels habitatges amb una persona de més de 65 anys en disposarien.

La població jove adulta, entre 24 i 34 anys, representa un percentatge lleugerament superior a la mitjana de la ciutat (15,6% enfront del 14,2%). **La població nascuda a l'estranger també se situa per sobre la mitjana de la ciutat**, significat el 25,3% enfront del 22,3%, que se situa principalment a les franges d'edat jove adulta entre els 24 i els 45 anys.

La població amb certificat de discapacitat se situa per sobre la mitjana de la ciutat i significa el 9,1% enfront del 8,4% del conjunt.



Pel que fa a la situació econòmica, **Sants-Montjuïc presenta un índex de Renda Familiar Disponible inferior a la mitjana de la ciutat** situant-se el 2013 en 75,3 respecte a 100. S'observa una tendència a la baixa des del 2007, quan l'índex era de 82,5. Cal destacar les importants diferències entre els barris del mateix districte. **Així, La Marina del Prat Vermell presenta un índex de 39,4, el tercer més baix de la ciutat** (tot i representar una proporció molt petita de població, amb 1.145 residents). El Poble Sec destacaria també per sota la mitjana del districte, amb un índex de 66,3, i el barri de Sants estaria per sobre amb un índex 85,8. Els altres barris presenten valors propers a la mitjana.

En relació a la situació del mercat de treball, **el percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys presenta un valor semblant al del conjunt de la ciutat** situant-se 10,3% respecte al 9,9%. L'augment de **l'atur registrat entre 2009 i 2014 ha estat semblant a la mitjana de la ciutat, un 14% enfront del 13%**.

D'altra banda, es comptabilitzen **3.304 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitant d'Habitatge de Protecció Oficial RSHPO) al districte. Això representa un 12% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte al total de llars principals al districte, d'acord amb el cens del 2011, és semblant al del conjunt de la ciutat (4,5% enfront del 4,3%)**. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 67% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any) i el 89% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC percentatges equivalents al del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les UC sol·licitants, la majoria les persones tenen entre 35 i 65 anys (54%), el 35% entre 18 i 35 anys i el 12% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa lleugerament per sobre al d'homes, amb el 55% enfront del 45%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 85% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 40% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 22% habitatge de propietat. El 79% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge, i l'11% indica trobar-se en situació de sobre esforç destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

Des de les Oficines d'Habitatge i Serveis Socials es va intervenir el 2015 en 212 desnonaments⁹, el 19,4% del total de la ciutat, el que suposa un 0,27% dels habitatges principals segons dades del cens del 2011, relació que pràcticament duplica la relació de 0,16% en el conjunt de la ciutat. El 78% per impagament del lloguer i el 18% per ocupacions a precari. El 13% són habitatges propietat de grans tenidors i el 87% restant pertanyen a petits tenidors.

Des de l'equip de districte es destaca que a **Sants-Montjuïc s'assenyala una major concentració de desnonaments als barris de la Marina del Prat Vermell, la Marina del Port, i el Poble Sec**.

⁹ En aquells casos en què les pròpies persones desnonades no van trobar una solució pròpia o es va posposar el desnonament.



Pel que fa a les ajudes per a l'allotjament que atorga Serveis Socials, **Sants-Montjuïc es va situar l'any 2015 per sota la mitjana de la ciutat**, amb un percentatge de 0,26% ajuts per persona, enfront del 0,34% pel conjunt de la ciutat. El 2015 s'han atorgat 172 ajudes al pagament del lloguer, 121 ajudes al lloguer compartit, i 76 ajudes al pagament de pensions.

Pel que fa a les ajudes per al manteniment de l'habitatge que atorga Serveis Socials, **el districte es va situar l'any 2015 per sota la mitjana de la ciutat** el 2015, amb un percentatge de 0,24% per persona enfront del 0,41% pel conjunt de la ciutat. S'han atorgat 313 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas i electricitat), 22 ajudes, reparacions i/o rehabilitacions, i 10 ajudes per neteges de xoc.

Serveis Social atorga aquests ajuts d'urgència social prescrits pels professionals, donant cobertura a aquelles situacions que queden desateses dins les convocatòries formals d'ajuts d'habitatge. Des de l'equip de districte es remarca la **coordinació que existeix entre habitatge, serveis socials i districte en la gestió dels casos de dificultat en matèria d'habitatge**. La constitució de la Taula de Desnonaments i la d'Habitatge i Convivència en són un exemple.

Des dels equips de districte es destaca també la població en **situació d'exclusió residencial o d'habitatge precari o inadequat**. Aquesta població depèn de les ajudes de Serveis Socials per poder accedir a un habitatge compartit o a altres recursos. S'identifica el problema de població que, tot i tenir uns ingressos, troba moltes dificultats per accedir al mercat de lloguer i que troba també dificultats per rebre solucions a través de les ajudes públiques per la irregularitat dels seus ingressos.

En aquest sentit es destaca que al barri de **Poble Sec es concentra un alt percentatge de població estrangera que viu en condicions de precarietat més gran, que arriben a la sobreocupació**. Sovint aquesta població, en una situació legal i/o laboral precària, queda exclosa de la possibilitat d'accedir a ajudes o processos d'accés a l'habitatge públic o a la Borsa d'Habitatge. S'assenyala també la **presència de població en assentaments** en diferents punts de la muntanya. Es comptabilitzen al voltant de 20 persones en aquesta situació, a les quals es fa seguiment des del servei d'inserció social.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

L'increment del nombre de contractes de lloguer per any, entre 2006 i 2014, se situa per sobre la mitjana de la ciutat. Ha suposat una variació del 91,24%, valor superior al 85,18% del conjunt de la ciutat i s'ha passat de 2.592 contractes el 2006 a 4.957 el 2014. Si es comparen el nombre de contractes de lloguer respecte a les 872 transaccions de compravenda de l'any 2014, s'observa com el lloguer se situa com a primera opció d'accés a l'habitatge en el districte.

La construcció d'habitatge nou s'ha reduït significativament des del 2008. **El nombre d'habitatges finalitzats per mil habitants i any és equivalent al de la ciutat**. Aquest valor se situa en 1,2 habitatges finalitzats per cada mil habitants i any entre 2008 i 2014. De nou **el número d'habitatge amb protecció oficial finalitzat per cada mil habitants i any és semblant a la mitjana de la ciutat**, amb valors de 0,5 i 0,6



respectivament. Entre 2008 i 2014 s'han finalitzat 589 habitatges amb protecció oficial al districte, el que suposa el 9,3% d'habitatges acabats en aquest període en el conjunt de la ciutat.

El preu de venda d'habitatge d'obra nova i de segona mà ha caigut des del 2007 per sobre la mitjana de la ciutat. En el cas de l'habitatge d'obra nova s'ha produït una variació de -40% entre 2007 i 2014, i en l'habitatge de segona mà de -44% entre 2007 i 2013. Es tracta de variacions lleugerament superiors a les del conjunt de la ciutat, que es van situar en el -35% i -35% respectivament. El 2013 s'observa una frenada pel que fa a la caiguda dels preus i un canvi de tendència a l'alça. **El 2014 el preu de venda de l'habitatge d'obra nova i segona mà se situen per sota la mitjana de la ciutat.** El preu de l'oferta d'habitatge d'obra nova és de 3.121 euros/m²st respecte a 3.845 euros/m²st de mitja a la ciutat, mentre que el preu d'habitatge de segona mà se situa en 2.431 euros/m²st respecte a 3.118 euros/m²st.

El preu de lloguer mitjà al districte es va situar, l'any 2015, per sota la mitjana de la ciutat, en 618,93 euros/mes, valor inferior als 727,13 euros/mes de mitjana en el conjunt de la ciutat. **El preu de lloguer s'ha reduït per sobre la mitjana de la ciutat** entre 2008 i 2013, amb una baixada del -17,8% enfront de -16,2% en el conjunt de la ciutat. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça. **Entre 2013 i 2015 es registra una variació positiva lleugerament per sota la mitjana de la ciutat.**

Si s'analitzen els lloguers per barris entre 2013 i 2015 s'observa que, en tots els casos, es produeix un increment del preu. Destaca l'increment de preus de la Font de la Guatlla, que creix un per sobre la mitjana i se situa molt pròxim al preu mitjà de la ciutat. **La resta de barris presenten increments i preus per sota la mitjana de la ciutat. Destaca el barri de la Marina del Prat Vermell amb un dels preus de lloguer més baixos de la ciutat,** i la Marina del Port amb un preu per sota la mitjana del districte.

Tot i aquests preus inferiors a la mitjana de la ciutat, l'esforç teòric que han de fer les unitats de convivència per accedir a l'habitatge de lloguer és molt superior a la mitjana de la ciutat, especialment al barri de la Marina del Prat Vermell, on cal destinar un 24,6% de la renda familiar disponible al pagament del lloguer, quan la mitjana de la ciutat és del 18,6%¹⁰. Aquesta realitat mostra, com passa a altres barris de la ciutat, com els barris amb els preus de lloguer més baixos són també aquells on les persones residents tenen majors dificultats per accedir o mantenir l'habitatge per la disparitat entre lloguers i rendes. També cal destacar l'esforç als barris de la Font de la Guatlla i el Poble Sec, en aquest darrer cas especialment, pot ser un factor a prendre en consideració la significativa presència d'habitatge turístic que ha fet que aquest barri s'incorpori a la Zona 1 del Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics, de *decreixement natural*, juntament amb Ciutat Vella i els barris de l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Dreta de l'Eixample¹¹.

¹⁰ Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.

¹¹ S'estimen en 942 els habitatges d'ús turístic al Poble Sec si es tenen en compte tant HUTs legals com il·legals, d'acord amb les dades de l'estudi *Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*, Jordi Duatis, Maria Buhigas i Helena Cruz, juny 2016.



EL PARC D'HABITATGE

Les dades relatives al parc residencial permeten situar al districte de Sants-Montjuïc com un **districte amb característiques a cavall entre un teixit com Gràcia, també amb un pes important de la construcció històrica, i districtes com Sant Andreu o Sant Martí, amb una potència de la construcció en polígons dels anys 1960 i 1980**. Així es mostra Sants-Montjuïc com un teixit dual, amb un important pes del teixit tradicional, però també amb presència d'importants edificacions per acollir la segona onada immigratòria de Catalunya. Això el situa com un districte frontissa en relació a la majoria d'aspectes analitzats.

El teixit residencial del districte de Sants-Montjuïc és un dels més antics de la ciutat, seguit únicament per Gràcia, l'Eixample i Ciutat Vella. Destaca el parc anterior a 1940 que és del 26,3%, mentre al conjunt de la ciutat és del 21%. No obstant això, igual que en el cas de Gràcia, el teixit anterior a 1940 ja no és majoritari al districte, sinó que és superat pel construït entre 1961 i 1980.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, **Sants-Montjuïc presenta un percentatge superior a la mitjana pel que fa a habitatges de petites dimensions**, ja que els habitatges de menys de 60 m² representen un 32,6%, quan al conjunt de la ciutat representen el 28,2%. També cal **destacar l'escassa presència d'habitatges de grans dimensions** (superiors a 90 m²) que només representen un 11,6% del parc enfront del 20,7% del conjunt de la ciutat. Només es troben situacions similars a Sant Andreu, on el parc de dimensió superior als 90 m² se situa en l'11,3% i Nou Barris amb un baixíssim 6,8%.

Pel que fa a l'estat de conservació del parc, d'acord a les dades del cens de població i habitatges del 2011, **el percentatge d'habitatges en bon estat és dels més baixos de la ciutat, tot i ser del 88,9%**, únicament seguit per Ciutat Vella. El fet que sigui un parc força antic, unit a la renda baixa de la població en relació al conjunt de la ciutat, poden ser una de les causes principals d'aquesta situació.

Aquesta situació ha de poder ser millorada a través dels **ajuts públics a la rehabilitació, que al districte de Sants-Montjuïc són uns dels més alts de la ciutat i se situen en una mitjana de 40,82 euros per resident, quan la mitjana a escala de ciutat se situa en uns 35,49 euros**.

Pel que fa a l'**accessibilitat, se situa en la franja mitjana del conjunt de la ciutat, amb un 47,6% dels habitatges accessibles** (la mitjana de la ciutat se situa en un 48,5%). **Cal destacar que és un dels districtes amb una millora més gran en els darrers 10 anys**. Així, si el cens del 2001 mostrava una accessibilitat del 27,1% del parc, el cens del 2011 parlava d'una accessibilitat del 47,6%. La situació és similar si s'analitzen els habitatges en edificis amb ascensor. Al districte representen un 70,7%, mentre que al conjunt de la ciutat representen un 72,9%, i és el sisè districte pel que fa a presència d'ascensors. Si s'analitza la situació en relació amb Gràcia, un districte amb unes condicions de teixit similars, la situació pel que fa a l'accessibilitat i a la presència d'ascensors al districte de Sants-Montjuïc és molt destacada, especialment l'índex de millora assolit entre 2001 i 2011.

Pel que fa a l'ús del parc, **Sants-Montjuïc se situa en una franja mitjana/alta pel que fa a la proporció d'habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 86% d'habitatges principals



enfrent del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del cens de població i habitatges del 2011 del Instituto Nacional de Estadística). Aquesta situació situa el districte a un punt mitjà entre Gràcia (amb una tendència a l'atracció de nous usos que poden establir competència amb l'ús residencial) i districtes com Sant Martí, Sant Andreu i Nou Barris, amb una component residencial bàsica i molt poca pressió per part d'altres usos.

Aquesta situació és més similar a la dels districtes com Sant Andreu i Sant Martí si es tenen en compte les dades de *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015*, on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 94,3%. El percentatge d'habitatges buits se situa en un 3,8%, igual a la mitjana de la ciutat.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, el percentatge de compra és molt superior als altres quatre districtes amb major predomini del teixit tradicional. **Se situa novament en una franja mitjana, amb un 65,6% d'habitatges de propietat, per sobre del 64% del conjunt de la ciutat.** Pel que fa al lloguer, torna a situar-se en un punt mitjà entre els quatre districtes amb major teixit històric i els barris més residencials.

El Pla Especial d'Allotjaments Turístics (PEUAT) inclou els barris del districte en diferents zones en funció de la quantitat d'oferta d'allotjaments turístics que concentren. Així, situa **el Poble Sec a la zona 1, la qual es troba en situació d'extrema saturació pel que fa a l'oferta d'allotjament turístic**, concentrant més del 50% de l'oferta de places de la ciutat. En aquest àmbit no es permet la implantació de nous establiments, ni l'ampliació de places dels establiments existents, així com, quan cessi una activitat d'allotjament, no se'n permetrà l'obertura de cap altra. **Els barris de la Font de la Guatlla, Hostafrancs i Sants queden inclosos a la zona 2, amb una important concentració d'allotjaments turístics.** En aquesta zona no es permetrà l'obertura de nous establiments ni l'ampliació de places en els establiments existents, i quan es doni de baixa un establiment se'n podrà implantar un altre amb el mateix nombre de places.

Des de l'equip de districte s'assenyala la **vinculació del barri del Poble Sec a la dinàmica del districte de Ciutat Vella pel que fa a l'activitat turística.** Es destaca que la moratòria de noves places d'allotjament turístic a Ciutat Vella va suposar un increment molt important del nombre de sol·licituds al Poble Sec. En aquest sentit, s'apunta que hi ha una demanda latent que es podria activar en el cas que s'obris la possibilitat a generar noves places d'allotjament al barri.

En aquest sentit, l'equip municipal que treballa al Poble Sec ha detectat que s'està produint una **dinàmica per la qual es va generant habitatge buit per a destinar-lo a usos turístics.** Tot i això, el nou marc de regulació previst pel PEUAT en relació a les noves places d'allotjament, així com la mobilització del mateix teixit veïnal, molt organitzat al barri, poden afavorir el control d'aquest tipus de processos i la preservació del teixit residencial i l'habitatge principal adequat.



EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte de Sants-Montjuïc és de 7.315 habitatges, el 36,5% del potencial total en el conjunt de la ciutat. Aquest es concentra principalment a la MPGM Marina Zona Franca, que conté 6.451 habitatges, el 88% del potencial total del districte. Destaquen també la MPGM en l'àmbit Batlló-Magòria i parcel·les discontinües (515 habitatges i la MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn, 106 habitatges).

D'aquest potencial, **1.824 habitatges (24%) se situen en sòl en el qual la gestió del planejament està aprovada definitivament i, per tant, tindrien major disponibilitat per ser edificats.** Aquests se situen principalment a l'àmbit de la MPGM en l'àmbit Batlló-Magòria i parcel·les discontinües (355), i a l'àmbit de MPGM Marina Zona Franca (1.382).

Des de l'equip de districte **s'identifiquen diferents àmbits en transformació, en els quals la demora del mateix procés ha anat de la mà d'un procés de degradació del teixit residencial, així com situacions d'habitatge en condicions precàries o, fins i tot, ocupacions del parc vacant.**

MPGM en el sector de Font de la Guatlla, en el qual es concentra un grup de cases en condicions molt precàries i problemes de sanejament on els llogaters, població amb pocs recursos econòmics, segueixen vivint en condicions deficientes i, fins i tot, amb l'atenció de serveis socials.

Es detecten també situacions pendents de resolució al voltant de **MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn,** així com a **PE del Poble Sec** amb 34 famílies pendents de real·lotjament.

Des de l'equip de districte es destaca la importància d'**assegurar la disponibilitat dels recursos econòmics necessaris abans d'iniciar els processos de transformació,** per evitar deixar processos interromputs amb les implicacions socials i sobre el parc residencial negatives que se'n poden derivar.

Es destaquen també alguns **escenaris d'oportunitat en el marc del planejament per a generar nou habitatge assequible:** el fet de generar habitatge dotacional en sol d'equipaments o edificis en desús, la possibilitat d'aprofitar sostre residencial distribuït en parcel·les municipals no aprofitables, la utilització de sostre residencial en passatges (qualificació 12/13) o la possible utilització d'edificis expropiats pendents de transformació (qualificació 17/5) on sembla que ha prescrit la possibilitat de reversió de l'expropiació.



RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Aquesta situació de barri frontissa pel que fa a les característiques del parc torna a estar present si analitzem l'accés als recursos municipals.

És un districte que **se situa pràcticament en la mitjana municipal pel que fa a la dotació d'habitatges de protecció oficial**, tant si es fa l'anàlisi en relació amb la població, com en relació als habitatges principals existents. Així doncs, Sants-Montjuïc compta amb 1220 habitatges, el que representa 6,75 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 1,57% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011. No obstant això, d'aquests únicament un 24,9% es destinen al fons social de lloguer, 304 habitatges, dels quals 117 habitatges es destinen a emergències socials i 187 per a contingents especials (1 per a discapacitats, 4 per a víctimes de violència masclista, 33 per a persones vulnerables i 149 per a gent gran). D'altra banda, existeixen 605 habitatges dotacionals i 53 habitatges inclosos a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Cal destacar dos elements:

- la xifra d'habitatges dotacionals, la més alta de la ciutat (tot i que a Sant Andreu la repercussió per resident és més alta)
- els habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XaHIB), el quart districte de la ciutat darrere de Ciutat Vella, Nou Barris i Sant Andreu.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals presenta un percentatge d'ús de l'Oficina de l'Habitatge del districte molt similar a la mitjana de la ciutat, en relació a la població del districte, amb un índex de consultes de 0,37, enfront del 0,39 del conjunt de la ciutat. Pel que fa a l'accés als ajuts i programes municipals existents cal destacar:

- l'accés als serveis de mediació per al manteniment del lloguer, amb un ús superior a la mitjana de la ciutat. Aquest fet pot estar relacionat amb la incidència més gran del lloguer al districte, combinat amb una renda inferior a la mitjana.
- els expedients presentats a la Mesa d'Adjudicació d'Habitatges per a Emergències Socials.
- els ajuts a la rehabilitació sol·licitats, que ja s'ha comentat que poden estar connectats amb el mal estat del parc residencial.

Des de l'equip de districte es destaca el programa *Compartim pis*, impulsat des del Centre de Serveis Socials del barri del Poble Sec, en el qual s'acompanya en l'**organització de nuclis de convivència** de població que es troba en situació de vulnerabilitat residencial, que per si sòl no podria accedir a un habitatge al mercat, per crear pisos compartits. S'han generat diversos grups que han anat a viure a diferents punts de la ciutat.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Districte amb un alt nombre de desnonaments, el 78% per impagament del lloguer. Es destaca una major concentració de processos de llançament als barris de la Marina del Prat Vermell, la Marina del Port i el Poble Sec. En aquests barris hi ha una vulnerabilitat econòmica més gran de la població amb uns índexs de renda molt inferiors a la mitjana de la ciutat. Pel que fa a l'esforç familiar en el pagament de l'habitatge, tots els barris del districte (excepte la Marina del Port) se situen per sobre de la mitjana de la ciutat, que se situa en el 18,6%, mentre el barri on les persones han de fer un major esforç a Sants-Montjuïc és la Marina del Prat Vermell, amb un esforç del 24,6%, un dels més alts de la ciutat. Aquesta situació segueix la tònica de tota la ciutat, ja que als districtes amb renda familiar disponible més baixa són aquells on les persones residents han de fer un major esforç per accedir a l'habitatge, encara que el preu de lloguer sigui molt inferior que en districtes de renda més alta.

Població en situació d'exclusió residencial, habitatge precari o inadequat i dificultats per accedir a l'oferta del mercat. Població en habitatge compartit, ajudes per allotjament en pensions. Alt percentatge de població estrangera que viu en condicions de major precarietat, en condicions de sobreocupació, especialment al barri del Poble Sec.

Presència puntual de població en assentaments. Al voltant de Montjuïc, en diferents racons de la muntanya.

Percentatge més gran de població jove i població nascuda a l'estranger. Ambdós col·lectius amb necessitats específiques pel que fa a l'emancipació i accés a l'habitatge o la integració socioresidencial.

Barri d'arribada de població amb menor renda. El districte ha crescut en població i llars per sobre la mitjana de la ciutat. El preu de lloguer mitjà mensual al districte s'ha reduït per sobre la mitjana de la ciutat i el preu del lloguer mitjà per mes se situa per sota la mitjana de la ciutat. El preu de l'oferta mitjana és assequible per rendes baixes a partir de 4,5 IPREM i 3,5 IPREM en els barris de la Marina del Port i la Marina del Prat Vermell. Cal estar atent, doncs, al canvi de tendència i increment de preus que empitjoraria les condicions d'assequibilitat de la població de lloguer en un districte amb llars amb rendes baixes.

Important presència d'habitatges d'ús turístic al barri del Poble Sec, que juntament amb el baix índex de renda familiar disponible, fan que l'esforç que han de fer les unitats de convivència per accedir o mantenir l'habitatge sigui molt elevat.



2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Alt potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles. Tot i això, només el 24% estaria situat en sòl en el qual la gestió del planejament està aprovada definitivament i, per tant, tindrien una disponibilitat més gran per ser edificats. Aquest elevat potencial, que es concentra en bona part al barri de la Marina del Prat Vermell, implicarà un gran repte pel conjunt de la ciutat, ja que la construcció dels nous habitatges amb protecció oficial haurà de venir acompanyada de la creació d'un nou barri i, per tant, d'ocupació, comerç, oci, un sistema de mobilitat adequat...

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Dèficit pel que fa a la disposició d'ascensor en edificis amb població de més de 65 anys. Al voltant del 25% dels habitatges on viu una persona de més de 65 anys estarien en edificis que no disposarien d'ascensor.

Pressió de l'activitat turística sobre el teixit residencial al Poble Sec. Barri molt vinculat a la dinàmica del districte de Ciutat Vella pel que fa a l'activitat turística. El PEUAT el situa a la zona 1 amb la concentració més gran de places turístiques a la ciutat. També cal estar atents a les dinàmiques de l'activitat turística als barris de Sants, Hostrafrants i la Font de la Guatlla, també amb una important concentració de places d'allotjament turístic.

Teixit residencial antic amb un pitjor estat de conservació respecte a la resta de la ciutat, excepte el districte de Ciutat Vella. El fet que sigui un parc força antic, unit a la renda baixa de la població en relació al conjunt de la ciutat, poden ser algunes de les causes principals d'aquesta situació.

Àmbits en transformació i degradació del teixit residencial. Àmbits en els quals la demora del mateix procés ha anat de la mà d'un procés de degradació del teixit residencial, així com de situacions d'habitatge en condicions precàries o, fins i tot, ocupacions del parc vacant.

3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una repercussió més gran en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.



ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

Coordinació i reforç dels serveis necessaris per revertir l'exclusió residencial (PAD-Ajuntament)

Coordinar-se amb la resta de serveis municipals i reforçar els recursos disponibles perquè l'Oficina de l'Habitatge pugui vetllar amb la màxima celeritat i resolució pels casos de vulneració del dret a l'habitatge. Atorgar les ajudes de manera ordenada i eficaç.

A1.1 Ajuts socials, relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic

Evitar la proliferació dels allotjaments turístics, especialment al Poble Sec, situat a la zona 1 de màxima concentració de places d'allotjament turístic. A la vegada, millorar la dotació de recursos als serveis d'inspecció per reduir la presència de pisos turístics il·legals. Prestar especial atenció a la informació que arriba des del veïnat.

Inspecció i supervisió del parc d'habitatge públic i del patrimoni disponible (PAD-Ajuntament)

Detectar possibles usos fraudulents de l'habitatge públic i revisar el patrimoni municipal al districte per detectar sòls edificables, immobles desocupats, etcètera.

B3.1 Garantir l'ús social del parc públic de lloguer

AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

C1.1 Generar nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

Continuar el desenvolupament de la MPGM en l'àmbit Batlló-Magòria i parcel·les discontinües, MPGM a l'ordenació de l'estació de Sants i el seu entorn, i l'execució urbanística del sector 8 de la MPGM Marina Zona Franca on la propietat és majoritàriament de l'Ajuntament i on es genera una important superfície de sostre edificable destinat a habitatge de protecció oficial, així com del sector 14, ambdós prioritaris per al desenvolupament urbanístic del barri de la Marina.

Desenvolupar promocions d'habitatge social (PAD-Ajuntament)

Desenvolupar promocions d'habitatge social disponibles i acabar les que estan en curs a Can Batlló, el Sector 8 de la Marina. Acabar també l'habitatge amb protecció oficial del Polvorí



C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

- *Cessions de sòl o edificis a les cooperatives d'habitatge d'ús social (PAD-Ajuntament)*

Cedir sòl o edificis per dur a terme habitatge d'ús social, seguint l'exemple d'experiències com la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús, la Borda. L'objectiu és que cada barri pugui optar, almenys, a una d'aquestes cessions.

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús



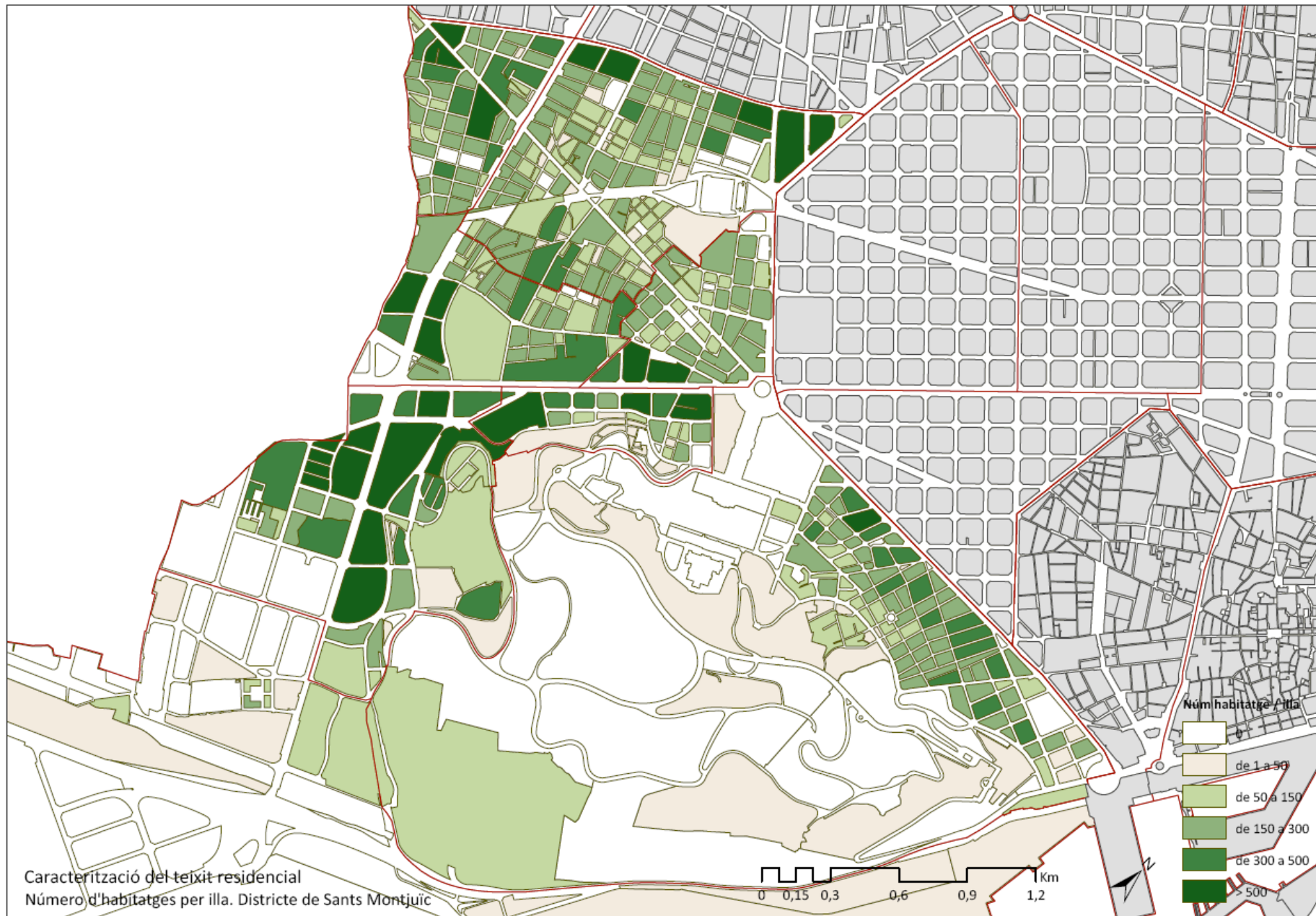
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

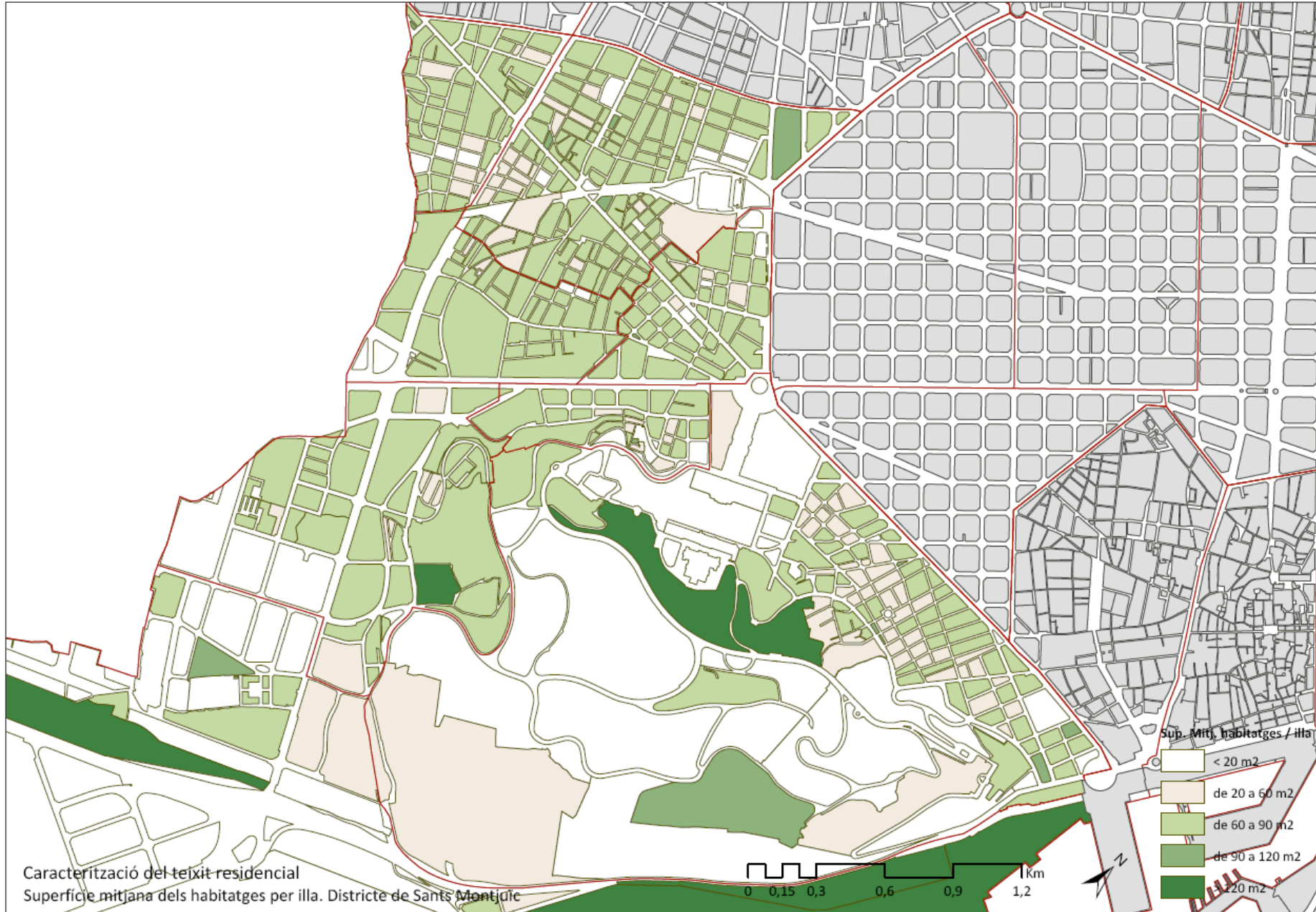
S'inclouen vuit plànols que, a través de diferents indicadors, permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona, a partir de la informació cadastral, així com la informació del padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

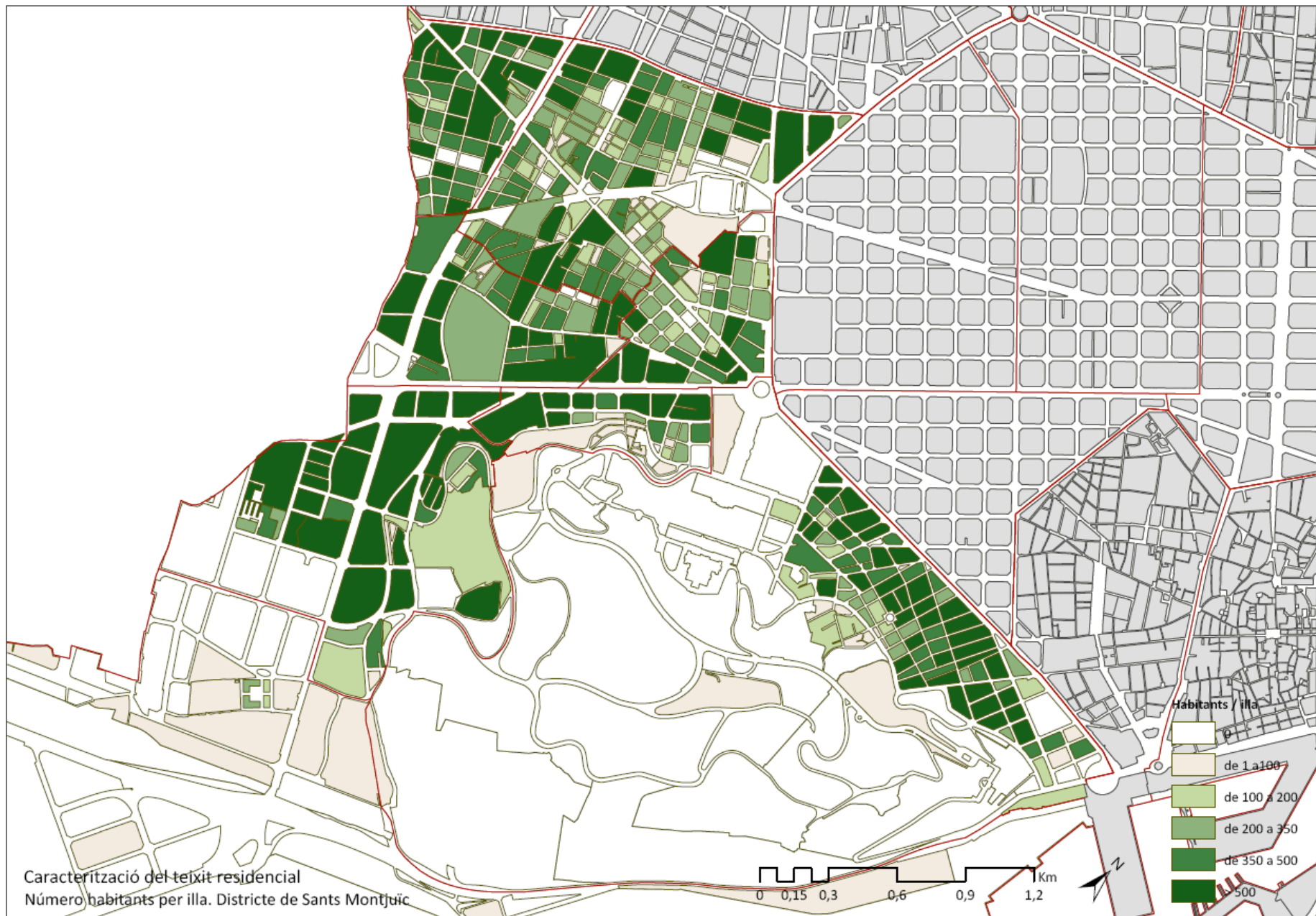


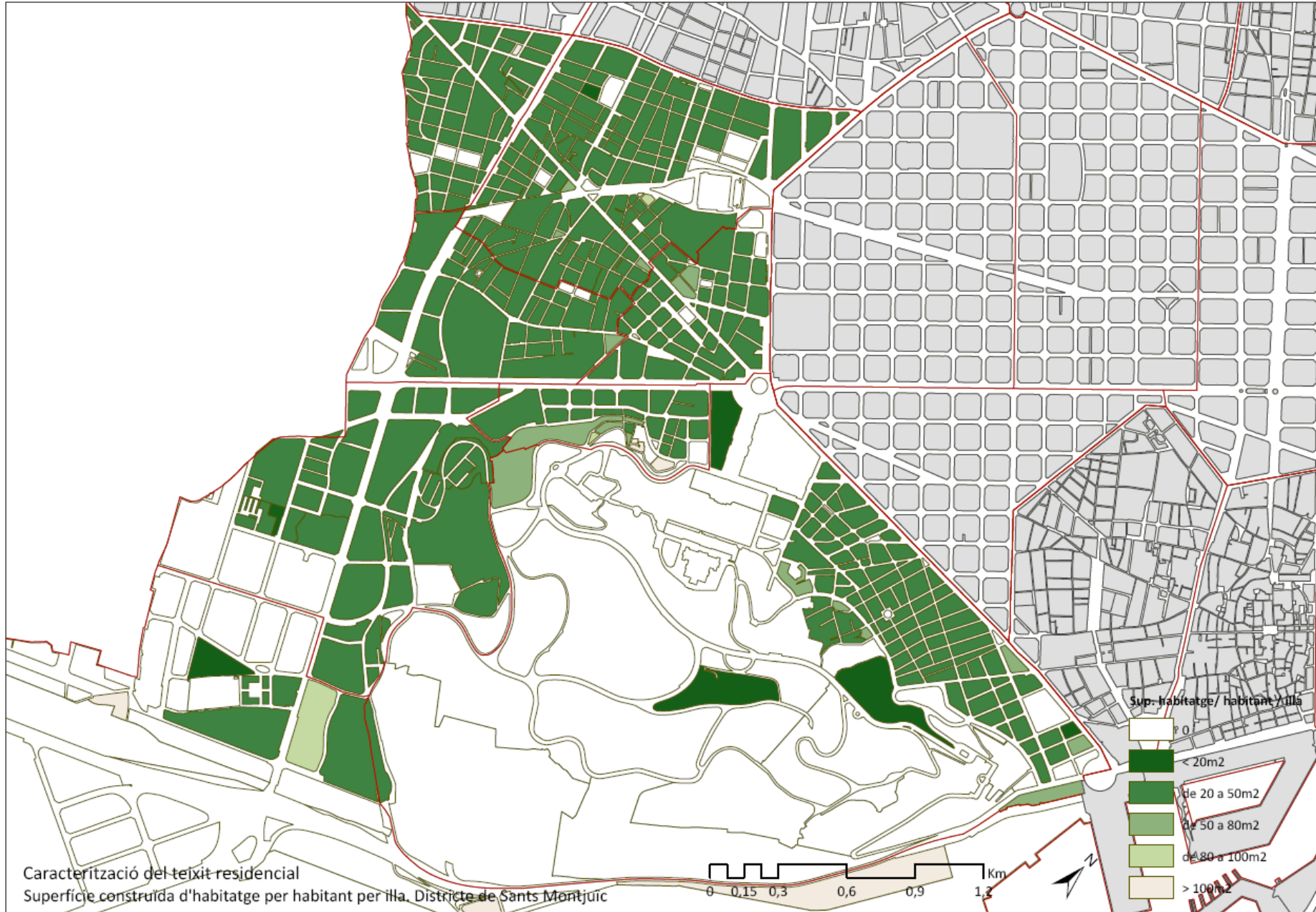
Regidoria d'Habitatge



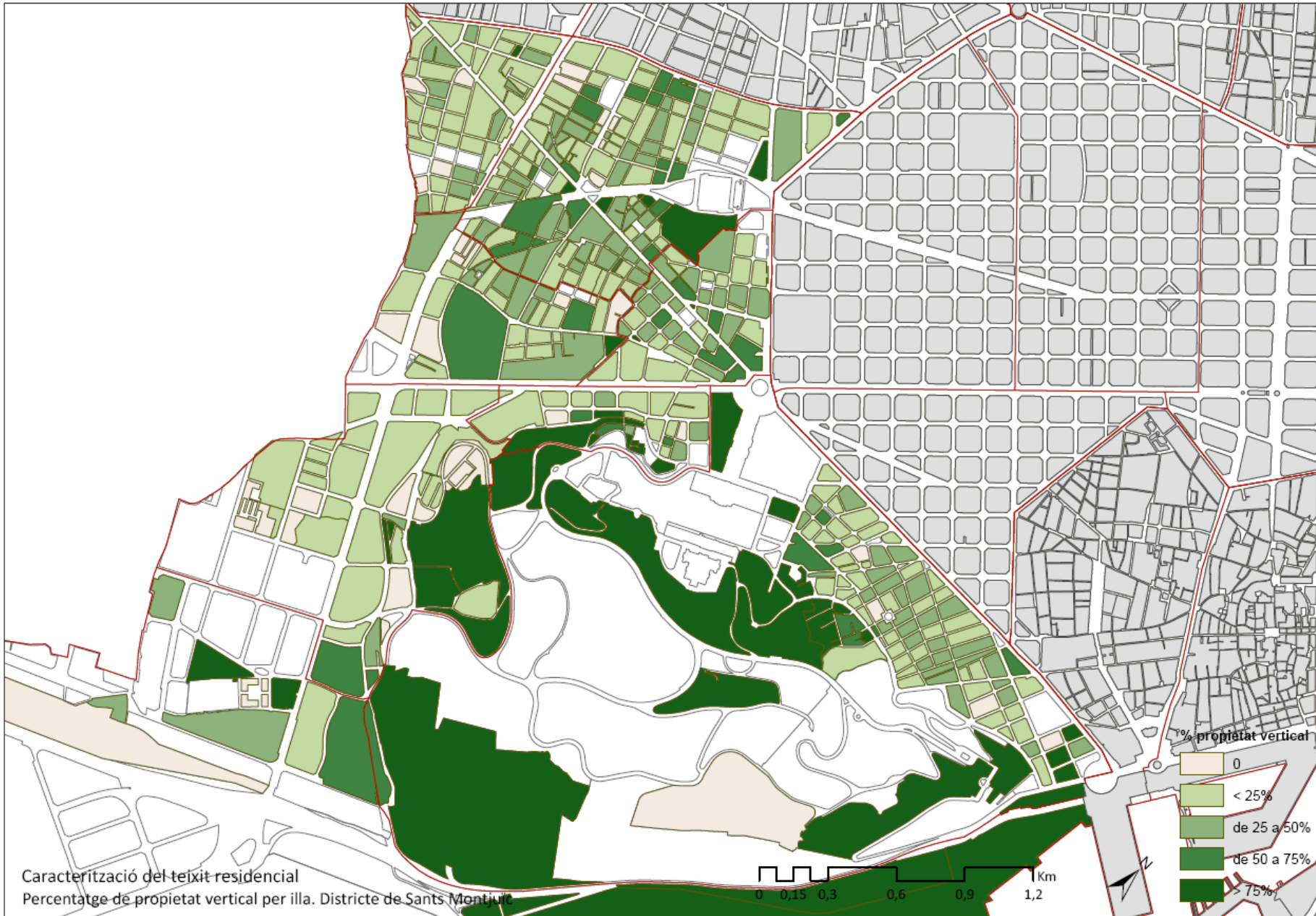


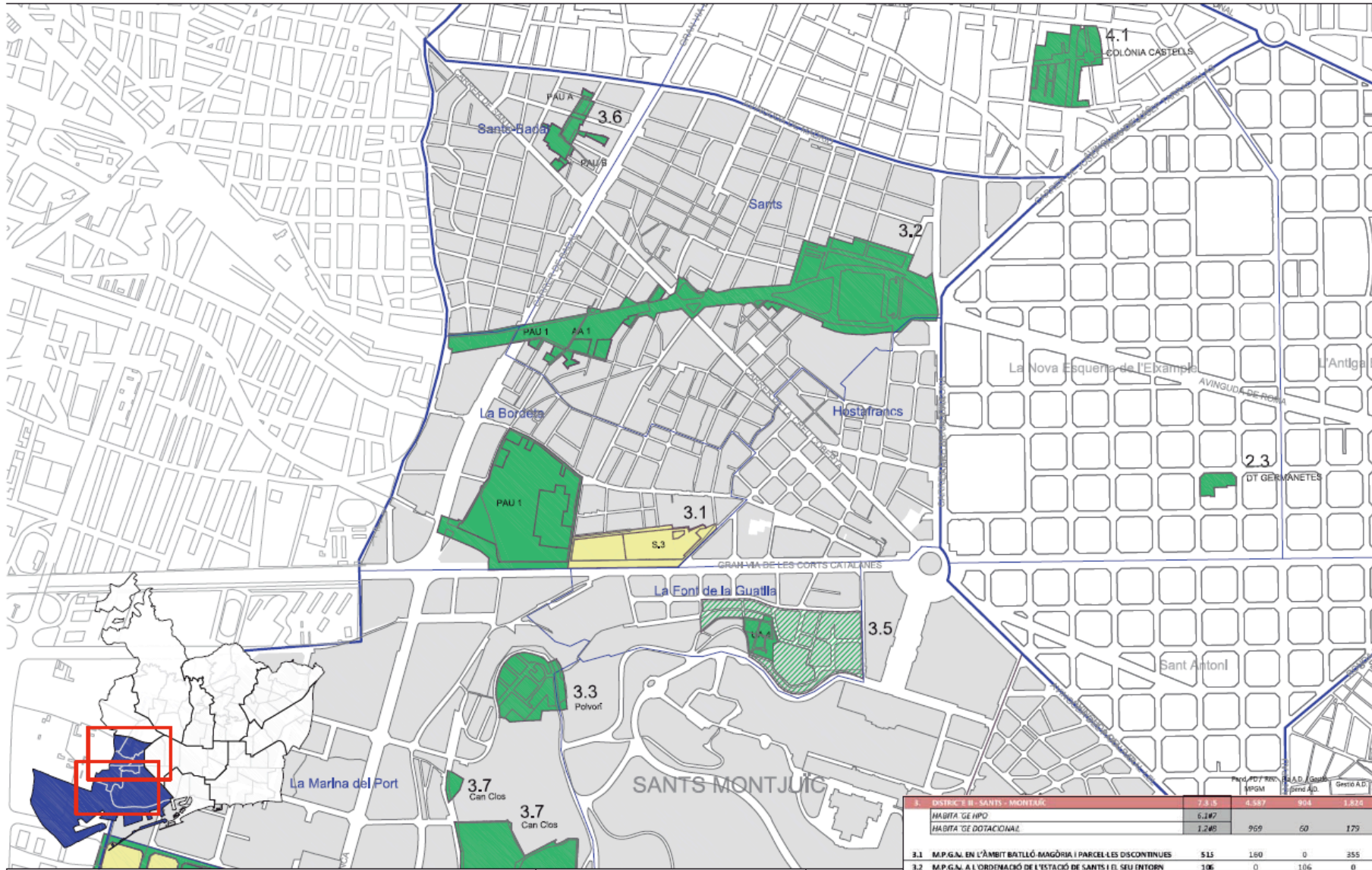












03. DISTRICTE DE SANTS - MONTJUÏC

Ajuntament de Barcelona PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

● **Pend. PD / Rev. MPGM:** Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

● **Pla A.D. / Gestió pend A.D.:** Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

● **Gestió A.D.:** Gestió amb aprovació definitiva.



	1.8.5	4.557	904	1.824
03. DISTRICTE DE SANTS - MONTJUÏC				
HABITA'GE HPO	5.247			
HABITA'GE DOTACIONAL	1.248	969	60	179
3.1 M.P.G.A. EN L'ÀMBIT BATLLO MAGÒRIA I PARCELES DISCONTINUES	515	160	0	355
3.2 M.P.G.A. A L'ORDENACIÓ DE L'ESTACIÓ DE SANTS I EL SEU ENTORN	106	0	106	0
3.3 PERI DEL BARRI DEL POLVORÍ	35	0	0	33
3.4 PE DEL DOBLE SEC	38	0	19	19
3.5 M.P.G.A. EN EL SECTOR DE FONT DE LA GUATLLA	35	0	0	35
3.6 M.P.G.A. JOAN DE SADA I ENTORN	35	0	35	0
3.7 M.P.G.A. CAN CLOS I EL SEU ENTORN	82	0	82	0
3.8 M.P.G.A. MARINA ZONA FRANCA	6.411	4.407	662	1.382
3.9 P.A.U. BARRIS DE LA SATALIA	20	20	0	0



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES LES CORTS

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	635
1. ANÀLISI	636
1.1. SITUACIÓ URBANA.....	636
1.2. LES PERSONES.....	637
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	637
1.2.2. EVOLUCIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	639
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	639
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	640
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	640
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	641
1.4. EL PARC D'HABITATGE	644
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	645
1.4.2. QUALITAT DEL PARC.....	645
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	646
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	647
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	648
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	648
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	650
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	650
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	650
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	652
2. DIAGNOSI	654
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	654
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	660
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	660
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	660
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC.....	660
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	661
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL	662



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

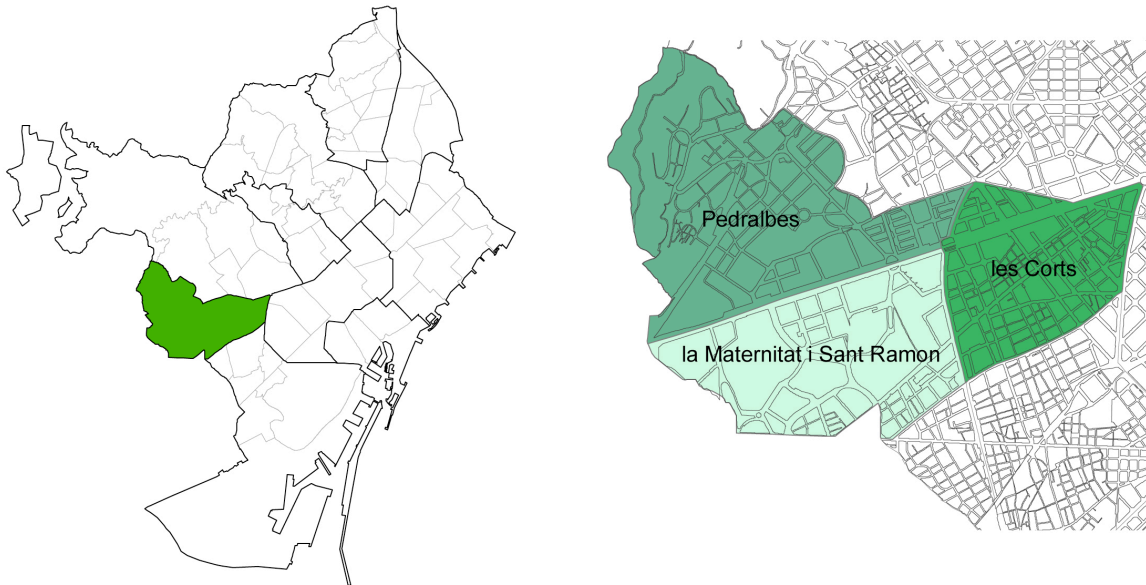
Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



1. ANÀLISI

1.2.

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Les Corts se situa al sector sud-oest de la ciutat i l'eix de la Diagonal el vertebra. És una de les portes d'entrada de la ciutat. Està integrat per tres barris: Pedralbes, Les Corts i La Maternitat i Sant Ramon.

- *Les Corts*: inclou l'antic nucli urbà i rural de les Corts. Està integrat per diferents nuclis de població amb característiques urbanes diferents: les Corts Velles (al voltant del carrer de les Corts), les Corts Noves (amb la plaça de la Concòrdia com a epicentre), Can Rosés, Sòl de Baix o plaça del Centre-Can Novell, Colònia Castells i el Camp de la Creu. Índex RFD: 131,7
- *La Maternitat i Sant Ramon*: és una de les zones d'urbanització més recent de la ciutat i on es va mantenir l'explotació agrícola vinculada a les masies més temps. S'hi ubiquen espais tan significatius per a la ciutat com la Ciutat Universitària, el Cementiri de les Corts, el Camp Nou o el Reial Club de Polo. D'altra banda, a la part baixa se situa al voltant de Sant Ramon, vinculat als teixits de Les Corts i Collblanc. Índex RFD: 129,8.
- *Pedralbes*: es tracta d'un teixit residencial de baixa densitat que es va generar als voltants del monestir de Pedralbes. Índex RFD: 194,7

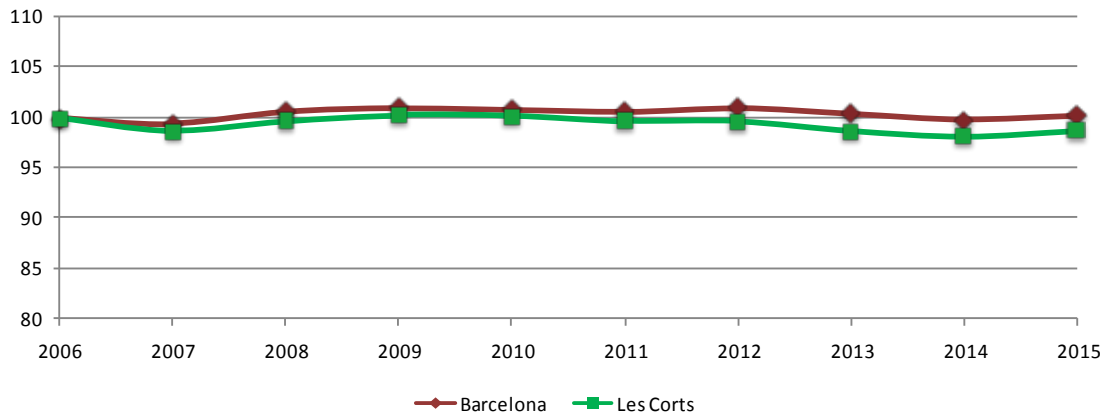


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

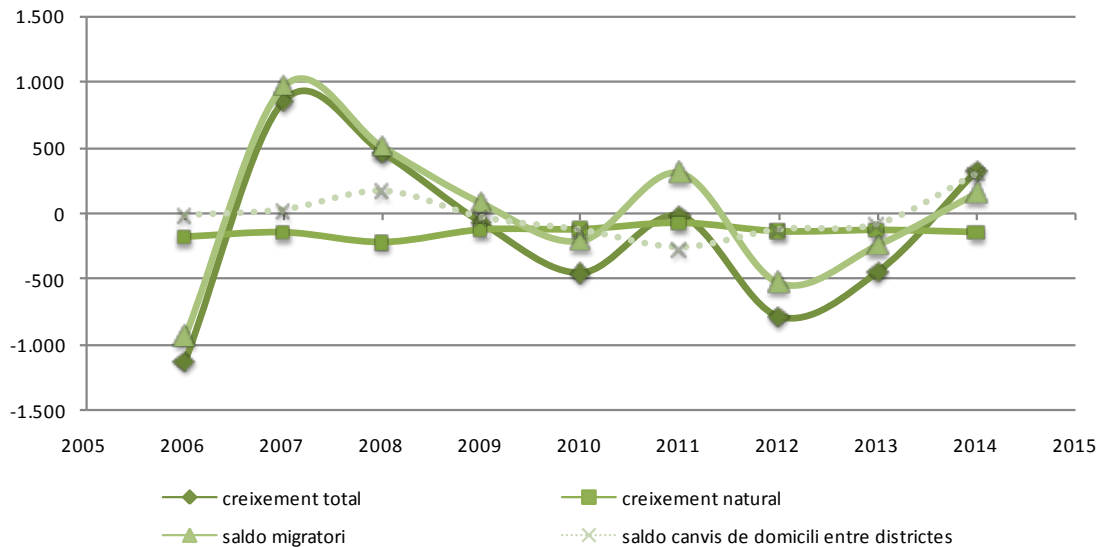
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Les Corts	82.745	5,2%	81.694	5,1%	-0,14%	-1,27%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font de població 2015: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic de Les Corts pel període 2006-2014

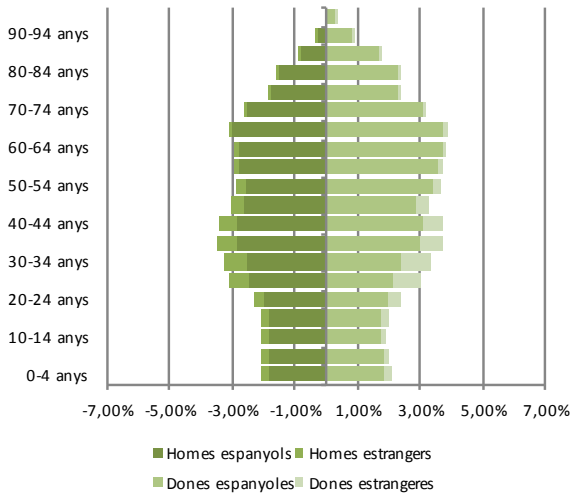


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

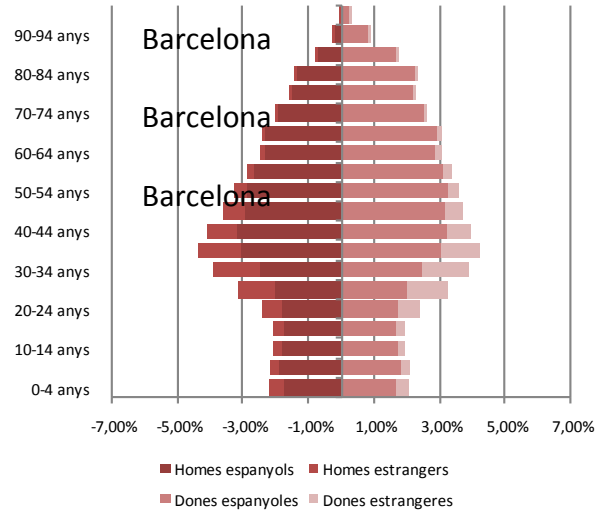
Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població de Les Corts i Barcelona el 2015



Les Corts



Barcelona



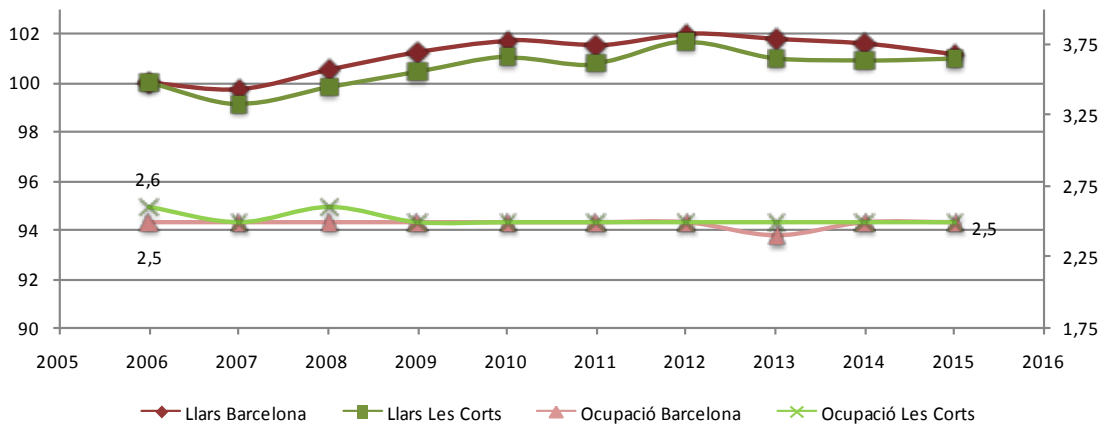
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006		ocupació	Nº llars 2015		ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	2,5	1,2%
Les Corts	32.576	5,0%	2,6	32.888	5,0%	2,5	1,0%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015

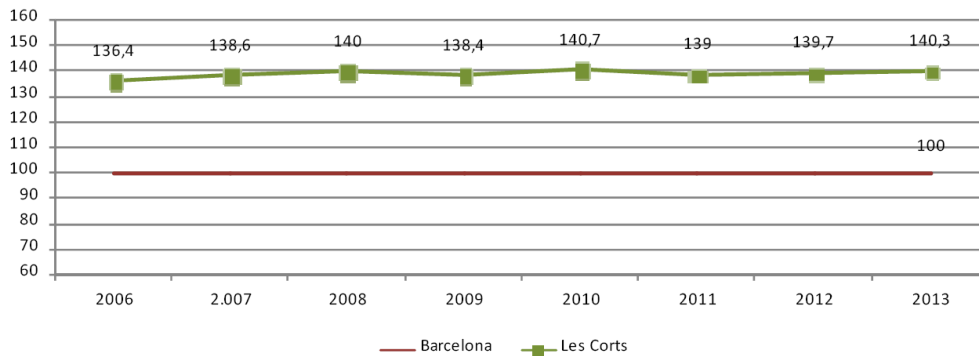


Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



1.2.2. EVOLUCIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

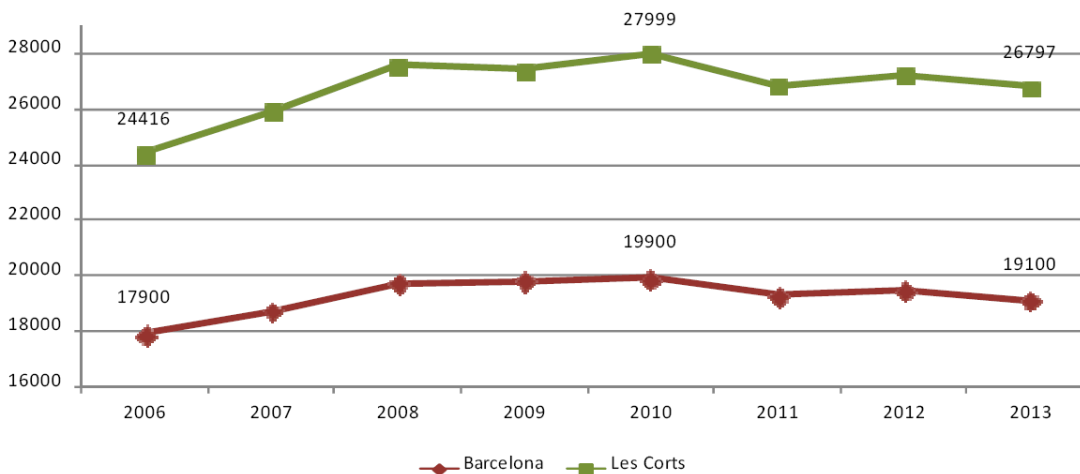
Evolució de l'índex de la Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

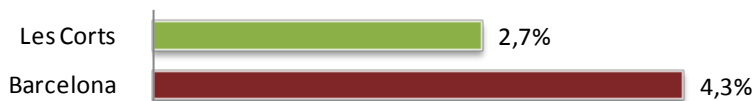
Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes



Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

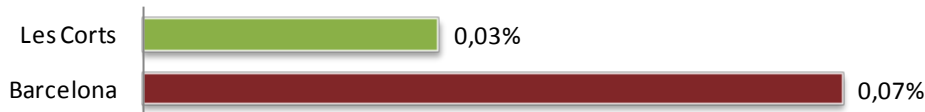
Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona
Es comptabilitzen 878 unitats de convivència inscrites al districte de Les Corts a desembre del 2015, el que suposa un 3% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte al total de llars principals (Cens de 2011) és del 2,7%.





Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les Oficines de l'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Les Corts l'any 2015 es va intervenir en 25 desnonaments que van afectar 58 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (reloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'oficina d'habitatge o serveis socials del districte.

1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

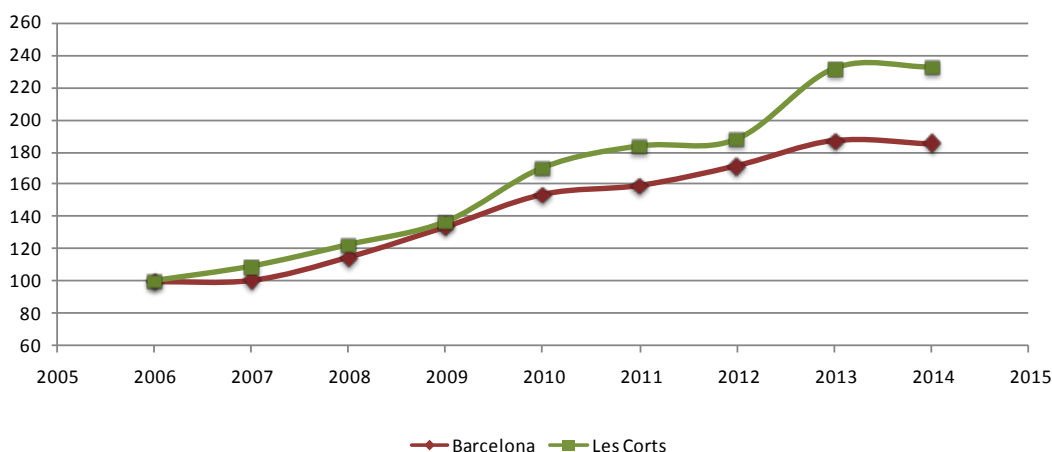
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Les Corts	667	31	635	1

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,18%
Les Corts	813	3,4%	1.892	4,3%	132,72%



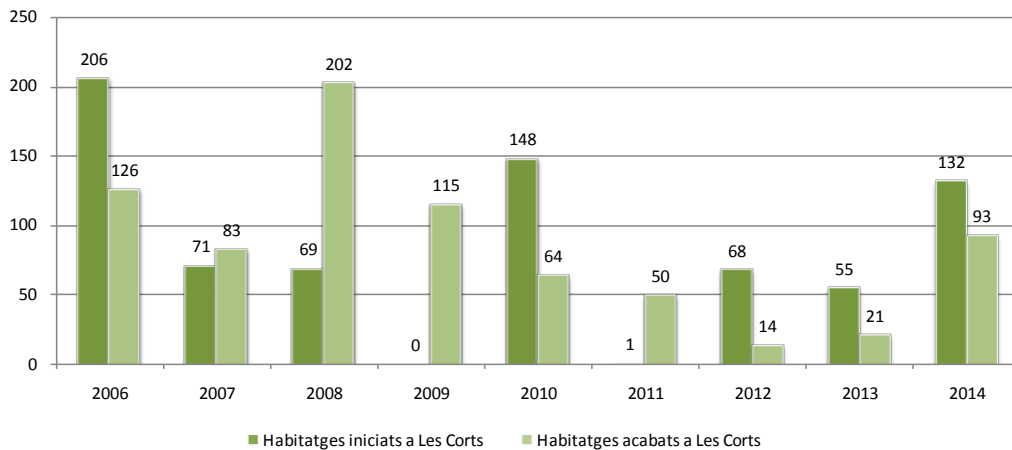
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOLI. Disponible a *Xifres d'Habitatge*.



1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Les Corts	473	0,8	559	1,0



Nota: Els habitatges iniciats s'han extret dels projectes visats pel Col·legi d'Aparelladors. Els habitatges acabats s'han extret dels certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Construcció d'habitatge protegit

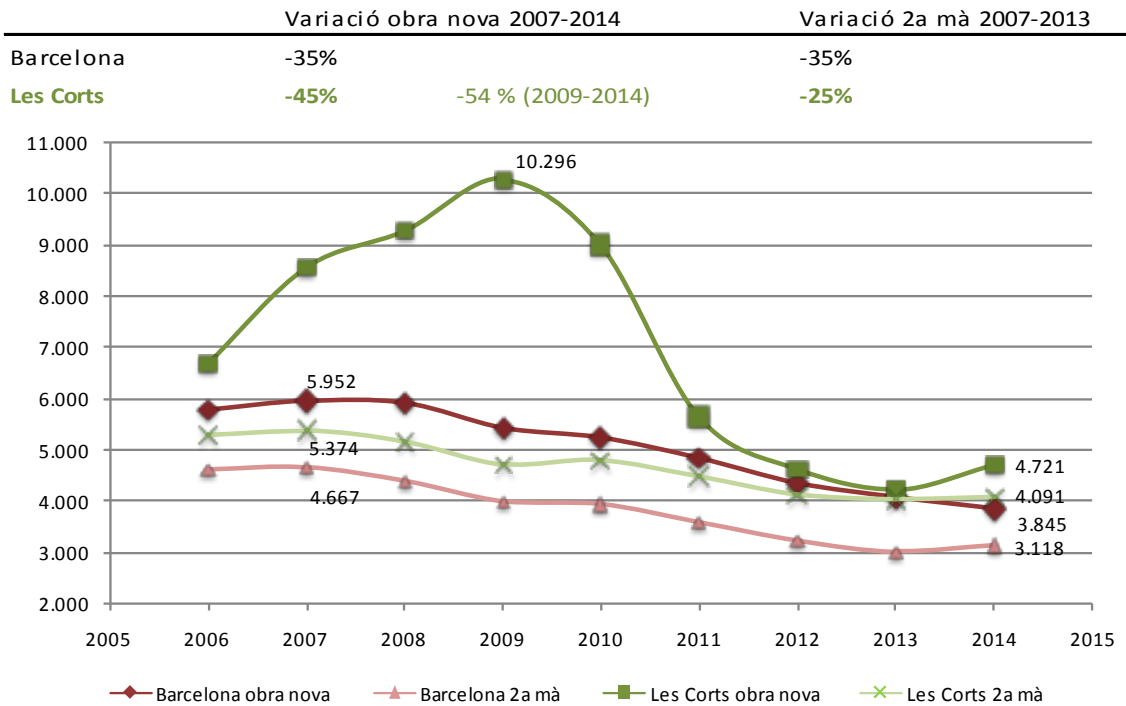
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. i any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Les Corts	14	0,0	120	0,2

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges disponible a: Xifres d'Habitatge.

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a Xifres d'Habitatge.

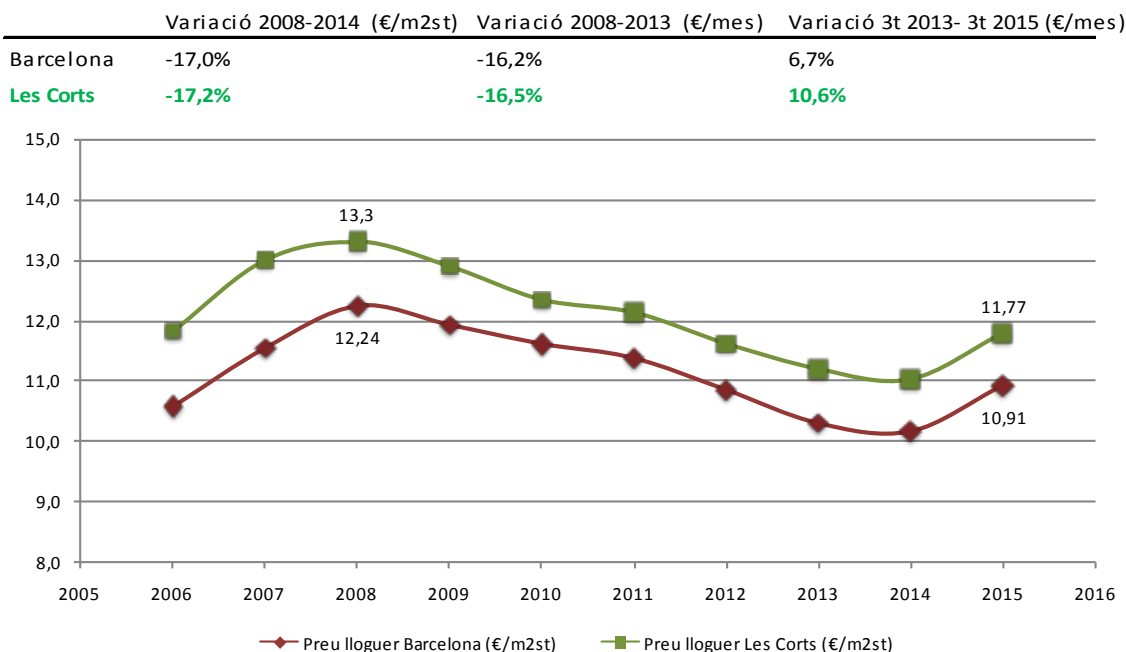


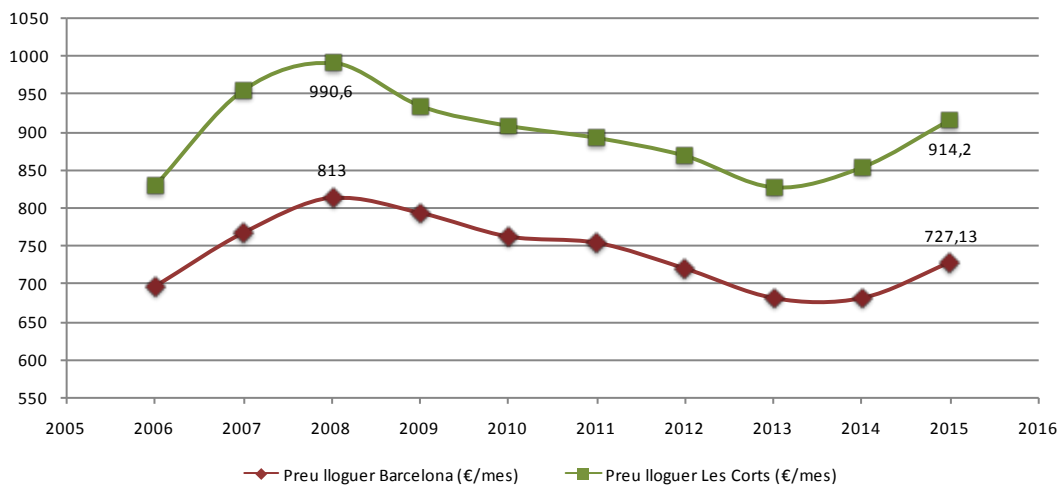
Evolució dels preus mitjans de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i segona mà) (€/m2st)



Font Habitatge obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012. Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans. Font habitatge segona mà: Idealista.com. Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

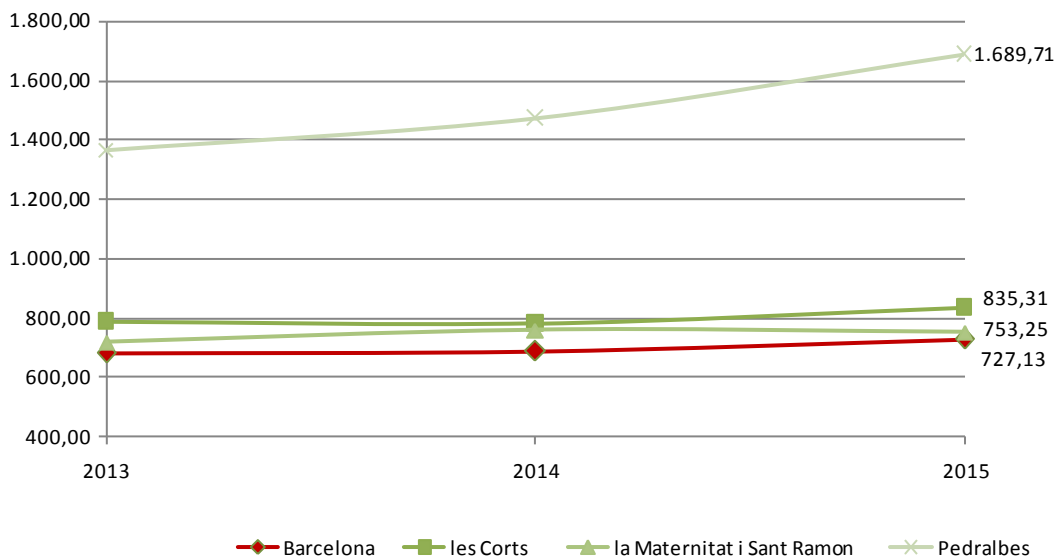
Evolució preu dels lloguers





Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre del 2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

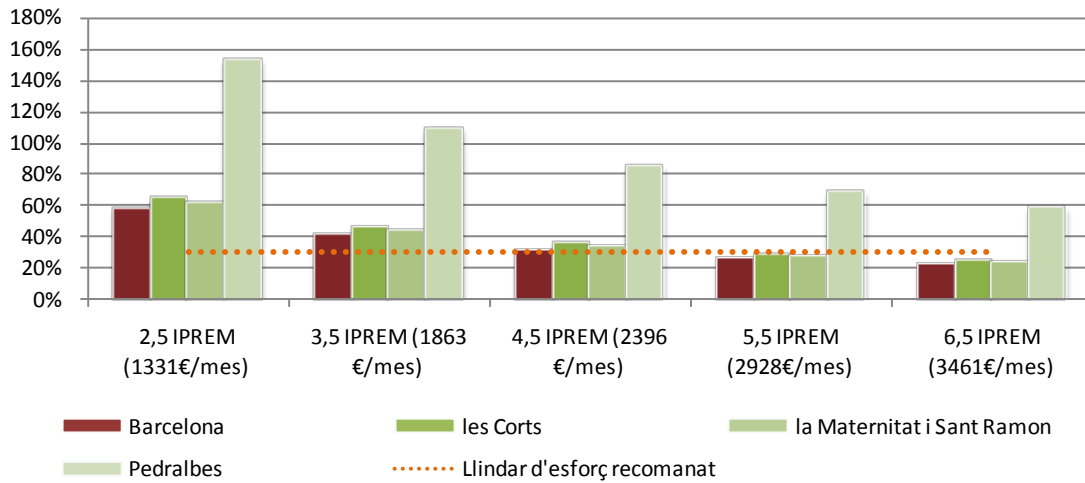
Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016



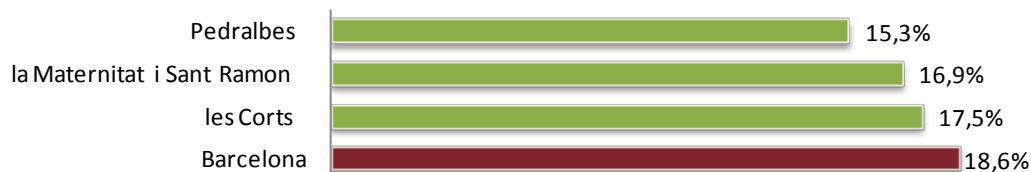
Esforz econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitja de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitja de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015¹²



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

1.4. EL PARC D'HABITATGE

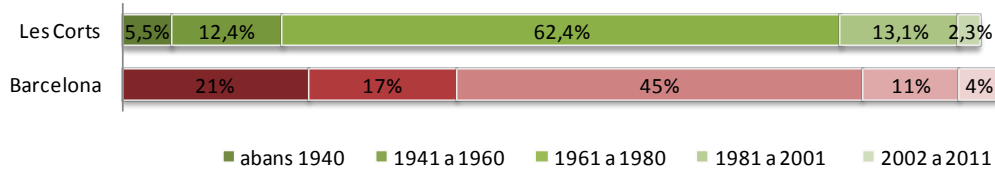
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, que ha extret les dades dels Censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

¹²Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No ens parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

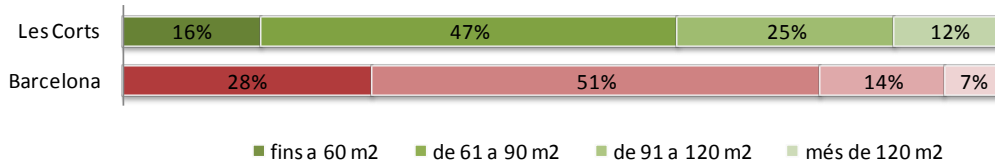


1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

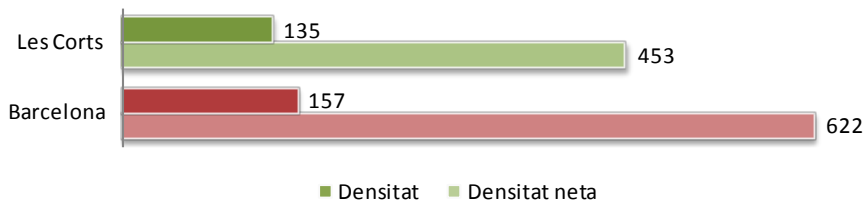
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



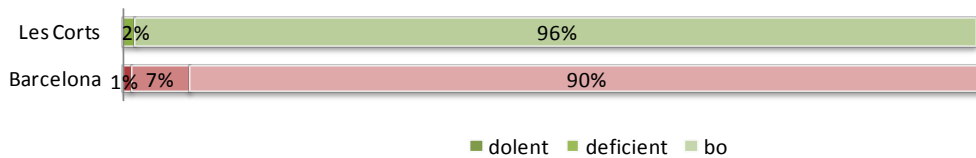
Densitat residencial, habitants /hectàrea



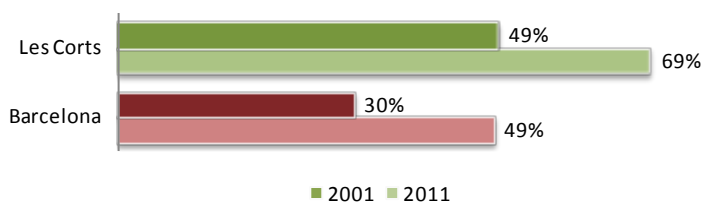
Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener de 2014. INE

1.4.2. QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

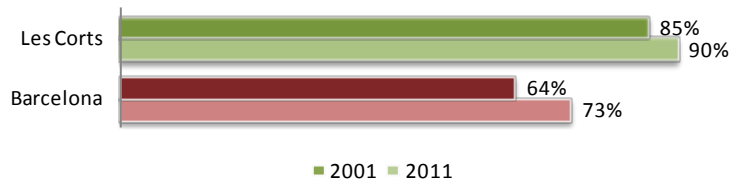


Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %



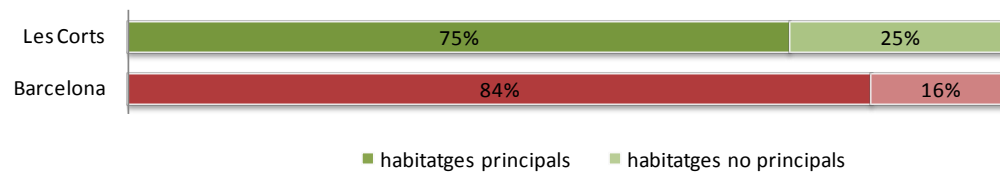


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

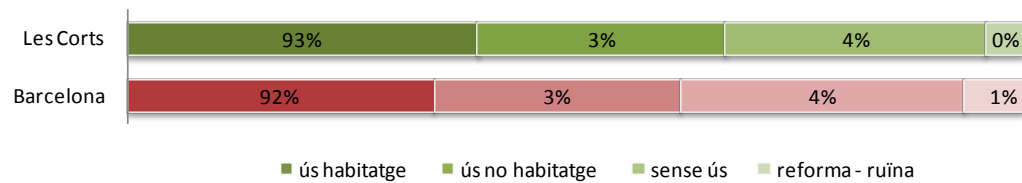


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

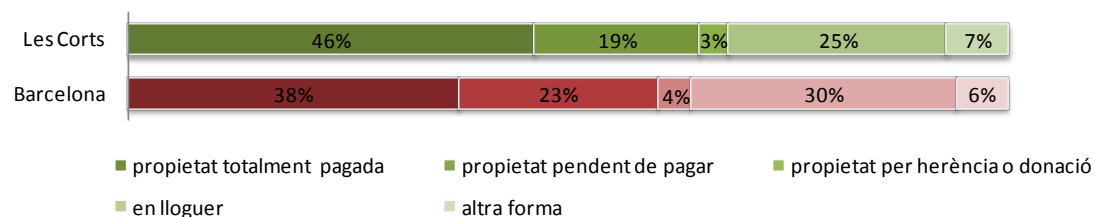


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'IERM.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %





1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis		HUTs		Total	
	Airbnb					
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Les Corts	99	2%	215	2%	314	2%
les Corts	65	1,0%	171	1,8%	236	1,5%
la Maternitat i Sant Ramon	25	0,4%	36	0,4%	61	0,4%
Pedralbes	8	0,1%	8	0,1%	16	0,1%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

A les Corts es preveu desenvolupar promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers, i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	P romoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial			
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V
En execució	Colònia Castells F II UP B	INCASÒL	34	---	---	---	---	34	---

Font: Bagurs a i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota : En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d' obra data d' inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense d' ata d' inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (llogersocial) LLA (lloger assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal pel seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD /Gestió pendent AD).
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
4. DISTRICTE IV - LES CORTS	168	0	106	62
HABITATGE HPO	168			
HABITATGE DOTACIONAL	0			
HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS	52			
4.1 M.P.G.M. EN EL SECTOR DE REFORMA INTERIOR DE LA COLÒNIA CASTELLS	144	0	106	38
UA - Fase II				
UP A2 - Plaça del Carme, 1	8			8
UP B2 - Entença, 288-284	20			20
UP D - Plaça del Carme, 2-3	10			10
UP E1 - Entença, 241	80		80	
UP E2 - Entença, 239	26		26	
4.2 MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN EL SECTOR DE L'ENTORN DEL CARRER D'ANGLESOLA	24	0	0	24
UA 1				
UA1 Europa Anglesola	24			24

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Les Corts, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Remei 9. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	2.790	4.430	384	624	0	8.228
2012	3.390	3.367	147	692	0	7.596
2013	2.724	2.435	219	1.167	366	6.911
2014	2.541	2.503	299	1.231	344	6.918
2015	4.086	4.066	441	1.313	556	10.462
Total Les Corts	11.876 30%	12.909 32%	1.076 3%	3.842 10%	716 2%	40.115

Índex de consultes. 2011 – 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

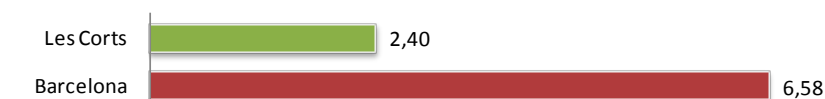
Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

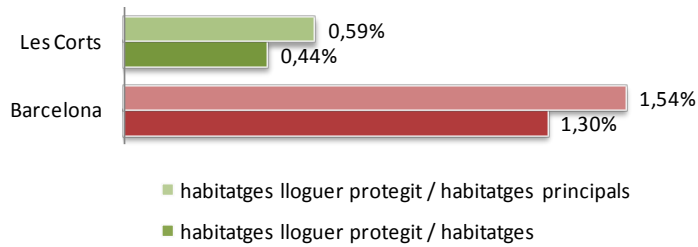
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 195 habitatges de lloguer protegit, dels quals 64 es destinaven a lloguer social, i tots ells anaven destinats als col·lectius de gent gran (60 habitatges). Per altra banda existeixen 110 habitatges dotacionals (destinats a gent gran i gent jove), i tres habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants, octubre 2015





Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial, octubre 2015



Mediació i ajuts al lloguer

Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina Les Corts	150	147	130 ⁽¹⁾	105 ⁽²⁾	343	875
% OH Les Corts /Total	3%	4%	4%	4%	5%	4%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011-2015



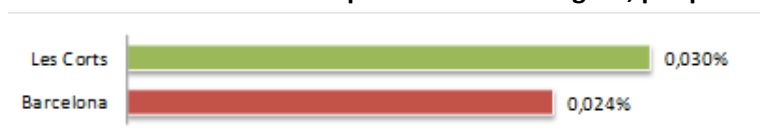
Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015



Accés al servei Ofideute, per resident, 2011 - 2014



Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona, 2011 - 2014

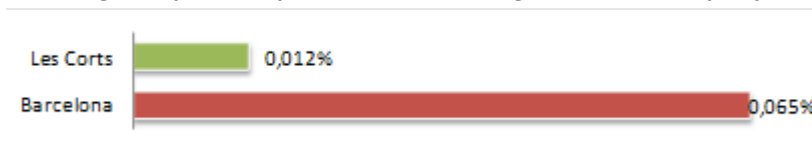




Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Les Corts	0	1	3	3	3	10

Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

Al districte de les Corts no existeixen programes específics en matèria d'habitatge, sinó que s'apliquen amb menor o major intensitat els programes que es desenvolupen al conjunt de la ciutat. No obstant això, cal destacar l'impuls que la modificació puntual del PGM a l'entorn de reforma interior de la Colònia Castells pot significar per la creació d'habitatge assequible al districte.

Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Les Corts, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	33	734	2.017.377,26 €	376.735,76 €
2012	16	315	1.049.976,00 €	206.401,38 €
2013	4	77	225.090,36 €	31.516,92 €
2014	4	77	298.683,02 €	77.870,10 €
2015	18	491	2.934.762,45 €	807.293,67 €
Total Les Corts	75	1.694	6.525.889,09 €	1.499.817,83 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011 - 2015



1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts d'urgència tant per facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge. El 2015 s'han atorgat el nombre d'ajudes següent.

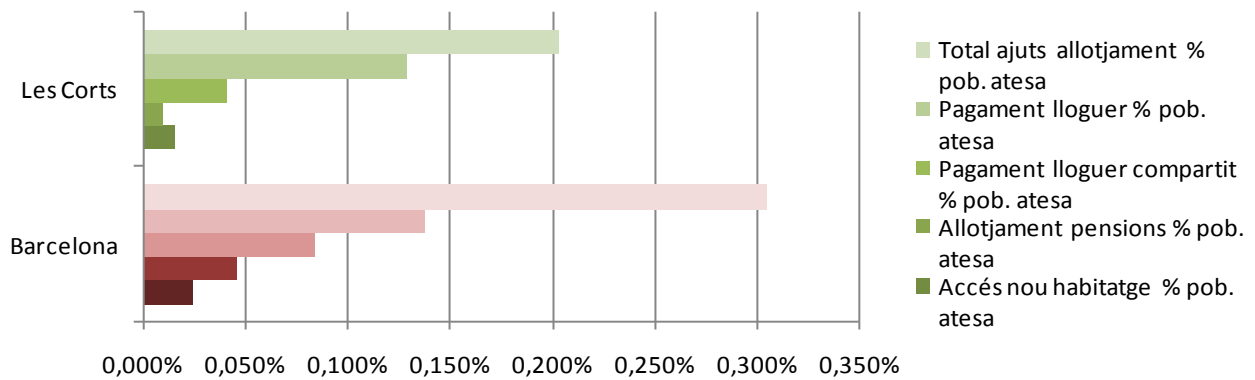
Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (13), ajuts econòmics per a la plusvàlua (0), allotjament en pensions (8), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (1),



mudances (3), pagament d'hipoteques (2), pagament al lloguer compartit (33) i pagament al lloguer (105). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

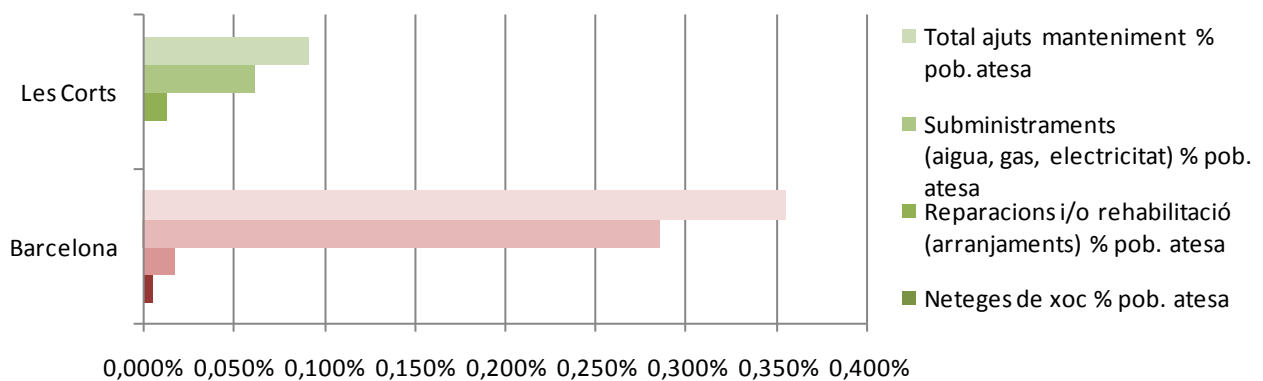


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (2), despeses de comunitat (0), electrodomèstics (7), mobles (1), neteges de xoc (0), parament de la llar (2), reparacions i/o rehabilitacions (11), sanejament (1) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (50). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

Les Corts és el districte amb menor nombre de residents, amb el 5,1% de la població de la ciutat. Els darrers anys el districte ha vist disminuir lleugerament la seva població, passant de 82.745 residents el 2006 a 81.694 el 2015, el que suposa una variació de -1,27%. Dels 10 districtes de la ciutat, cinc han disminuït el nombre de persones empadronades en aquest període. Les Corts és el tercer que més l'ha reduït per darrere d'Horta-Guinardó (-1,45%) i Ciutat Vella (-11,42%). Entre 2006 i 2009, la població va créixer fins a situar-se en 82.952 residents. A partir del 2009 s'ha produït un descens de residents que suposa una variació de -1,54%. **Aquest descens de població és conseqüència d'un creixement natural negatiu en tot aquest període**, és a dir, el nombre de defuncions ha superat de manera continuada el nombre de naixements, i al fet que **el saldo migratori presenta a partir del 2007 una tendència a la baixa**, arribant a saldos negatius a partir del 2010. Ambdues dinàmiques contribueixen a la disminució de la població.

Tot i produir-se un descens de residents, s'ha viscut un increment del nombre de llars que pot anar associat a una disminució de la seva ocupació mitjana. Així, en el període 2006-2015, el districte ha passat de 32.576 llars a 32.888, el que suposa un increment de l'1% semblant a l'1,2% del conjunt de la ciutat. S'observa una estabilització d'aquest valor a partir del 2013. Per la seva banda, l'ocupació mitjana s'ha reduït passant de 2,6 a 2,5 membres per llar, igualant-se a l'ocupació mitjana de la ciutat.

Pel que fa a l'**estructura de les llars, destaca l'alt percentatge de llars de parelles amb fills que signifiquen el 30% de les llars, respecte al 26% del conjunt de la ciutat**. Segueixen les llars unipersonals, que suposen el 24%, de les quals el 12% corresponen a llars amb persones de més de 65 anys, percentatge semblant al 13% en el conjunt de la ciutat. Destaquen també les llars de parelles sense fills, que signifiquen el 23% de les llars respecte al 22% en el conjunt de la ciutat. Finalment, les llars monoparentals signifiquen el 10% de les llars, valor equivalent al del conjunt de la ciutat.

Les Corts és el districte amb el percentatge més alt de població de gent gran, de més de 65 anys, que representa el 25,11% de la població, respecte al 21,64% del conjunt de la ciutat. L'índex d'envelliment (població de 65 anys respecte a la població de 0-14) ha augmentat passant de 168,5 el 2007 a 190,5 el 2014, tal com assenyala l'estudi IERMB 2015. Es tracta d'un dels més alts de Barcelona, per sobre l'índex mitjà de la ciutat, que els darrers anys es manté estable al voltant de 160. Tot i això, les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011 apunten que el 93,3% dels habitatges on viu una persona de més de 64 anys disposa d'ascensor i que el 98,2% presenten un bon estat de conservació.

Per contra, **les Corts presenta el percentatge més baix de la ciutat de població jove adulta**, entre 25 i 34 anys, que estadísticament té un paper important en la generació de noves llars. Aquest se situa en el 12,88%, percentatge lleugerament inferior respecte al 14,23% del conjunt de la ciutat. **És també, juntament amb Sarrià-Sant Gervasi, el districte amb el percentatge més baix de població nascuda a**



l'estranger, que significa el 15,8% de la població, considerablement inferior al 22,3% en el conjunt de la ciutat. Aquesta se situa principalment en les franges de població jove adulta.

Pel que fa a la situació econòmica, **les Corts és el segon districte amb índex de Renda Familiar Disponible més elevat** després de Sarrià-Sant Gervasi, situant-se en 140,3, valor considerablement superior a la mitjana de la ciutat. Si s'analitza aquest indicador per barris, tot i mantenir-se per sobre la mitjana, s'observen diferències importants entre els barris de les Corts (125,4), la Maternitat i Sant Ramon (112,6) i Pedralbes (251,7).

En relació a la situació del mercat de treball, **la variació de l'atur registrat entre 2009 i 2014, és de l'11%, dos punts percentuals inferiors respecte al 13% en el conjunt de la ciutat**. Pel que fa al percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys, també és significativament inferior situant-se en el 8,1% respecte al 9,9% del conjunt de la ciutat. A partir del 2012 s'ha iniciat un procés d'increment de l'ocupació al districte i en el conjunt de la ciutat.

Es comptabilitzen 878 llars inscrites al districte de les Corts, el que suposa un 3% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. **El percentatge de llars inscrites respecte total de llars principals és el segon més baix després de Sarrià-Sant Gervasi**, situant-se en el 2,7%, enfront del 4,3% en el conjunt de la ciutat. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 65% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any) i el 89% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatges pràcticament equivalents als del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les UC sol·licitants, la majoria de les persones tenen entre 35 i 65 anys (46%), el 38% entre 18 i 35 anys i el 17% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa lleugerament per sobre al d'homes, amb el 59% enfront del 41%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 82% de les unitats de convivència demanen habitatge de lloguer, el 43% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 26% habitatge de propietat. El 81% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge i el 10% indica trobar-se en situació de sobreesforç, destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

Pel que fa a les situacions d'exclusió residencial o risc de caure-hi, tot i que a les Corts no es viu la situació d'altres districtes, es comptabilitzen també processos de desnonament, així com altres situacions que cal atendre.

L'any 2015 es van atendre 25 desnonaments al districte, **el que suposa un 0,08% dels habitatges principals del districte, la meitat del que representa en el conjunt de la ciutat**, on significa el 0,16% dels habitatges principals segons dades del Cens del 2011. El 86% per impagament del lloguer i el 14% provinent d'ocupacions a precari. Cal destacar que cap desnonament es va deure a l'impagament de la hipoteca. El 100% dels desnonaments han estat en propietats de petits tenidors.

Les Corts és el **tercer districte amb menor percentatge d'ajudes per a l'allotjament per resident**, situant-se en 0,2% enfront del 0,34% de mitjana en el conjunt de la ciutat. S'han atorgat 105 ajudes al pagament del lloguer, 33 ajudes al pagament del lloguer compartit, i vuit ajudes al pagament de pensions.



És el **districte amb el percentatge més baix d'ajudes pel manteniment de l'habitatge per resident**, situant-se en 0,09% enfront del 0,41%. S'han atorgat 50 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas, electricitat), 11 ajudes per reparacions i/o rehabilitacions, i cap ajuda per a neteges de xoc.

Des de serveis socials es destaca la situació al districte de persones grans o famílies que han de viure en un **habitatge compartit** perquè no poden fer front a les despeses de l'habitatge. No es disposa de dades de l'abast d'aquesta problemàtica, però l'any 2015 es van donar 33 ajuts amb aquest concepte.

Es destaca, per part de serveis socials i l'Oficina de l'Habitatge, com a situació particular al districte, la baixa assistència als serveis municipals per part de la població dels barris de Pedralbes i, en menor mesura, de les Corts, en situació de risc d'exclusió residencial al trobar-se en situacions de dificultat econòmica. Es detecta que, en molts casos, en primer terme es busca ajuda a les xarxes familiars o d'amistat, o als advocats amb els quals ja tenien relació. Això fa que es detectin **casos de pobresa oculta** i que la **detecció de les problemàtiques sigui molt tardana i habitualment quan la situació ja és molt complexa**. Cal destacar que, en ser una població amb un inici amb recursos alts, les situacions d'endeutament que es pateixen també són quantitativament molt greus.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Les Corts és el **districte on més ha crescut el nombre de contractes de lloguer entre 2006 i 2014**, passant de 813 contractes nous l'any 2006 a 1.892 contractes l'any 2014. Això suposa una variació del 133%, valor molt superior al 85% del conjunt de la ciutat. Si es compara el nombre de contractes de lloguer respecte a les 635 transaccions de compravenda de l'any 2014, s'observa com el lloguer ha esdevingut la primera opció d'accés a l'habitatge en el districte.

Per la seva banda, la construcció d'habitatge s'ha reduït significativament en els darrers anys. **Les Corts és el segon districte amb un nombre més baix d'habitatges acabats en el període 2008-2015**, amb 629 habitatges finalitzats, únicament per sobre de Ciutat Vella. El nombre d'habitatges acabats en aquest període per cada 1000 habitants i any és d'1, lleugerament inferior al 1,2 del conjunt de la ciutat. Respecte al volum de nou habitatge protegit es comptabilitzen un total de 163 habitatges protegits acabats en el període 2008-2014. En aquest cas, el nombre d'habitatges protegits per cada mil habitants i any se situa en 0,2, enfront dels 0,6 en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa als preus de venda, **el preu d'habitatge d'obra nova ha viscut una de les variacions negatives més importants de la ciutat**. Des del seu valor màxim el 2009 situat en 10.296 euros/m²st, s'ha reduït en un -54% situant-se en 4.721 euros/m²t. Per la seva banda, el preu de l'habitatge de segona mà, també s'ha reduït però en menor mesura, presentant una variació del -24% respecte al -33% del conjunt de la ciutat. El 2014, el preu mitjà de compra d'obra nova es situava un 18% per sobre la mitjana de la ciutat, i el d'habitatge de segona mà un 23% per sobre la mitjana de la ciutat. El preu mitjà de l'habitatge de segona mà és el 2014 el més alt de la ciutat.

El preu de lloguer mitjà per superfície (euros/m²st) s'ha reduït un 16%, mentre al conjunt de la ciutat ha baixat un 13%. No obstant això, si es té en compte el preu de lloguer mitjà mensual (euros/mes), aquest s'ha reduït un 12% enfront del 13% de tota Barcelona. En ambdós casos es situen en valors per sobre del



valor mitjà de la ciutat. El preu mensual mitjà és de 872,1 euros/mes, un 23% superior respecte als 707,9 euros del lloguer mitjà en el conjunt de la ciutat. **Es tracta del segon preu de lloguer mitjà mensual més alt de la ciutat, només per sota del districte de Sarrià-Sant Gervasi.**

Si s'analitzen **els preus de lloguer per barris, s'observa que aquests se situen per sobre la mitjana de la ciutat.** Tot i així, existeixen diferències importants entre el preu mensual mitjà del barri de Pedralbes respecte a la resta de barris. Aquest se situa en 2.034 euros/mes, un 62% per sobre la mitjana de la ciutat. Les Corts presenta un lloguer mensual mitjà de 860 euros/mes (11% superior), mentre que a la Maternitat i Sant Ramon és de 814 euros/més (6% superior). En els tres casos el lloguer ha crescut entre 2014 i 2015. No obstant això, **aquest elevat preu del lloguer no es tradueix en un esforç més gran per a l'accés de l'habitatge** (a un preu mitjà) per a la mitjana de les llars de cadascun dels barris. Així, a Pedralbes, on el preu de l'habitatge és dels més alts de la ciutat, l'esforç de les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer és dels més baixos de la ciutat, i representa un 15,3% de la renda familiar disponible, molt per sota del 18,6% de mitjana al conjunt de la ciutat. Tot i que a la Maternitat i Sant Ramon i a les Corts l'esforç és major (16,9% i 17,5%, respectivament) en els dos casos l'esforç se situa per sota de la mitjana de la ciutat, el que mostra com el preu del lloguer no és determinant per a l'esforç de les famílies, sinó que l'esforç més gran es dona a causa de la renda baixa no dels preus elevats¹³.

EL PARC D'HABITATGE

Les Corts **té el parc residencial més nou de la ciutat**, fonamentalment de les dècades dels anys 60 i 70 (representa el 62,4% del parc), amb molt poca incidència de teixits anteriors, que únicament representen el 17,9% del conjunt dels habitatges del districte, quan al conjunt de la ciutat representen el 38% del parc.

El fet que sigui el parc més nou i que tingui una qualitat constructiva adequada, són clau perquè sigui el **parc amb un millor estat de conservació de la ciutat.** D'acord amb el darrer cens de l'any 2011 no es detectaven habitatges en estat ruïnós o dolent, i únicament un 1,5% presentava un estat deficient. Valors molt per sota del conjunt de la ciutat on un 1% presenta, d'acord amb el mateix cens, un estat ruïnós o dolent i un 6,7% un estat deficient.

Aquesta realitat concorda amb el fet que les **ajudes a la rehabilitació són les més baixes de la ciutat**, amb únicament 8,53 euros per resident entre 2011 i 2014, molt per sota del conjunt de la ciutat que se situa en 35,49 euros per resident i del districte següent en ajudes per resident (Sarrià-Sant Gervasi, amb 18,25 euros per resident).

Pel que fa a la presència **d'entorns amb problemàtiques específiques de conservació** no es disposa de dades específiques. No obstant això, des dels equips tècnics de districte s'assenyala que el parc presenta unes pitjors condicions al barri de Sant Ramon, a causa principalment de la presència d'humitats i de deficiències en les xarxes de serveis (són les principals problemàtiques a l'hora d'obtenir la cèdula d'habitabilitat). D'altra banda, es detecten situacions de degradació vinculades a les afectacions urbanístiques en els entorns de la Colònia Castells i de l'àmbit del PERI Bacardit.

¹³Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



Pel que fa a l'accessibilitat, torna a ser el districte de la ciutat amb unes millors condicions, amb un 68,9% dels habitatges accessibles i un 90,1% dels habitatges en edificis amb ascensor.

D'acord amb el mateix cens, la **superfície dels habitatges és de les més grans de la ciutat**, juntament amb Sarrià-Sant Gervasi i l'Eixample, amb pràcticament una quarta part del parc amb una superfície entre 91 i 120 m². Aquesta realitat pot permetre la creació d'habitatge a partir de la divisió de l'actual. Això permetria crear un producte poc freqüent al districte que permetria donar resposta a la voluntat, tant de gent gran com de gent jove, de poder seguir-hi residint.

Pel que fa a l'ús del parc, **les Corts és el districte amb menys habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 75,1% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011).

Aquesta situació es relativitza d'acord amb les dades de *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015*, on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 92,1%, la mitjana de la ciutat. Aquesta important diferència entre les dues xifres es podria deure a la presència d'habitatges de segona residència. En aquest sentit, des de l'equip de districte s'apunta la hipòtesi que existeixin habitatges que són residència habitual, però on la població no està empadronada, ja que els resulta beneficiós l'empadronament a altres municipis, ja que és població que no accedeix als serveis públics, sinó que recorre a serveis privats. Es destaca que va haver-hi influència, pel que fa a increment dels empadronaments, en la posada en marxa de la zona verda, ja que aquest era un motiu que sí premiava l'empadronament a la residència habitual.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, **és el districte amb un percentatge més gran d'habitatges en propietat totalment pagada**, un 46,2% del total d'habitatges principals, molt per sobre del 37,6% del conjunt de la ciutat. El segueix el lloguer, que representa pràcticament un 25% del parc, no obstant això, com es destaca al punt següent el seu preu és molt elevat el que pot dificultar l'accés a les rendes més baixes, tot i que l'esforç mitjà és molt inferior a la mitjana de la ciutat.

EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles és de 168 habitatges, el que significa el 0,8% del total del potencial d'habitatge a la ciutat. Aquest està repartit en els àmbits de MPGM en el sector de reforma interior de la Colònia Castells (144 habitatges) i a la MPGM en el sector de l'entorn del carrer d'Anglesola (24 habitatges).

D'aquest potencial, 62 habitatges (37%) se situarien en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat per ser edificats.

D'altra banda, es detecten situacions de degradació vinculades a les afectacions urbanístiques de la MPGM en el sector de reforma interior de la Colònia i de l'àmbit del PERI Bacardit i l'illa Marquès de Sentmenat/Bell-lloc/Novell/Tubella. Per últim, fer esment també a l'edifici de real·lotjament per afectats urbanístics del Pla Danubi.



ELS RECURSOS I LES INICIATIVES MUNICIPALS

Les Corts és un dels districtes que compta amb menys habitatges de lloguer protegit de la ciutat en números absoluts, amb només 195 habitatges, el que representa 2,4 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 0,59% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011, quan la mitjana de la ciutat se situa en 1,54%. D'altra banda, pràcticament no compta amb habitatges inclosos al Fons Social de Lloguer, únicament quatre habitatges destinats a emergències socials, i 60 per a gent gran. Així doncs, no disposa d'habitatges destinats a discapacitats, ni víctimes de violència masclista o col·lectius vulnerables.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals l'Oficina de l'Habitatge comptabilitza un nombre d'atencions molt similar a la mitjana de la ciutat, però aquest destacat accés no es tradueix en la utilització real dels serveis que s'ofereixen, ja que hi ha un índex d'ús dels ajuts i els serveis força inferior al del conjunt de la ciutat. No obstant això, cal destacar que hi ha una important demanda d'assessorament i mediació en lloguer 1,52% dels residents, enfront de l'1,47% del conjunt de la ciutat; i també de mediació per mantenir el lloguer, que se situa en un 0,03% dels residents, enfront del 0,024% del conjunt de la ciutat.

Finalment, cal remarcar les escasses adjudicacions de pisos d'emergència per part de la Mesa, situació relacionada amb el baix nombre de persones en situació de vulnerabilitat afectades per ordres de desnonament conegudes per l'Oficina de l'Habitatge.

Pel que fa als serveis oferts des de Serveis Socials destaca la preocupació per la població que no té capacitat d'accedir a un habitatge i ha de llogar habitacions. L'any 2015 es van atendre 33 casos al districte. Aquesta situació es considera preocupant, tant per la persona propietària que ha de llogar-la (que normalment són persones grans que amb la pensió no poden fer front a les seves despeses), com a la persona que lloga.

Finalment, cal destacar el desenvolupament de la modificació puntual del PGM a l'entorn de reforma interior de la Colònia Castells, que ha de permetre disposar al districte d'habitatge assequible de nova creació, en un districte on l'habitatge de lloguer protegit representa poc més d'un terç de la mitjana de la ciutat.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

A les Corts hi ha una **baixa incidència pel que fa a situacions d'exclusió o risc d'exclusió residencial**. Tot i això, des de Serveis Socials es destaca la problemàtica vinculada a la **necessitat de compartir habitatge**. D'altra banda, en **una part de la població no hi ha costum d'accés als serveis públics**, el que dificulta la detecció de les situacions més greus amb antelació per actuar-hi. Cal destacar **l'important percentatge de població que viu de lloguer (25%)**. D'altra banda, tot i els elevats preus de l'habitatge, tant de compra com de lloguer en relació a la mitjana de la ciutat, l'esforç teòric mitjà de les unitats de convivència per accedir a un lloguer mitjà és inferior a la mitjana de la ciutat, en especial al barri de Pedralbes, on es detecten els preus més elevats. Finalment, cal destacar que és el districte amb menys percentatge de població amb propietat pendent de pagar (19%). Des de l'Oficina de l'Habitatge es destaca l'assistència de **joves que volen emancipar-se i seguir vivint al barri però no troben opcions en l'oferta d'habitatge** que s'ajustin a les seves possibilitats.

2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

És un dels **districtes amb menys habitatge de lloguer protegit i hi ha un escàs potencial de construcció de nou habitatge amb protecció oficial** i, en bona part, es destinarà al real·lotjament. En qualsevol cas, la manca de desenvolupament d'alguns sectors previstos pot permetre replantejar les reserves actuals. D'altra banda, els elevats costos de l'habitatge al districte dificulten l'entrada d'habitatges tant a la Borsa de Lloguer Assequible, com als programes de cessió. Per tant, caldrà **buscar mecanismes per dotar el districte d'habitatges assequibles com pot ser la divisió d'habitatges de grans dimensions**. Alhora cal destacar el potencial de creació de nou habitatge de protecció oficial, especialment de lloguer, que pot aportar el desenvolupament de la modificació puntual del PGM a l'entorn de reforma interior de la Colònia Castells.

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

El **parc d'habitatge de les Corts presenta bones condicions**, tant pel que fa al seu estat de conservació com d'accessibilitat. Relacionat amb aquest fet, és el districte on es fa un ús més baix dels ajuts a la rehabilitació. No obstant això, es detecten **zones on cal destinar especial atenció a causa d'afectacions urbanístiques**. Els habitatges són de grans dimensions el que pot facilitar processos de divisió. Destaca un **percentatge alt d'habitatge no principal**. Des de l'equip de districte es valora que aquesta situació pot estar associada al fet que hi hagi població que s'empadrona a altres municipis tot i viure a les Corts o a l'ús d'habitatges per estudiants. En qualsevol cas, és un factor destacable sobre el qual cal aprofundir.



3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins i barcelonines. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una major repercussió en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i com aquestes s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDERE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

Campanya difusió dels serveis oferts per l'Oficina de l'Habitatge del districte per informar existència a la població no acostumada a accedir a serveis socials.

A3.6 Extensió dels programes de compartir habitatge

Programa *Compartir Habitatge* per facilitar el manteniment dels residents als seus habitatges, especialment persones grans, i facilitar que persones amb baixos recursos puguin accedir a un habitatge.

AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

Desenvolupament i revisió, en cas necessari, de la MPGM Colònia Castells.

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

Generar nou habitatge amb protecció oficial i dotacional en el sòl disponible al districte.

C3.2 Captació d'habitatge privat

Impulsar els mecanismes per a la incorporació de parc d'habitatge privat com a habitatge destinat a polítiques socials.

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D1.3 Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitjana i alta

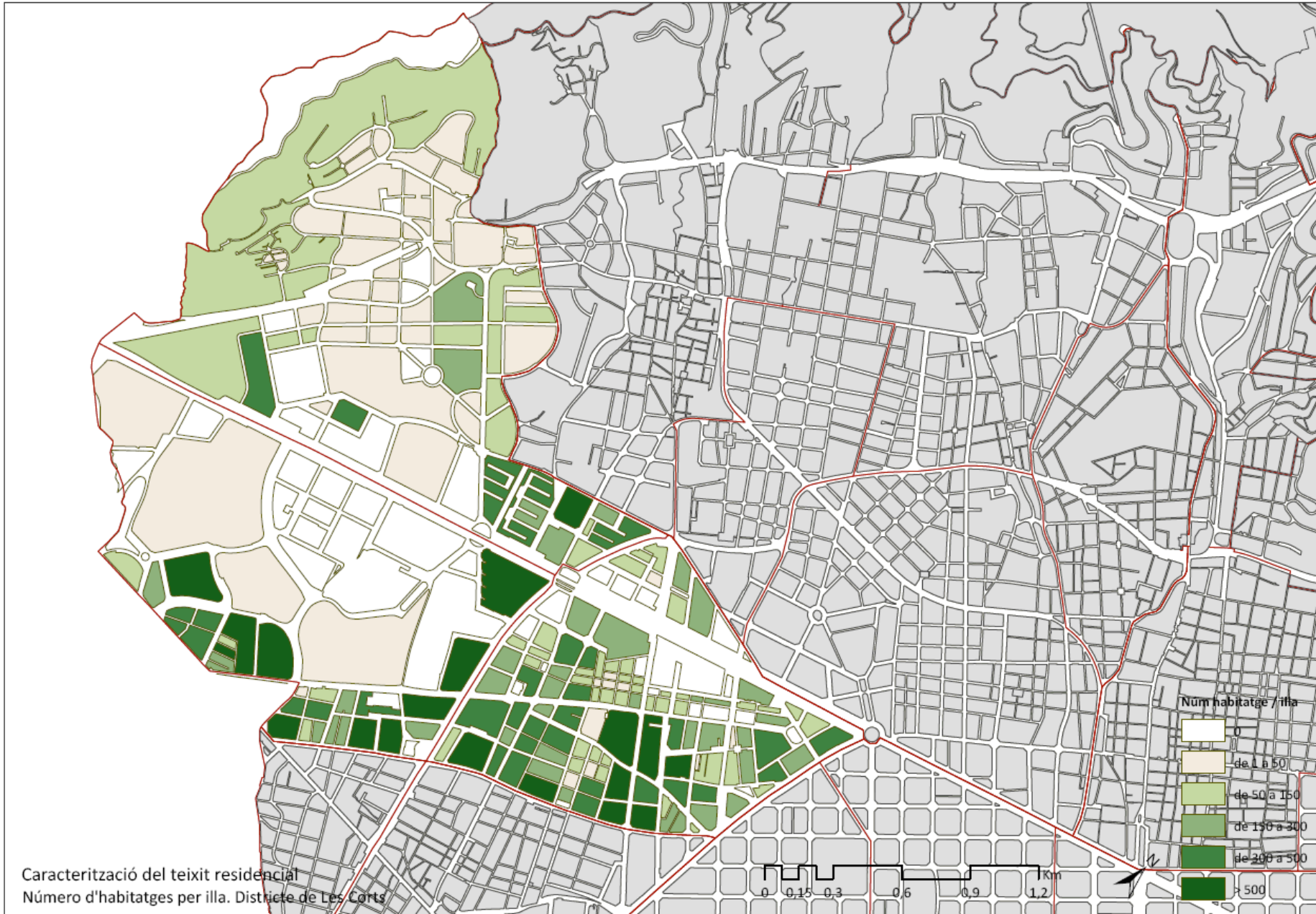
Detecció de situacions d'infrahabitatge, amb població vivint en condicions inadequades a causa de la seva situació de vulnerabilitat socioeconòmica (especialment gent gran).

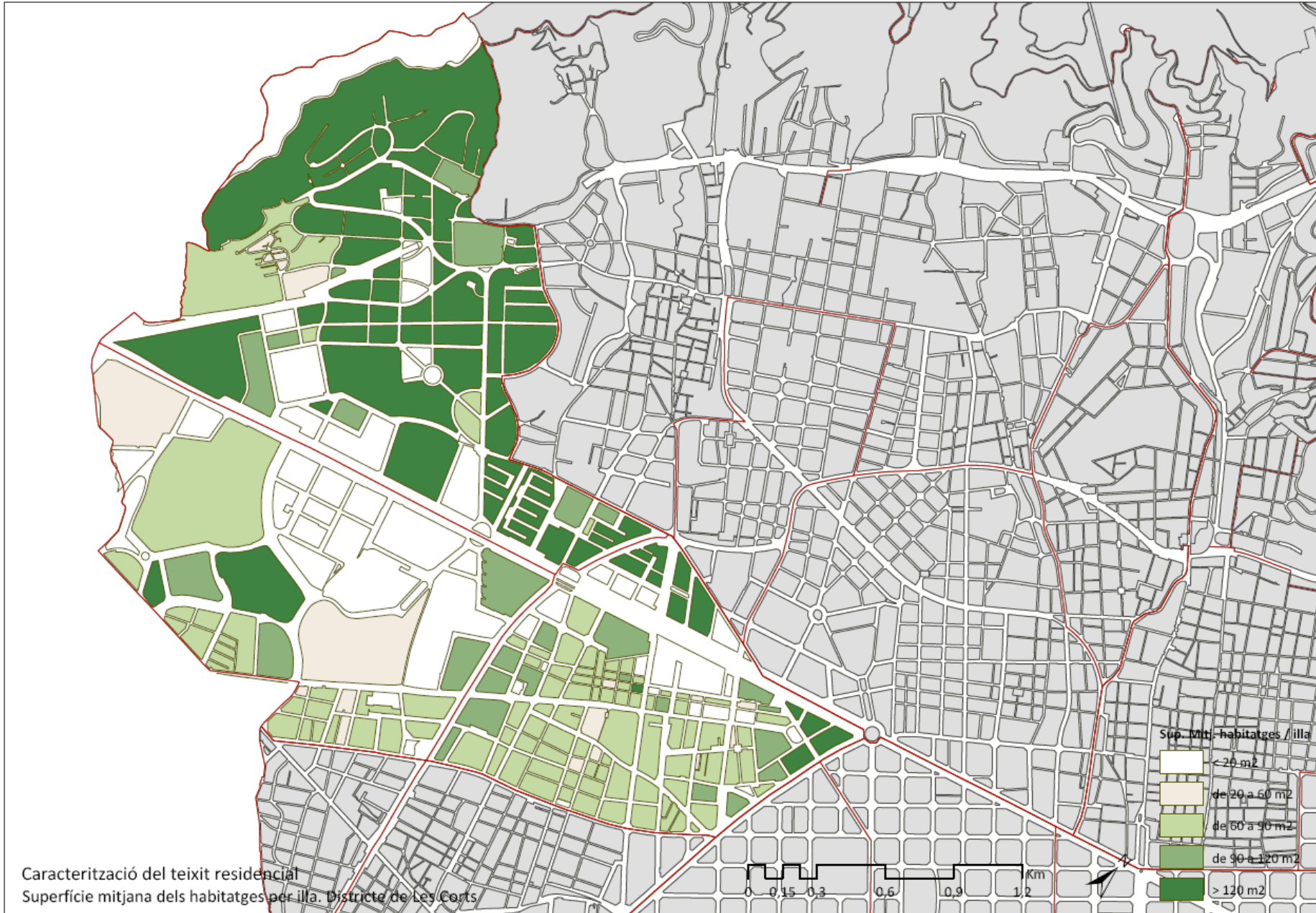


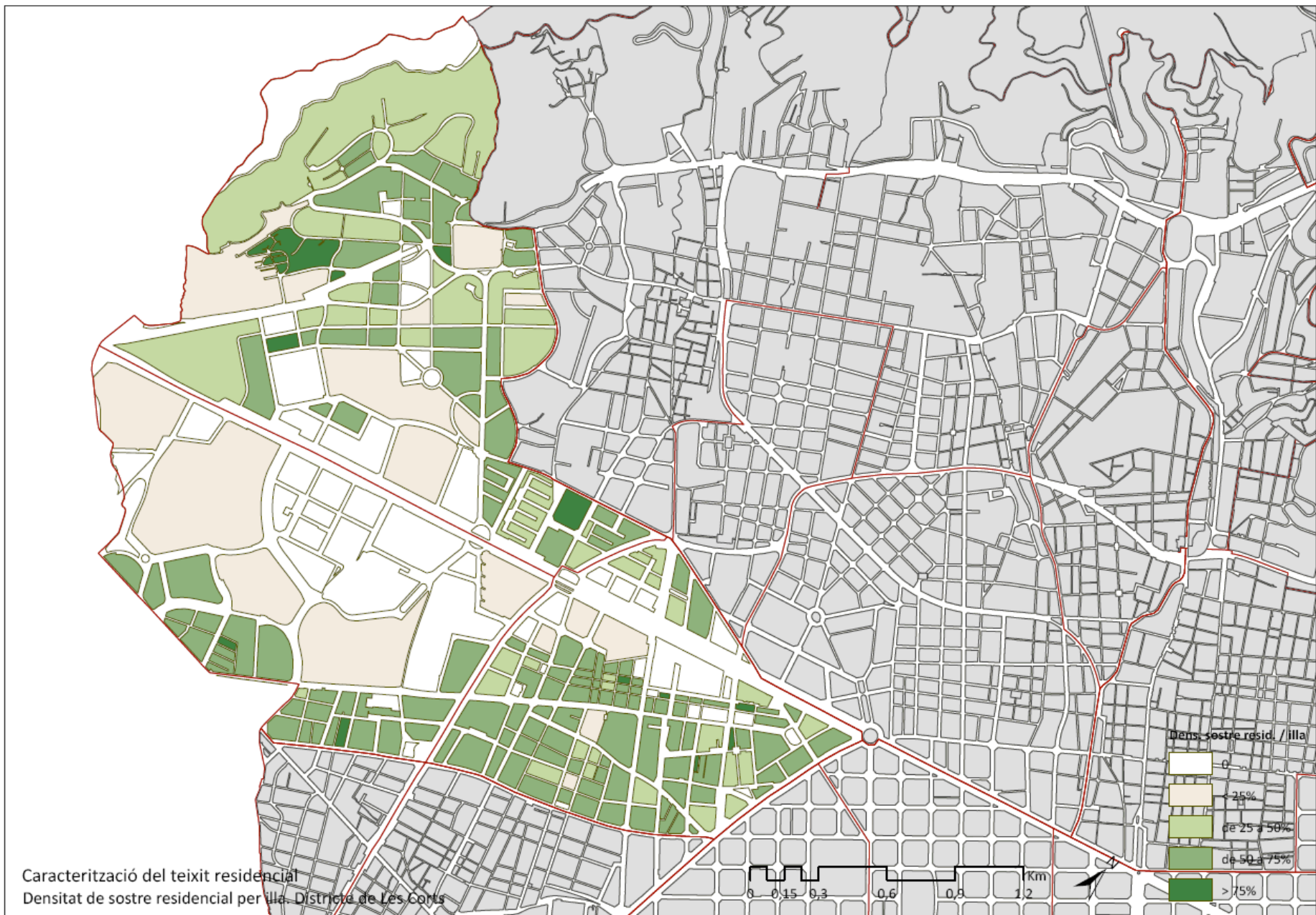
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

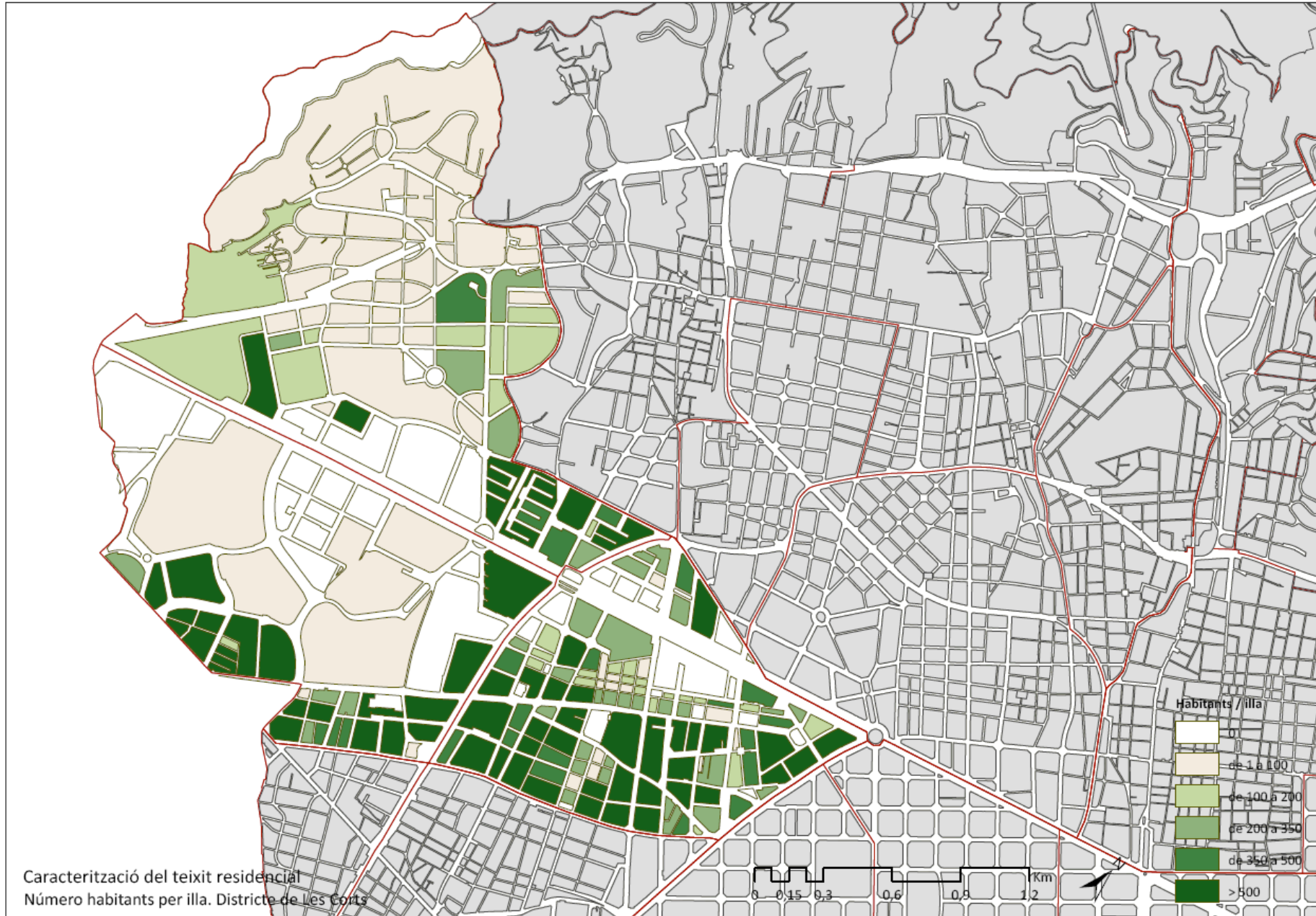
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors ens permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona, a partir de la informació cadastral, així com la informació del padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

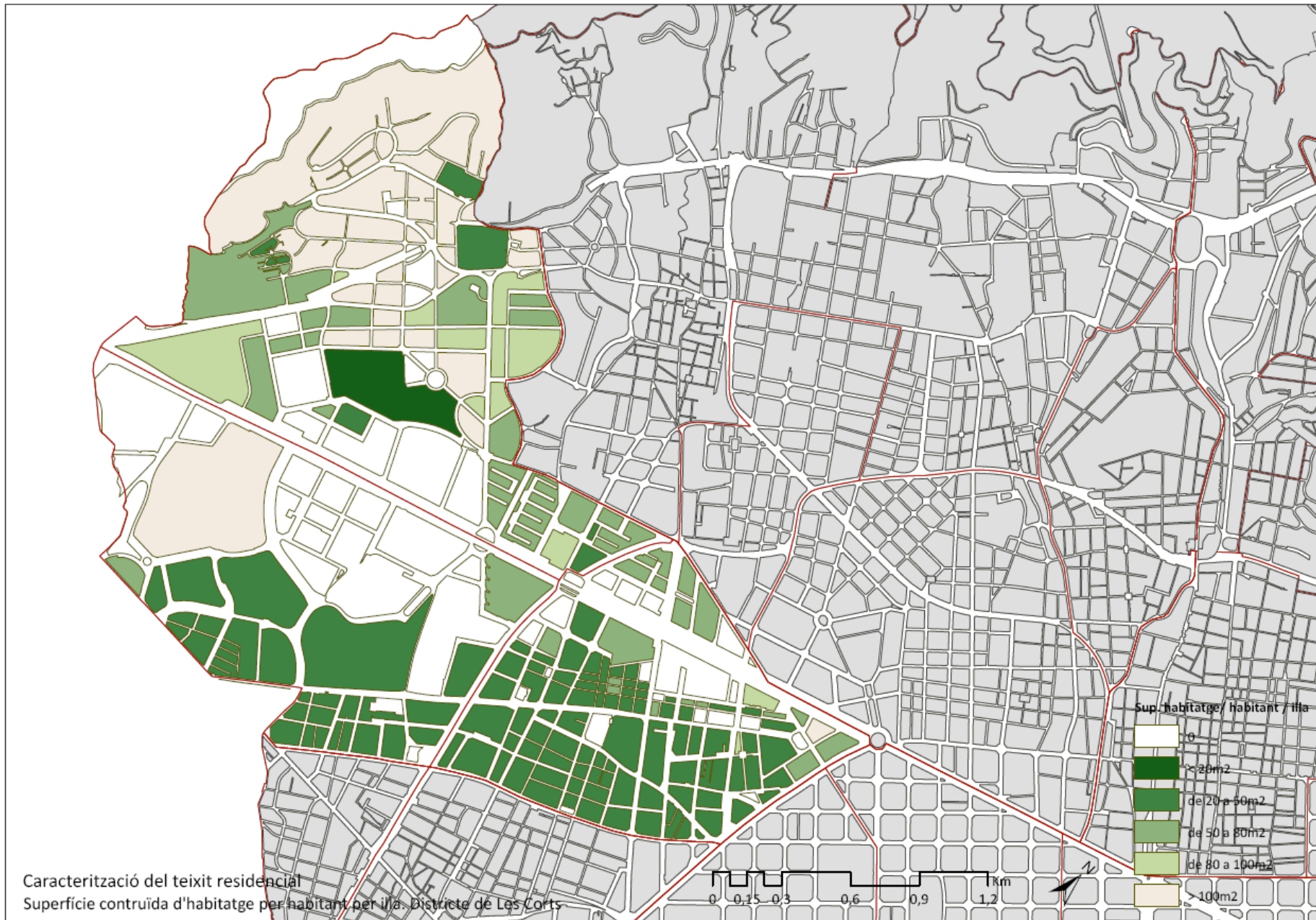
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

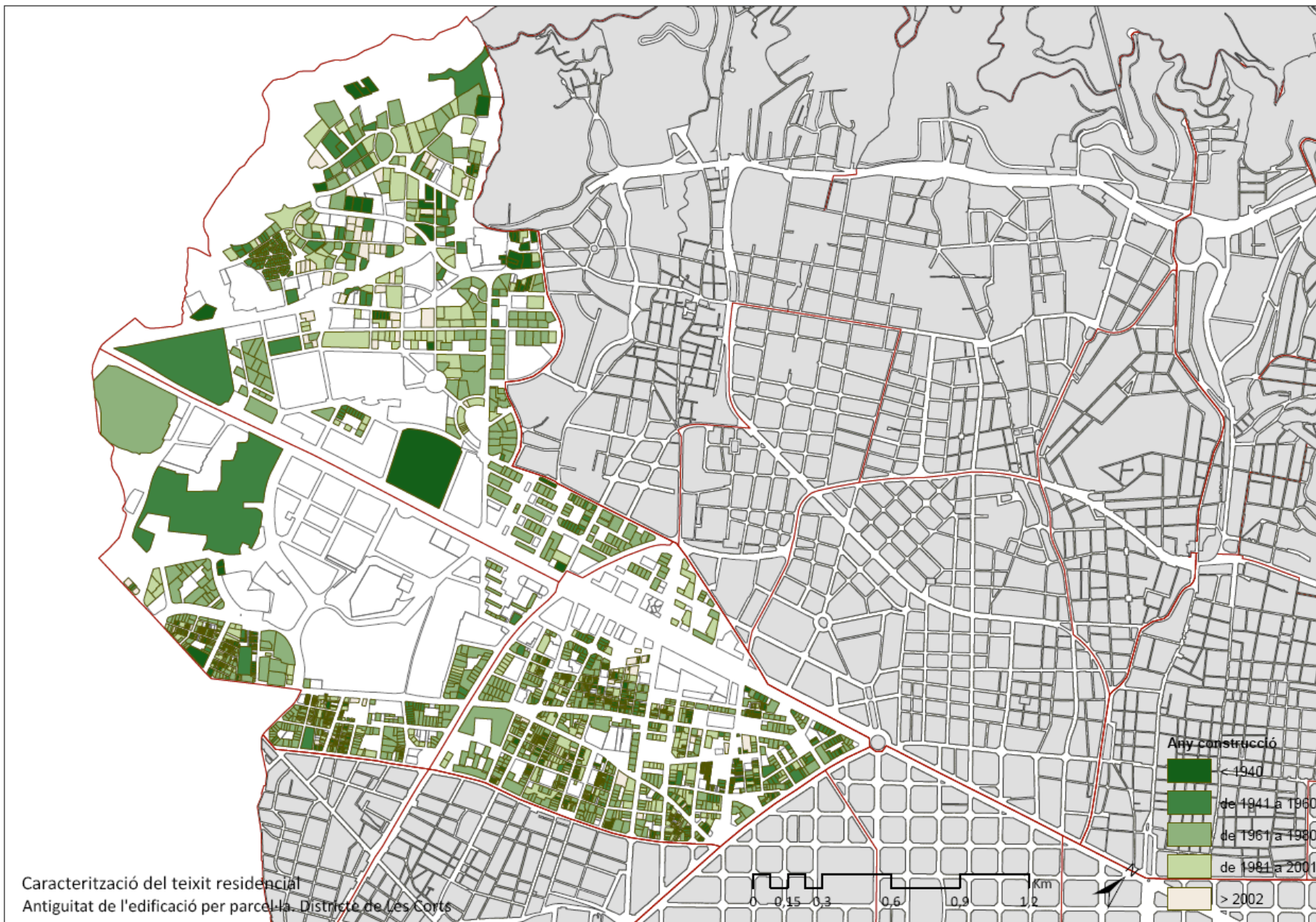


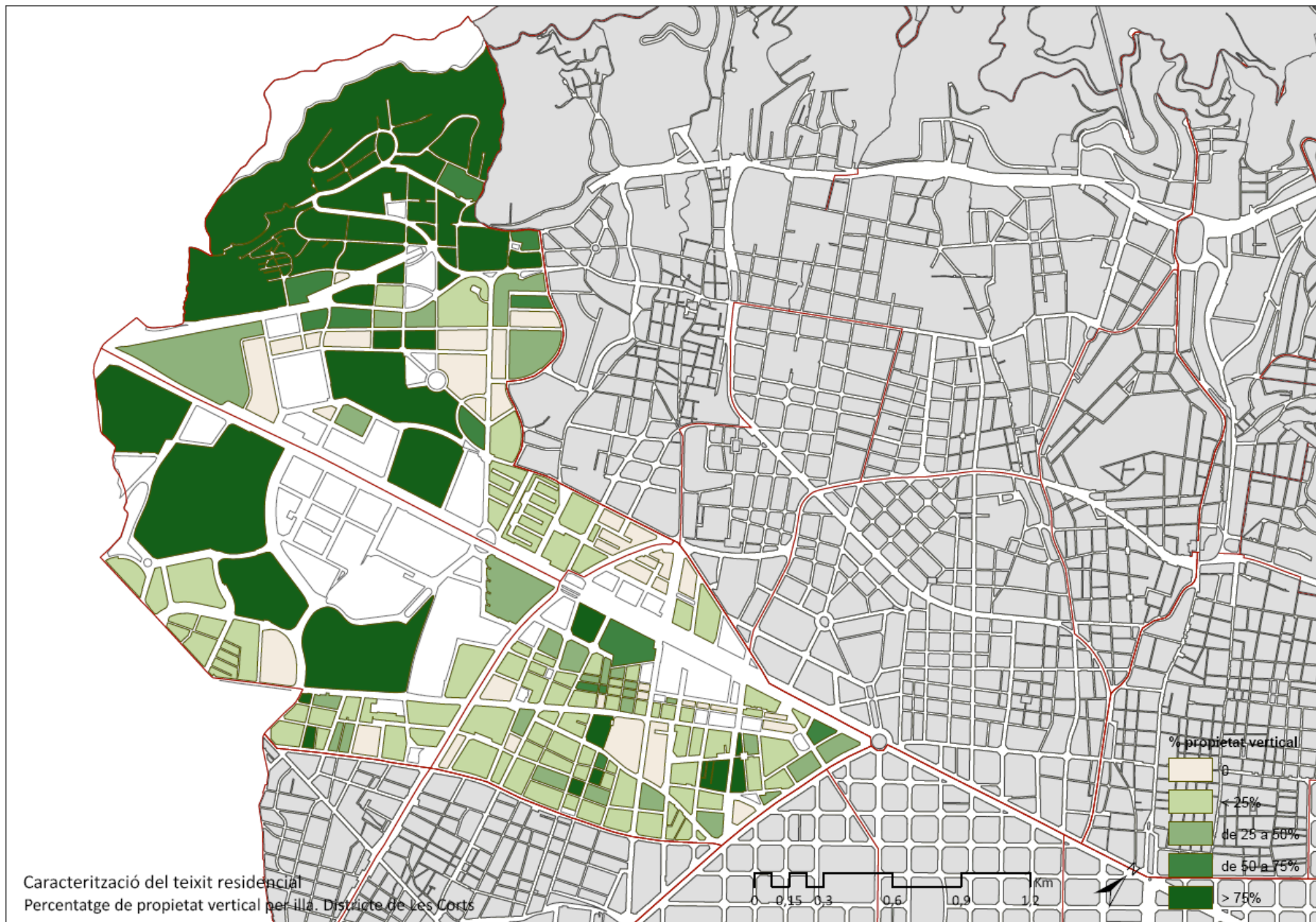


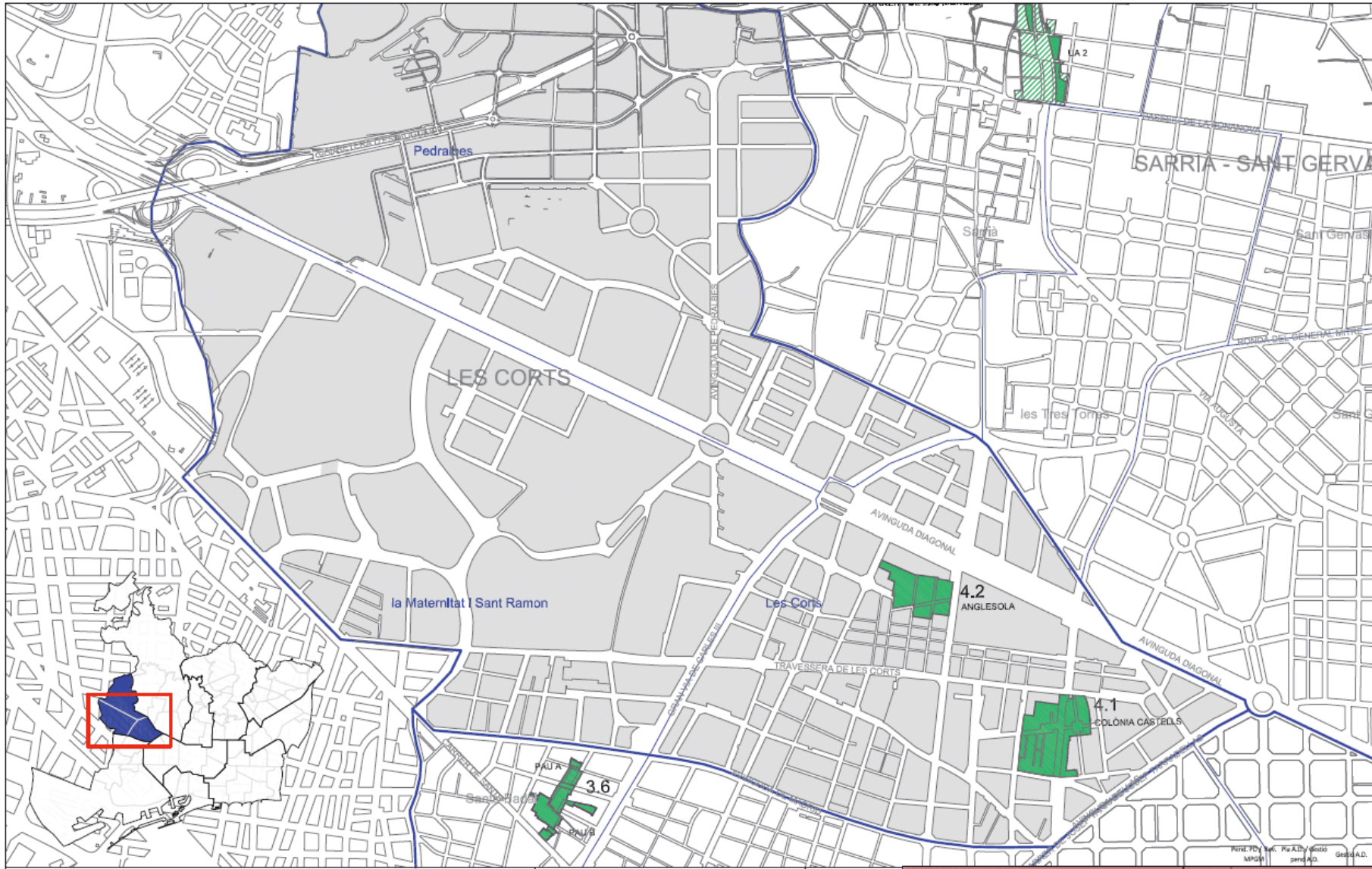














04. DISTRICTE DE LES CORTS		● Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM. ● Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva. Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.		 A4 E:1/15,000		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Pend. PD / Rev. MPGM</th> <th>Pla A.D. / Gestió pend A.D.</th> <th>Gestió A.D.</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4. DISTRICTE IV - LES CORTS</td> <td>368</td> <td>0</td> <td>306</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>HABITATGE HPO</td> <td>168</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>HABITATGE DOTACIONAL</td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.1 H.P.G.M. EN EL SECTOR DE REFORMA INTERIOR DE LA COLÒNIA CASTELLS</td> <td>144</td> <td>0</td> <td>106</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>4.2 MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN EL SECTOR DE L'ENTORN DEL CARRER D'ANGLESOLA</td> <td>24</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>					Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D. / Gestió pend A.D.	Gestió A.D.		4. DISTRICTE IV - LES CORTS	368	0	306	62	HABITATGE HPO	168				HABITATGE DOTACIONAL	0				4.1 H.P.G.M. EN EL SECTOR DE REFORMA INTERIOR DE LA COLÒNIA CASTELLS	144	0	106	38	4.2 MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN EL SECTOR DE L'ENTORN DEL CARRER D'ANGLESOLA	24	0	0	24
	Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D. / Gestió pend A.D.	Gestió A.D.																																				
4. DISTRICTE IV - LES CORTS	368	0	306	62																																			
HABITATGE HPO	168																																						
HABITATGE DOTACIONAL	0																																						
4.1 H.P.G.M. EN EL SECTOR DE REFORMA INTERIOR DE LA COLÒNIA CASTELLS	144	0	106	38																																			
4.2 MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN EL SECTOR DE L'ENTORN DEL CARRER D'ANGLESOLA	24	0	0	24																																			
 Ajuntament de Barcelona	PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025 ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO																																						



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES SARRIÀ – SANT GERVASI

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	673
1. ANÀLISI	674
1.1. SITUACIÓ URBANA.....	674
1.2. LES PERSONES.....	675
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	675
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	677
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	678
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	679
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	679
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	680
1.4. EL PARC D'HABITATGE	684
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	684
1.4.2. QUALITAT DEL PARC.....	684
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	685
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	686
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	687
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	687
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	689
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	689
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	689
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	692
2. DIAGNOSI.....	693
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	693
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	699
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	699
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	700
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC.....	700
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	700
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	702



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

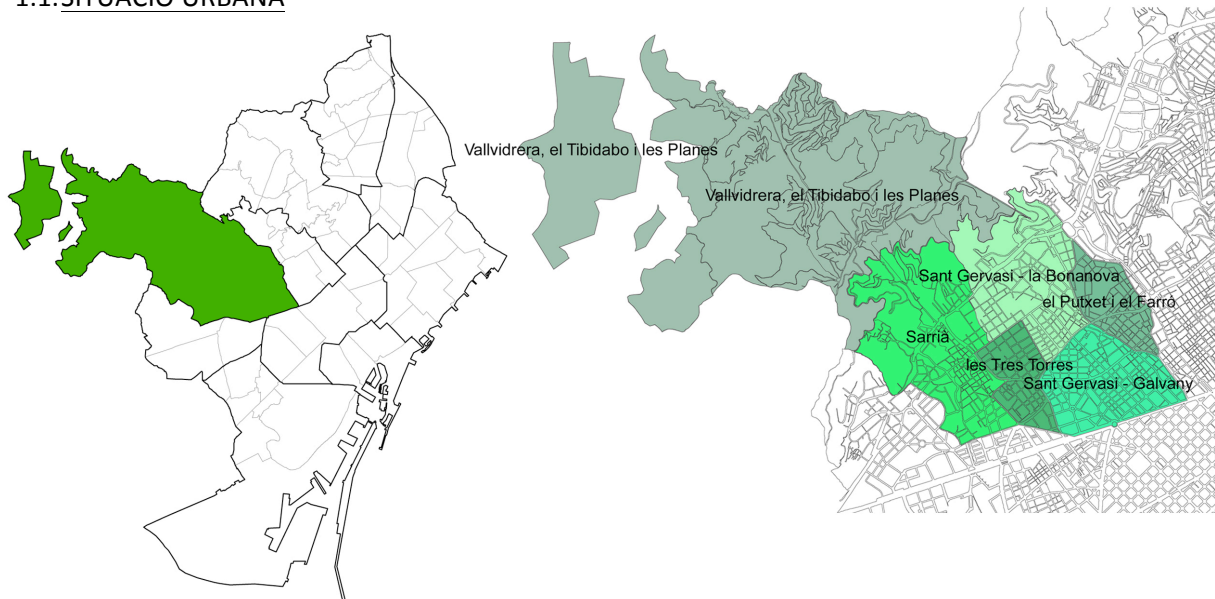
En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.

1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Sarrià-Sant Gervasi es situa a l'oest de la ciutat de Barcelona, limitant amb els districtes de Les Corts, l'Eixample, Gràcia i Horta-Guinardó. Està conformat per sis barris amb característiques urbanes i residencials diferents.

- *Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes*: 4.635 residents (representa el 3% de la població del districte), Índex de Renda Familiar Disponible = 162,8
- *Sarrià*: 24.614 residents (17%), IRFD: 195,2
- *Tres Torres*: 16.624 residents (11%), IRDF: 217,8
- *Sant Gervasi-la Bonanova*: 25.511 residents (17%), IRFD=191,8
- *Sant Gervasi-Galvaní*: 46.968 residents (32%), IRFD= 192,1
- *El Putxet i el Farró*: 29.149 residents (20%), IRFD= 140,2

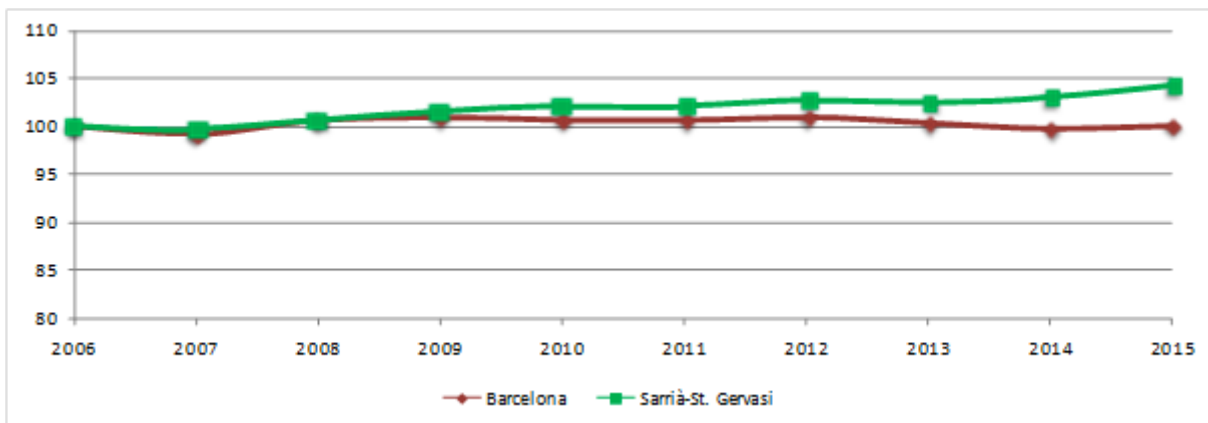


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

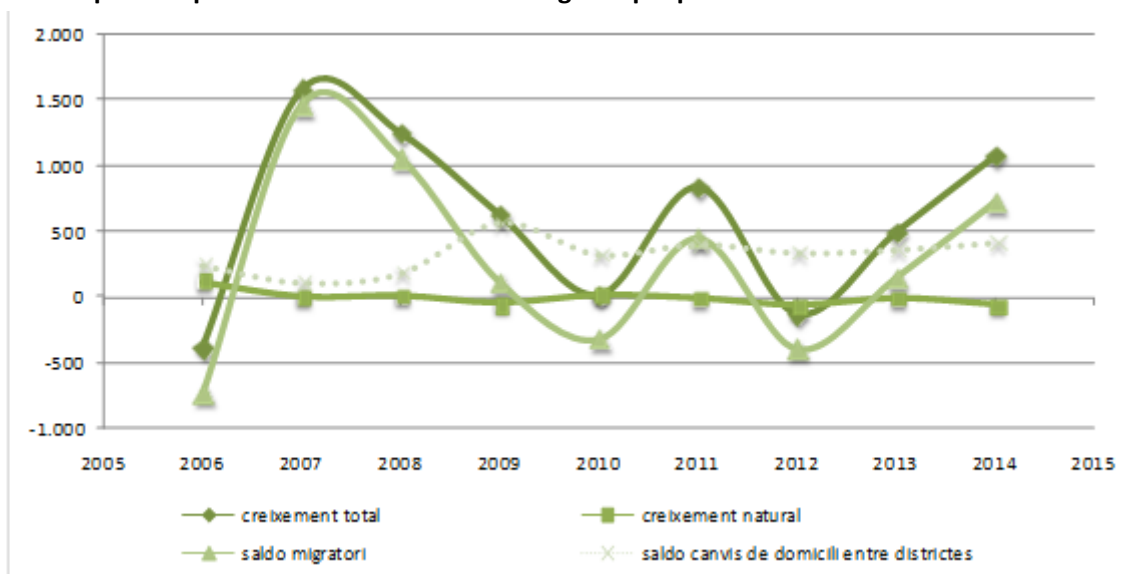
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Sarrià-Sant Gervasi	141.469	8,8%	147.502	9,2%	0,47%	4,26%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període 2006-2014

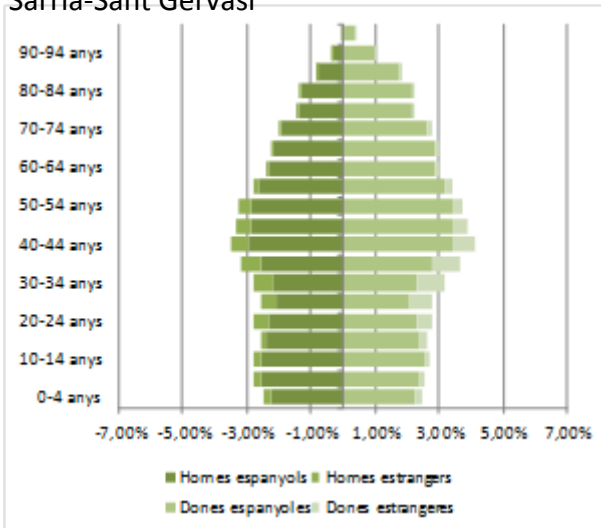


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

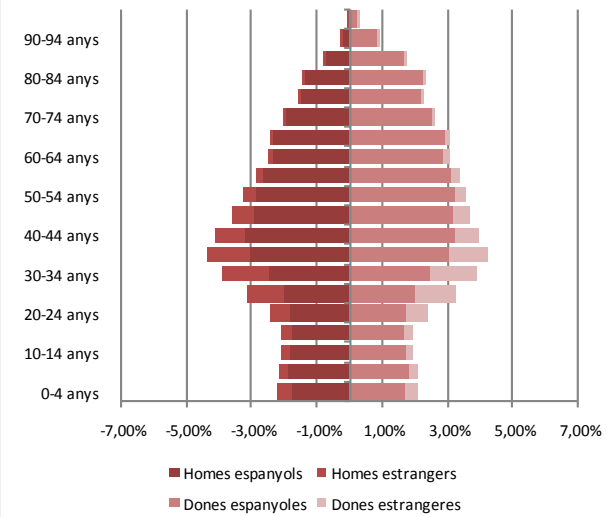


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Sarrià-Sant Gervasi



Barcelona



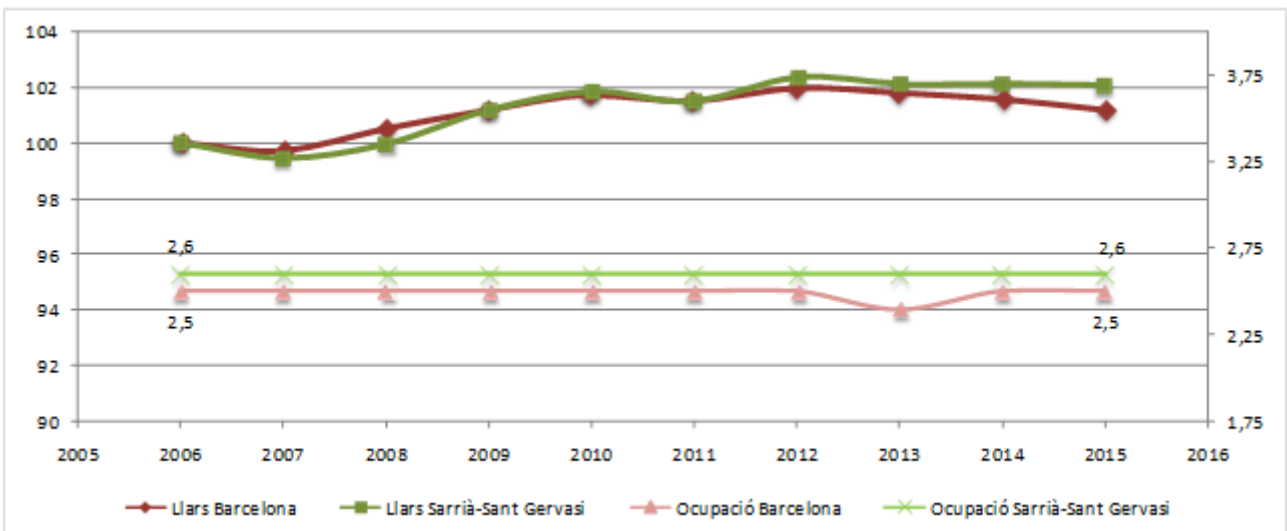
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006	ocupació	Nº llars 2015	ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	655.175	100%	1,2%
Sarrià-Sant Gervasi	54.814	8,5%	55.965	8,5%	2,1%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

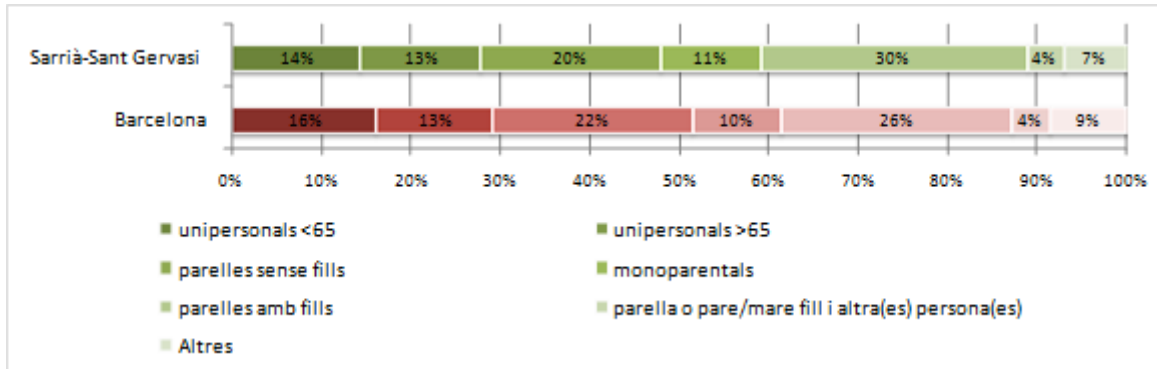
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



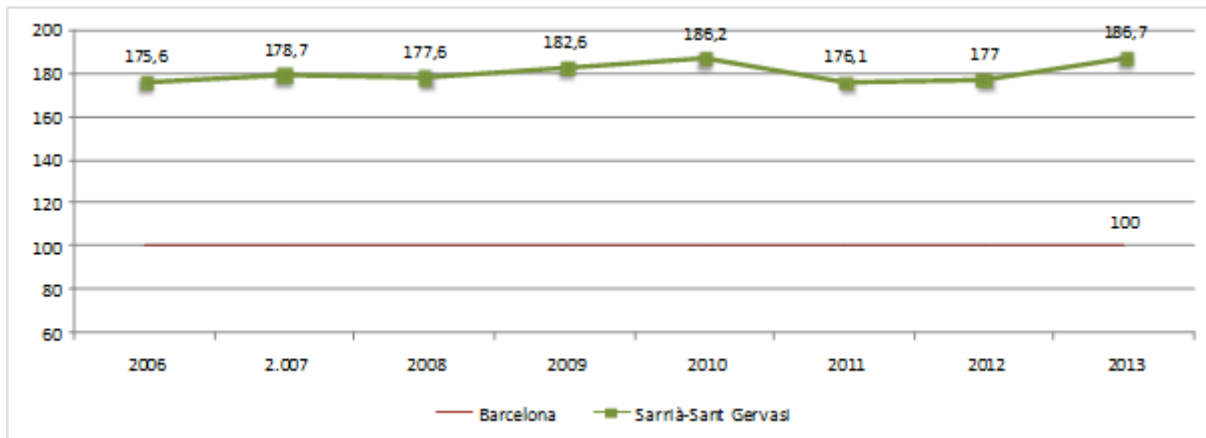
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

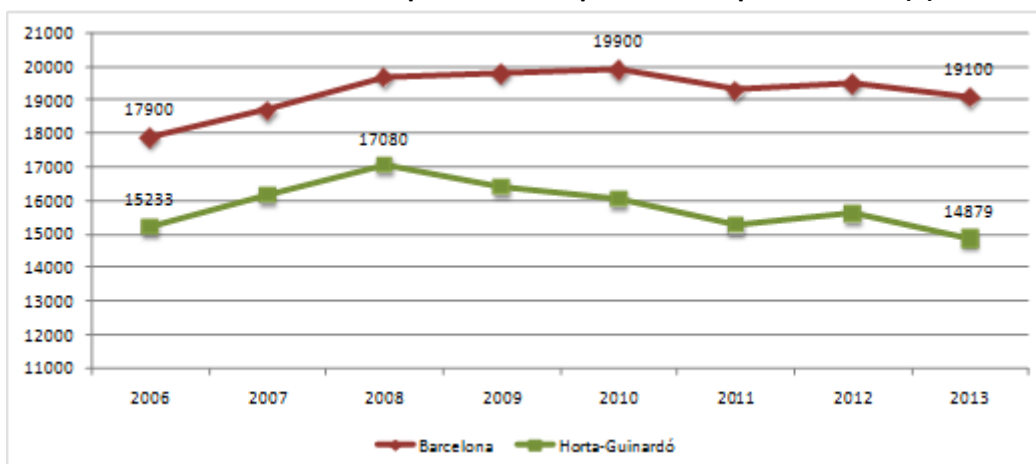
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)

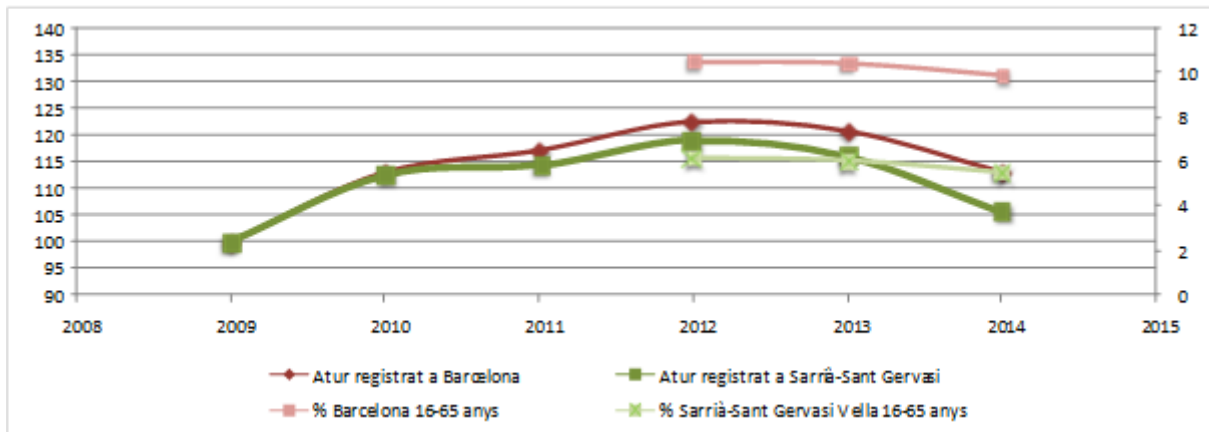


Font: elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Sarrià-Sant Gervasi	4.680	6,2	4.945	5,5	6%

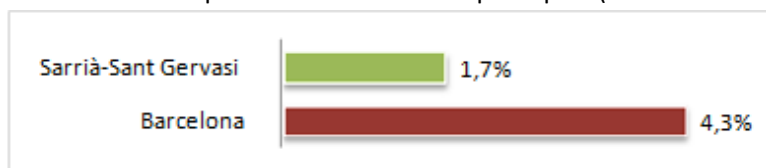


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

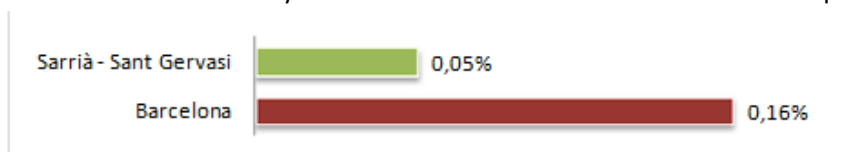
Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 970 unitats de convivència inscrites al districte de Sarrià-Sant Gervasi a desembre del 2015, el que suposa un 3% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte del total de llars principals (Cens del 2011) és de l'1,7%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les Oficines de l'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Sarrià-Sant Gervasi l'any 2015 es va intervenir en 31 desnonaments que van afectar 53 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (reloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina de l'Habitatge o serveis socials del districte.



1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

Compravendes d'habitatge registrades el 2014

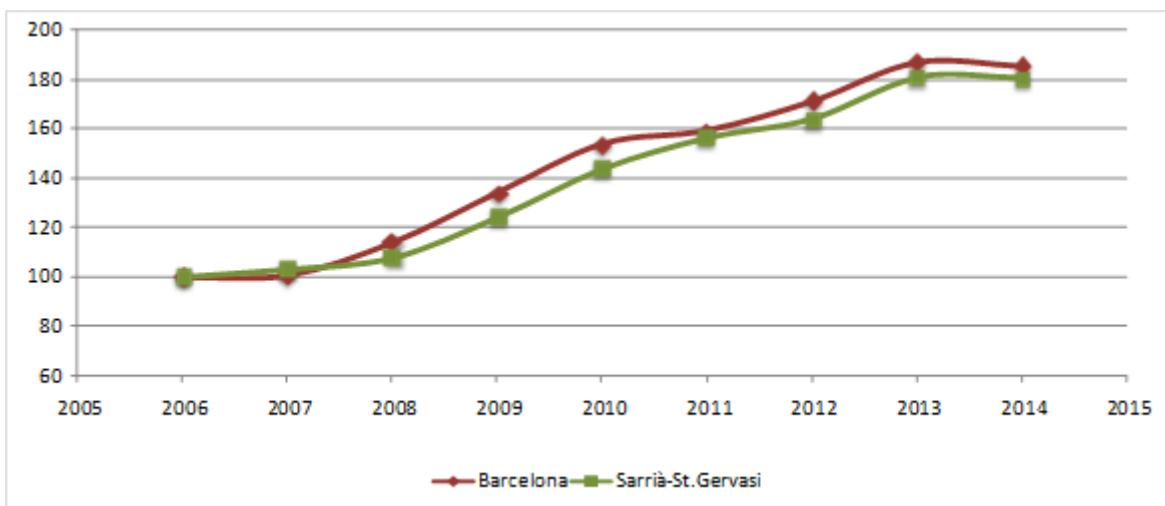
	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Sarrià-Sant Gervasi	1.139	214	925	0

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

Construcció d'habitatges

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,24%
Sarrià-Sant Gervasi	2.389	10,0%	4.308	9,7%	80,33%



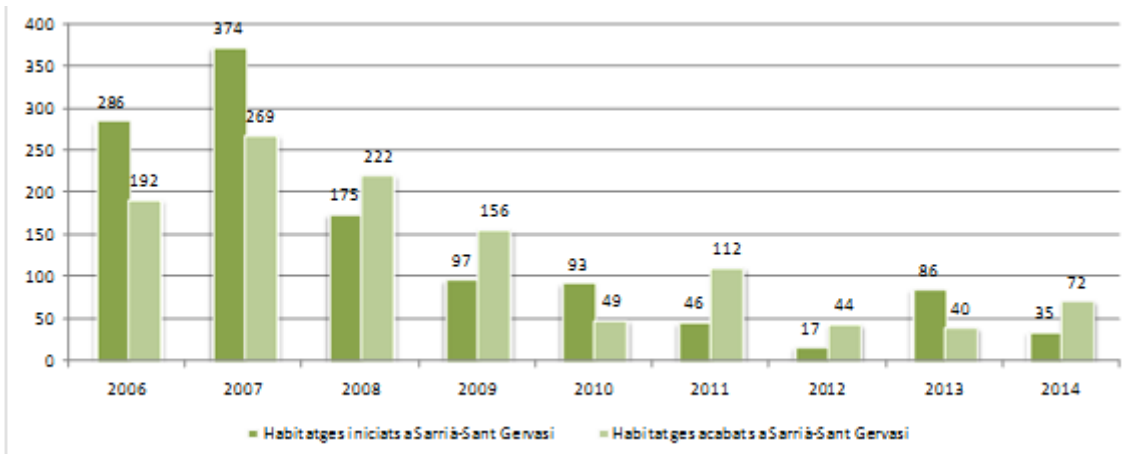
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a *Xifres d'Habitatge*.



1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge Inicuat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. l any	Total	Hab/1000 pers. l any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Sarrià-Sant Gervasi	549	0,5	695	0,7



Nota: habitatges iniciats extrets projectes visats del Col·legi d'Aparelladors. Habitatges acabats extrets certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Construcció d'habitatge amb protecció oficial

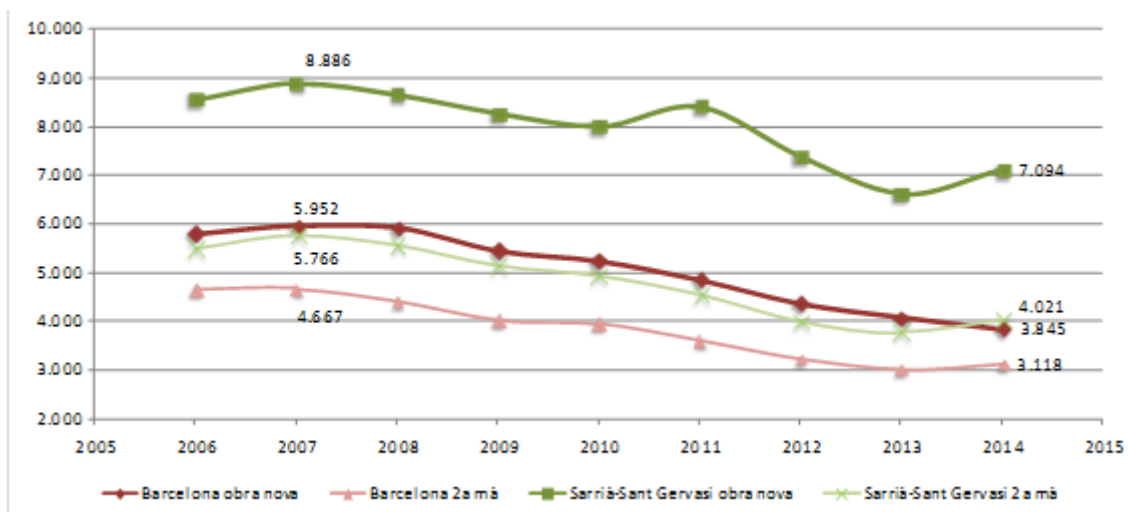
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. l any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Sarrià-Sant Gervasi	0	0,0	148	0,1

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges Disponible a: Xifres d'Habitatge

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a: Xifres d'Habitatge.

Evolució dels preus mitjans de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i segona ma) (€/m2st)

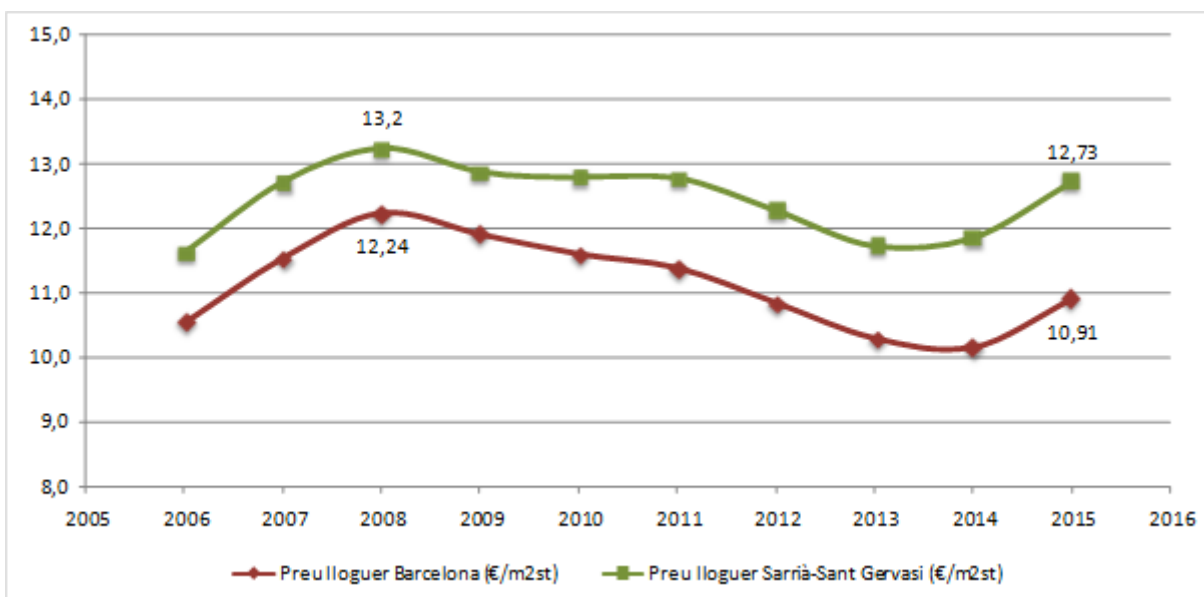
	Variació obra nova 2007-2014	Variació 2a mà 2007-2013
Barcelona	-35%	-35%
Sarrià-Sant Gervasi	-20%	-35%

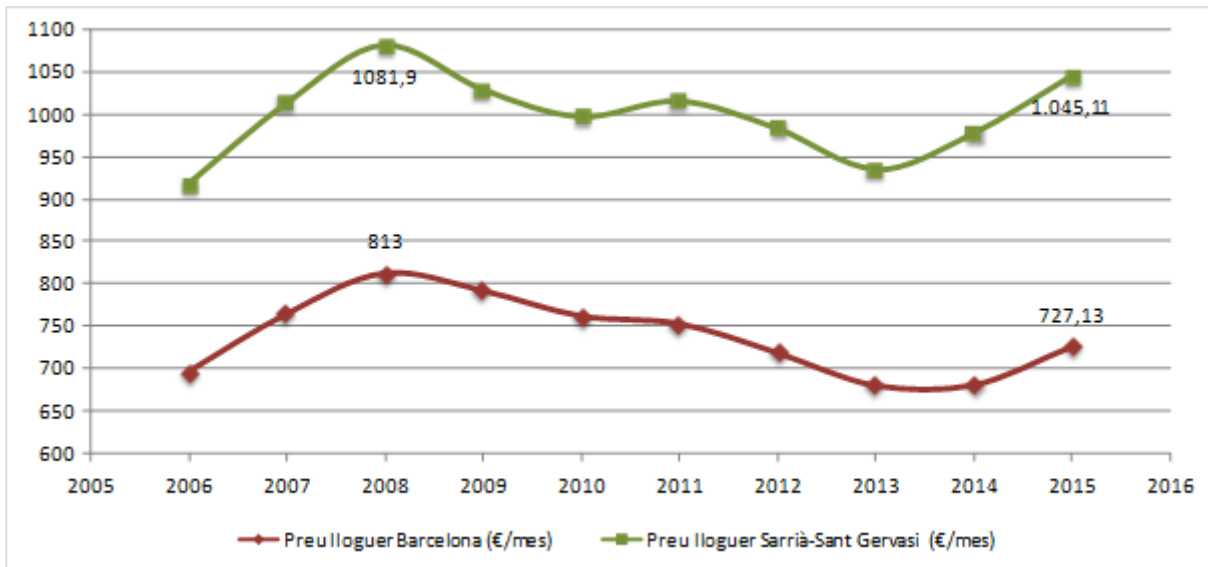


Font Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre del 2012. Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans. Font habitatge segona mà: Idealista.com Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics.

Evolució preu dels lloguers per període 2008-2015

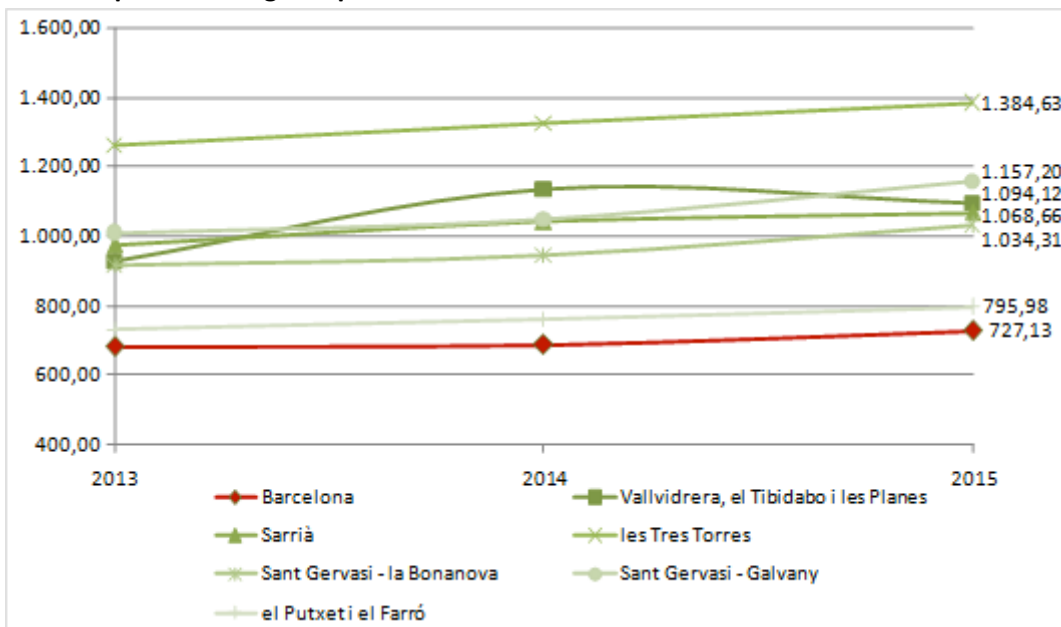
	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Sarrià-Sant Ger	-10,4%	-13,5%	11,6%





Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre del 2015

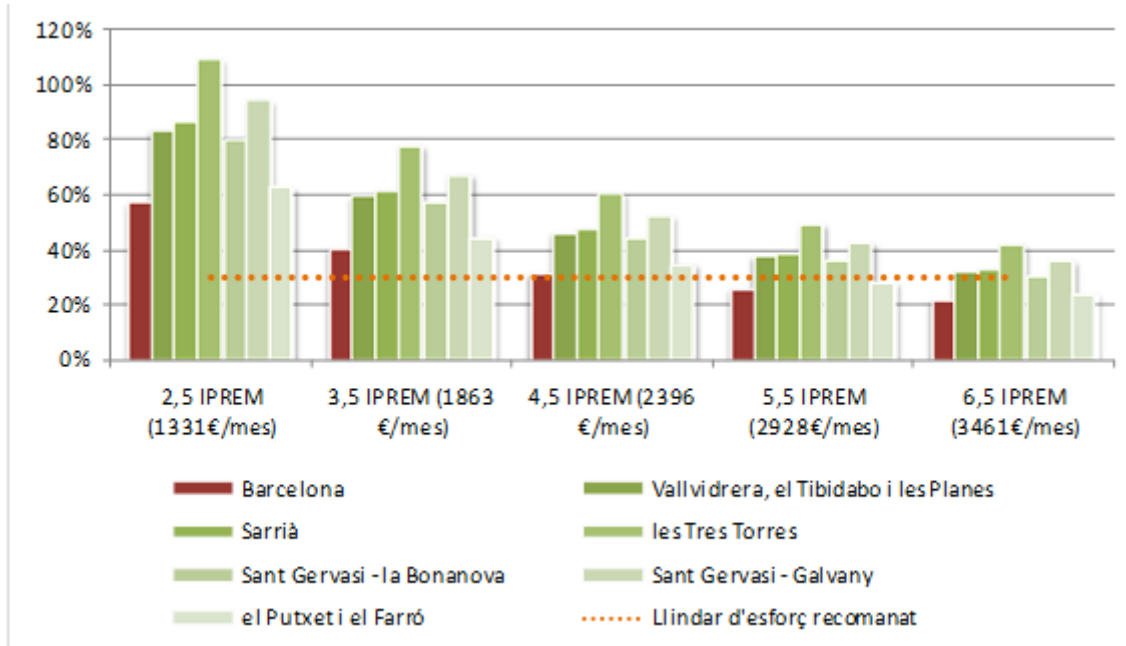
Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener del 2016



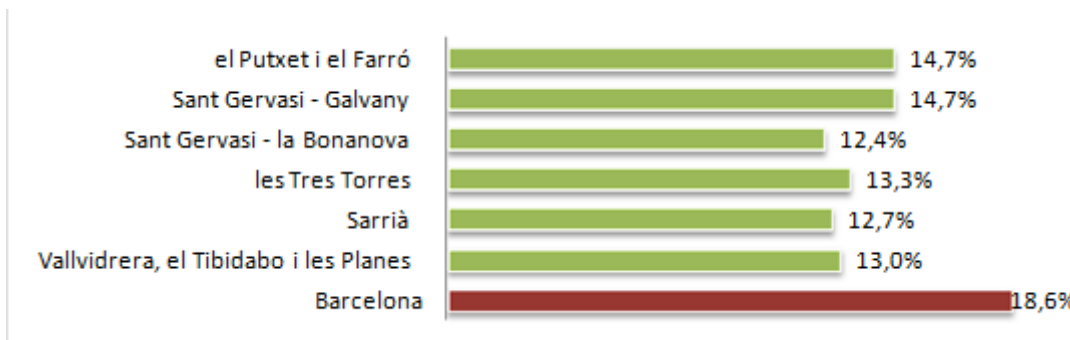
Esforz econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitja de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener del 2016

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitja de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015¹⁴



Font: Elaboració a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

¹⁴Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

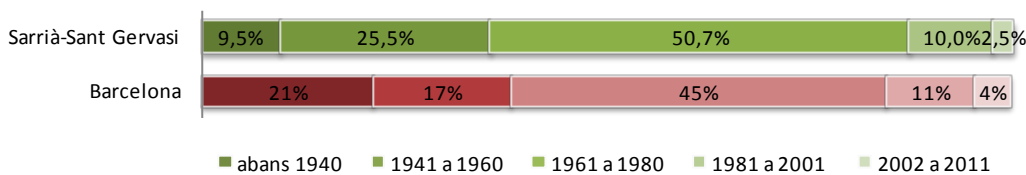


1.4. EL PARC D'HABITATGE

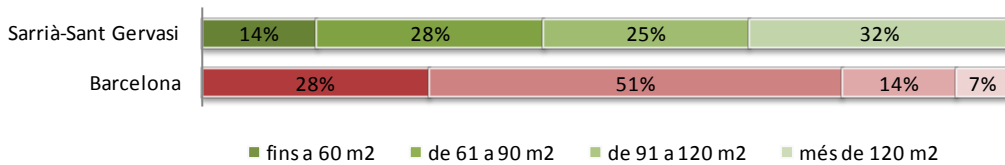
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

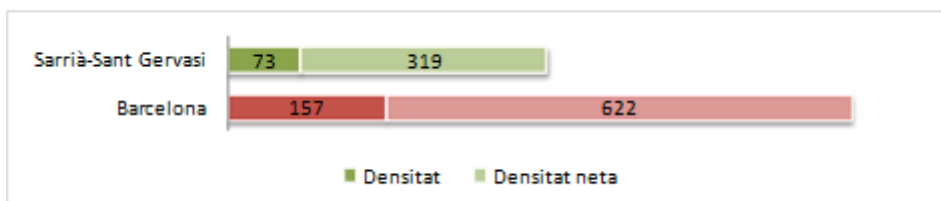
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



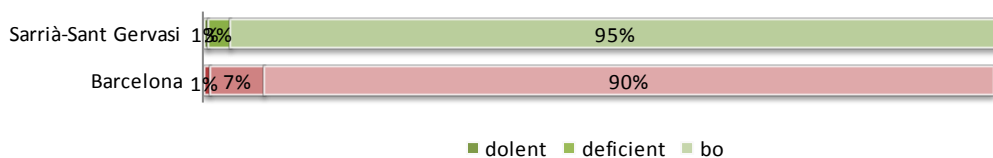
Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener del 2014. INE

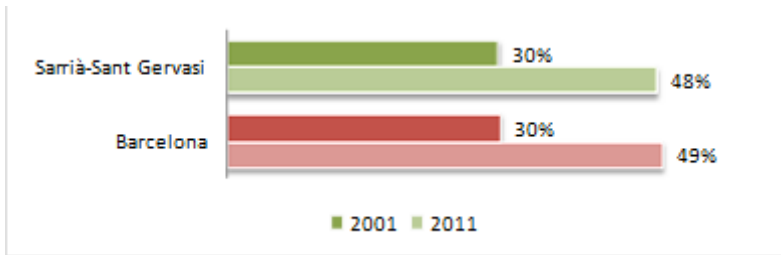
1.4.2. QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

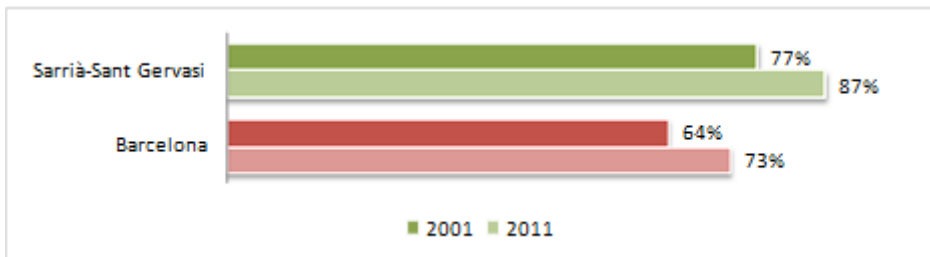




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

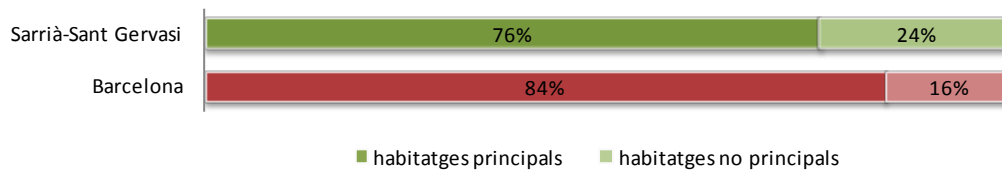


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

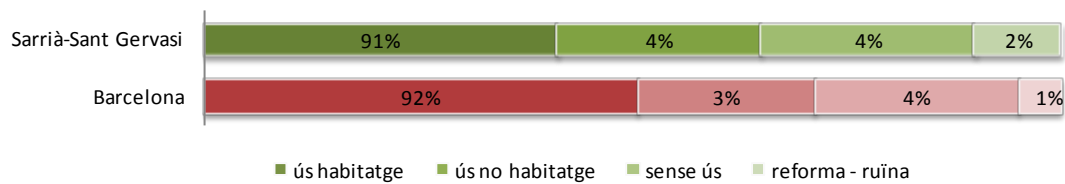


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

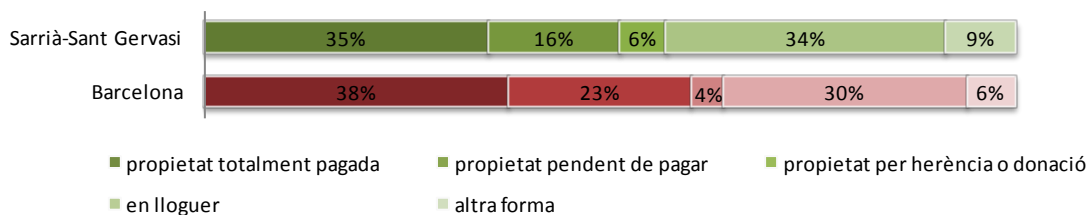


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'IERM.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %





1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis Airbnb		HUTs		Total	
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Sarrià - Sant Gervasi	313	5%	512	5%	825	5%
Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes	18	0,3%	3	0,0%	21	0,1%
Sarrià	27	0,4%	23	0,2%	50	0,3%
les Tres Torres	19	0,3%	31	0,3%	50	0,3%
Sant Gervasi - la Bonanova	30	0,5%	26	0,3%	56	0,4%
Sant Gervasi - Galvany	122	1,9%	271	2,8%	393	2,5%
el Putxet i el Farró	97	1,5%	158	1,6%	255	1,6%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

A Sarrià-Sant Gervasi es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers, i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial				
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V	
En execució	Quatre Camins c. Vista Bella, 7-9	PMHB / OBRA NOVA	44	44	---	---	---	---	---	
Programat	Via Augusta, 401-403	PMHB / OBRA NOVA	13	---	---	---	---	13	---	
Inici previst 2017-2019	Via Augusta, 405-407	PMHB / OBRA NOVA	11	---	11	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	General Vives, 4-6	COHOUSING / OBRA NOVA	14	---	---	14	---	---	---	
			82	44	11	0	14	---	13	---

Font: Bagursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
Nota: En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programat són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LL.S (lloguer social) LL.A (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal pel seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD /Gestió pendent AD).
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbit son es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge amb protecció oficial

Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla AD / Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
5. DISTRICTE V - SARRIÀ SANT GERVASI	120	0	0	120
HABITATGE HPO	120			
HABITATGE DOTACIONAL	0			
HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS	13			
5.1 M.P.G.M. A LES VORES DE LA VIA AUGUSTA	104	0	0	104
UA 1				
Vores Via Augusta (UA1) FR18.2 (llicència en tràmit)	13			13
Vores Via Augusta (UA1) FR18.3	17			17
Vores Via Augusta (UA1) FR18.4	17			17
Vores Via Augusta (UA1) FR18.5	17			17
Vores Via Augusta (UA1) FR18.6	15			15
Vores Via Augusta (UA1) FR18.1B	25			25
5.2 MPGM PARC TORRENT DE LES MONGES	16	0	0	16
PAU B - TORRENT DE LES MONTGES				
Torrent de les Monges (amb llicència)	16			16

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Sarrià-Sant Gervasi, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Canet 24. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutaten matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

¡Error! Vínculo no válido.

Índex de consultes. 2011 – 2015

¡Error! Vínculo no válido.

1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

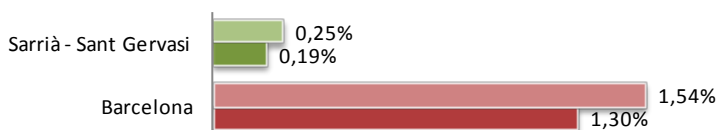
Habitatge assequible:

A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 1.682 habitatges de lloguer protegit, dels quals 343 es destinaven a lloguer social, 137 destinats a emergències i 206 a contingents especials (3 per a discapacitats, 48 per a persones vulnerables i 155 per a gent gran). D'altra banda existien 505 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove), i 44 habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015



Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015

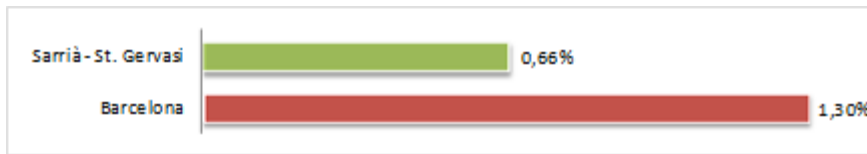


- habitatges lloguer protegit / habitatges principals
- habitatges lloguer protegit / habitatges



Mediació i ajuts al lloguer

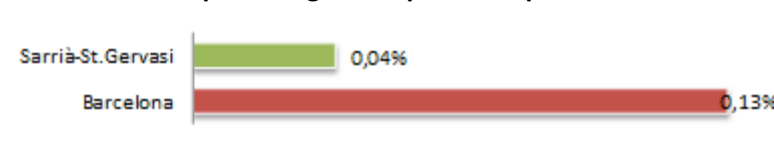
Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



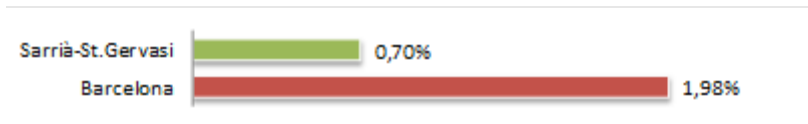
Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ^(B)	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina Sarrià - Sant Gervasi	137	175	151 ⁽¹⁾	122 ⁽²⁾	296	1.188
% OH Sarrià - Sant Gervasi /Total	3%	5%	5%	5%	4%	6%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011 – 2015



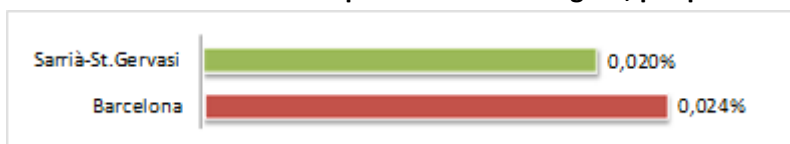
Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015



Accés al servei Ofideute, per resident. 2011 - 2014



Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 – 2015

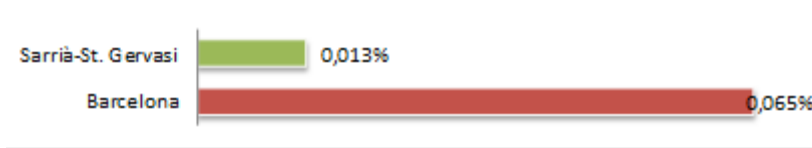


Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Sarrià – St. Gervasi	3	3	6	4	7	23



Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Sarrià-Sant Gervasi, ajuts a la rehabilitació (Inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	73	1222	5.660.189,17 €	1.330.362,92 €
2012	44	503	3.462.097,78 €	734.946,97 €
2013	11	129	3.925.846,45 €	400.274,10 €
2014	8	79	581.030,51 €	194.983,18 €
2015	55	759	4.953.771,87 €	1.572.781,56 €
Total Sarrià-Sant Gervasi	191	2.692	18.582.935,78 €	4.233.348,73 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011 - 2015



Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona. Afecta un àmbit del districte de Sarrià-Sant Gervasi: vores de la Via Augusta, amb un total previst de creació de 150 nous habitatges de protecció oficial.

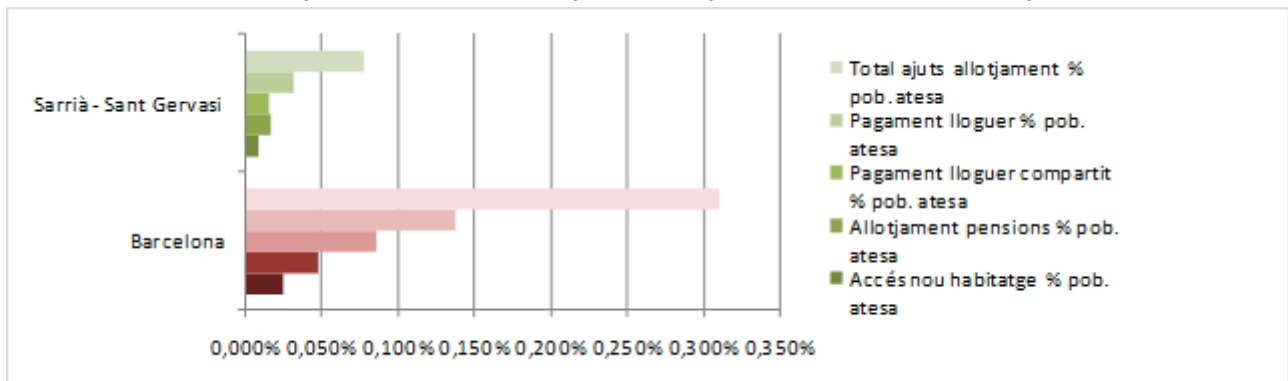
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts d'urgència tant per facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (11), ajuts econòmics per a la plusvàlua (0), allotjament en pensions (23), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (1), mudances (1), pagament d'hipoteques (9), pagament al lloguer compartit (22) i pagament al lloguer (45). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

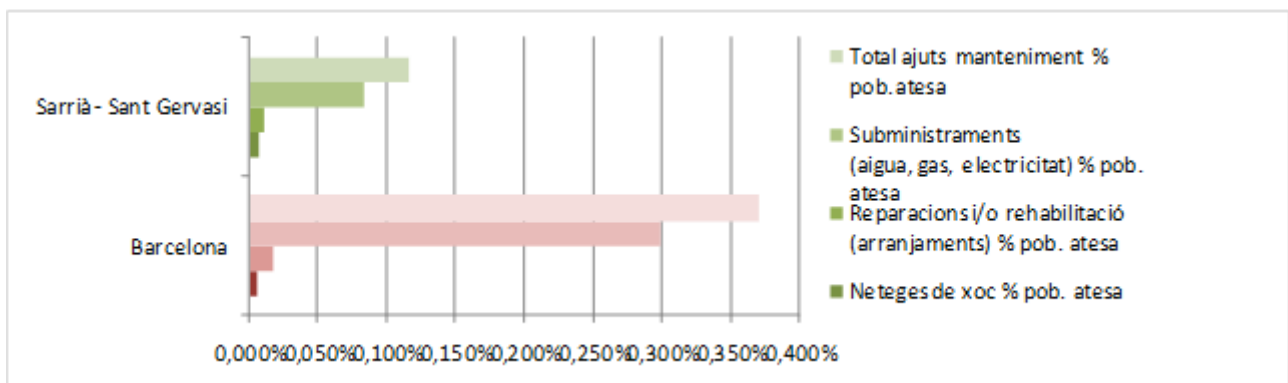


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (2), despeses de comunitat (1), electrodomèstics (10), mobles (3), neteges de xoc (10), parament de la llar (6), reparacions i/o rehabilitacions (15), sanejament (1) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (121). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, en relació a la població del districte



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

Sarrià-Sant Gervasi és el segon districte que més ha crescut en nombre de residents a la ciutat en el període 2006-2015, per darrere del districte de Sant Martí, amb una variació de 4,26%, molt superior a la variació de 0,25% en el conjunt de la ciutat. Actualment té 147.502 habitants. Aquest increment és degut, en primer lloc al fet que **el saldo de residents amb la resta de districtes de la ciutat presenta valors positius significatius en tot el període**. Això vol dir que el nombre de persones que han vingut a viure al districte provinent d'altres districtes ha estat força superior al nombre de persones que ha anat a viure a altres punts de la ciutat. **El saldo migratori presenta saldos positius la majoria dels anys, tot i presentar una tendència a la baixa a partir del 2007**. Per últim, el creixement natural (nombre de naixements menys nombre de defuncions) presenta un saldo pròxim a zero en tot el període.

És el tercer districte que més ha crescut en nombre de llars, per darrere de Sant Martí i Sant Andreu, amb una variació del 2,1%, molt superior al 1,2% del conjunt de la ciutat. L'ocupació s'ha mantingut estable en aquest període en 2,6 membres per llar, valor superior als 2,5 membres per llar del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a l'estructura de les llars, s'observa que **la tipologia més nombrosa és la de parelles amb fills, que suposa el 30% de llars, percentatge superior al 26% en el conjunt de la ciutat**. Segueixen les llars unipersonals, que signifiquen el 27% enfront del 29% en el conjunt de la ciutat. D'aquestes, el 14% són de persones de menys de 65 anys, i el 13% correspon a llars amb una persona de més de 65 anys, en aquest cas valor equivalent al del conjunt de la ciutat. A continuació es troben les llars de parelles sense fills, 20%, i **les llars monoparentals que suposen l'11% de les llars, un punt per sobre la mitjana de la ciutat**.

L'estructura per edats del 2015 mostra **diferències significatives respecte de l'estructura del conjunt de la ciutat, especialment pel que fa al percentatge de població més jove, de menys de 20 anys**, que representa un percentatge molt més alt en totes les edats que al conjunt de la ciutat.

La proporció de població de més de 65 anys presenta un percentatge igual al del conjunt de la ciutat (21,6%). S'observa que **Sarrià-Sant Gervasi presenta l'índex d'envelliment més baix de la ciutat**, situat en 127,6 enfront del 161 pel conjunt de la ciutat. Les dades del cens del 2011 assenyalen un **bon estat de conservació dels habitatges (96,8%), així com un percentatge elevat d'ascensors (88,7%) en els habitatges on viuen persones de més de 64 anys**.

El percentatge de població jove adulta, entre 24 i 34 anys, en edat d'emancipació és el més baix de la ciutat, 11,4% enfront del 14,22%. Així mateix **el percentatge de població nascuda a l'estranger és el més baix de la ciutat, juntament amb el districte de les Corts**, amb el 15,8% de la població enfront del 22,3% en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la situació econòmica, **Sarrià-Sant Gervasi presenta l'Índex de Renda Familiar Disponible més alt de la ciutat** situant-se el 2013 en 186,7 respecte de 100. Tots els barris presenten índex molt per sobre



la mitjana de la ciutat, i se situen entre els 10 barris amb la renda més alta de la ciutat. Destaca l'índex del barri de Tres Torres, 217,8, el segon més alt de la ciutat per darrere de Pedralbes.

En relació a la situació del mercat de treball, **el percentatge de població aturada entre 16 i 65 anys presenta un valor inferior al del conjunt de la ciutat situant-se 5,5% respecte al 9,9%**. L'augment de l'atur registrat entre 2009 i 2014 ha estat del 6%, percentatge molt inferior al 13% en el conjunt de la ciutat.

Es comptabilitzen 970 llars inscrites al **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona**, el que suposa un 3% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. **El percentatge de llars inscrites respecte del total de llars principals (cens del 2011) és de l'1,7%, valor molt inferior al 4,3% en el conjunt de la ciutat**. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 64% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any) i el 86% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatges lleugerament inferiors als del conjunt de la ciutat, que se situen en 67% i 89%, respectivament.

Pel que fa a la persona principal de les unitats de convivència sol·licitants, la majoria les persones tenen entre 35 i 65 anys (51%), el 29% entre 18 i 35 anys i el 20% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa lleugerament per sobre al d'homes, amb el 58% enfront del 42%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 87% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 45% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 24% habitatge de propietat. El 80% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge i el 12% indica trobar-se en situació de sobreesforç, destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

L'any 2015 es van atendre **31 desnonaments, el 2,84% del total de la ciutat**, el que suposa un 0,05% dels habitatges principals¹⁵ enfront del 0,16% en el conjunt de la ciutat. **Sarrià-Sant Gervasi, juntament amb les Corts, són els districtes on la problemàtica dels desnonaments té una incidència més baixa**. El 94% per impagament del lloguer i el 6% per impagament de la hipoteca. Cap dels desnonaments s'ha produït en casos d'ocupacions a precari. D'aquests desnonaments, el 13% són habitatges propietat de grans tenidors i el 87% restant pertanyen a petits tenidors.

El districte comptabilitza el **percentatge d'ajudes per a l'allotjament per resident més baix de la ciutat**, situant-se en 0,08% enfront del 0,34%. S'han atorgat 45 ajudes al pagament del lloguer, 22 ajudes al pagament del lloguer compartit, i 23 ajudes al pagament de pensions.

És el districte que comptabilitza **el segon percentatge d'ajudes pel manteniment de l'habitatge per resident més baix de la ciutat** (0,11% enfront del 0,41%) només per darrere de les Corts. S'han atorgat 50 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas, electricitat), 15 ajudes per reparacions i/o rehabilitacions, i 10 ajudes per a neteges de xoc.

Des de l'equip de districte es destaca l'existència de **casos de pobresa oculta** vinculada a població que no acostuma a utilitzar els serveis públics, especialment **dones grans que viuen soles**. Aquest fet comporta que, en molts casos, **l'acompanyament en processos que poden suposar la pèrdua d'habitatge es**

¹⁵ segons dades del cens del 2011



produeixi en moments en els quals la situació ja és molt complexa. Es presenten sovint situacions d'endeutament quantitativament molt superiors a la resta de districtes.

També es destaquen situacions de **reagrupament familiar o habitatge compartit**, especialment vinculades a persones grans que acullen els seus fills a casa o que es desplacen als habitatges de familiars, a causa de les dificultats per fer front a les despeses d'habitatge. D'altra banda, s'apunta que el **baix nombre de recursos habitacionals dificulta la possibilitat de donar respostes en el mateix territori.**

Finalment, relacionat amb l'elevada presència d'habitatge de lloguer, des de l'equip de districte es destaquen **situacions de dificultat per fer front a l'elevat preu del lloguer**, així com casos en els quals la unitat de convivència ha de marxar a viure a altres barris amb preus més modestos.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Pel que fa a la demanda d'habitatge destaca **l'increment de contractes de lloguer per any, tot i que entre 2006 i 2014 se situa lleugerament per sota la mitjana de la ciutat**, amb una variació del 80,33% enfront del 85,18% del conjunt de la ciutat. Si comparem el nombre de contractes de lloguer respecte a les 1.139 transaccions de compravenda de l'any 2014, s'observa com el lloguer se situa com a primera opció d'accés a l'habitatge en el districte.

Per la seva banda, la construcció d'habitatge nou s'ha reduït significativament des del 2008. **El nombre d'habitatges finalitzats per cada mil habitants i any se situa per sota la mitjana de la ciutat** entre 2008 i 2014, amb un valor de 0,7 habitatges enfront de l'1,2 en el conjunt de la ciutat. Pel que fa a l'habitatge protegit, **les unitats finalitzades per cada mil habitants presenten valors molt inferiors als del conjunt de la ciutat**, situant-se en 0,1 enfront del 0,6. En el període 2008-2014 s'han finalitzat 148 habitatges protegits, el que representa el 2,3% d'habitatges acabats en el conjunt de la ciutat en aquest període.

Pel que fa als preus s'observa com els preus de venda d'habitatge d'obra nova i de segona mà han caigut des del 2007. En el cas de **l'habitatge d'obra nova s'ha produït una variació del -20%, caiguda força inferior a la del conjunt de la ciutat**, que se situa en -35%. **En l'habitatge de segona mà la variació ha estat de -35%, valor equivalent al del conjunt de la ciutat.** El 2014, el preu d'habitatge d'obra nova se situa en 7.049 euros/m²st, doblant per dalt el valor de 3.845 euros/m²st de mitjana a la ciutat, mentre que el preu l'habitatge de segona mà se situa en 4.021 euros/m²st respecte als 3.118 euros/m²st del conjunt. **Es tracta dels preus mitjans més alts de la ciutat** juntament amb els de les Corts. En ambdós casos s'apunta un possible canvi de tendència dels preus a l'alça a partir del 2013.

El preu del lloguer mitjà per barris presenta diferències significatives, ja que el Putxet el Farró presenta un preu molt per sota de la resta, situat en 796 euros/mes, lleugerament per sobre la mitjana de la ciutat, mentre la resta de barris presenten preus per sobre dels 1.000 euros mensuals. Destaca el barri de les Tres Torres amb el lloguer més alt del districte i el segon més alt de la ciutat per darrere de Pedralbes. **La reducció del preu de lloguer mitjà se situa per sota la mitjana de la ciutat.** Entre 2008 i 2013 es registra una variació de -13,5% inferior a la -16,2% en el conjunt de la ciutat. A partir del 2013 es detecta un canvi de tendència del preus mitjans a l'alça. En aquest sentit, **entre 2013 i 2015 Sarrià-Sant Gervasi registra variacions positives per sobre la mitjana de la ciutat, de l'11,6% enfront del 6,7%.** El 2015, el districte



registra el lloguer mensual mitjà més alt de la ciutat, situat 1.045,11euros/mes, valor molt superior als 727,13 euros/mes de mitjana en el conjunt de la ciutat.

Aquest elevat preu del lloguer no es tradueix en un esforç més gran per a l'accés de l'habitatge (a un preu mitjà) per a la mitjana de les llars de cadascun dels barris. Així, a Sant Gervasi-La Bonanova es detecta que l'esforç de les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer és dels més baixos de la ciutat¹⁶, i representa un 12,4% de la renda familiar disponible, molt per sota del 18,6% de mitjana al conjunt de la ciutat. A tots els barris del districte l'esforç és significativament inferior a la mitjana de la ciutat, amb un esforç teòric màxim a el Putxet i el Farró i Sant Gervasi-Galvany del 14,7%, el que mostra com el preu del lloguer no és determinant per a l'esforç de les famílies, sinó que l'esforç més gran es dona a causa de la renda baixa no dels preus elevats¹⁷.

Cal destacar que Sant Gervasi-Galvany és el desè barri de la ciutat amb un major nombre d'habitatges d'ús turístic, el que pot ajudar a determinar l'important augment del preu del lloguer al barri entre 2013 i 2015 i l'esforç més gran de les unitats de convivència, tot l'elevada renda familiar disponible.

Des de l'equip de districte s'assenyala que un percentatge important de llicències d'obra majors atorgades els darrers anys (s'estima en un 80%) comporten la segregació de pisos grans i, per tant, la **generació de nou habitatge a través d'un increment de densitat**. També es genera nou habitatge a través de **canvi d'ús d'oficina o altres usos a habitatge**.

EL PARC D'HABITATGE

Sarrià-Sant Gervasi és el districte menys dens de la ciutat, amb una densitat de 73 habitants per hectàrea, aquest fet en gran mesura es deu a la presència de Collserola. Més destacada és la dada de la densitat neta, relativa a la densitat del teixit edificat, en aquest cas torna a ser la més baixa de la ciutat, però ara a causa de les característiques del mateix teixit residencial, on destaca la presència d'habitatges aïllats, tan unifamiliars com en petits blocs plurifamiliars que constitueixen el teixit de les Tres Torres i Les Planes i bona part dels teixits de Sarrià i Sant Gervasi-la Bonanova.

El teixit residencial del districte de Sarrià-Sant Gervasi, com el de la major part de la ciutat, es va construir en gran mesura entre els anys 1961 i 1980. Aquest teixit representa al districte un 50,7% del total d'habitatges principals existents. Aquest percentatge és molt similar al del districte de Sant Martí i es troba a cavall de la realitat de districtes amb més teixit històric com Gràcia i Sants-Montjuïc i altres amb creixements per acollir la segona onada immigratòria de Catalunya com Sant Andreu, Horta-Guinardó o les Corts. Tot i la presència del nucli històric de Sarrià, la presència de teixit anterior a 1940 és molt baixa, a penes un 9,5% del parc, un percentatge molt allunyat del 21% del conjunt de la ciutat.

¹⁶ Únicament es detecten esforços mitjans teòrics més baixos als barris de Baró de Viver i Can Peguera, amb un parc essencialment públic i a la Clota.

¹⁷ Es tracta d'una mitja teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de dificultat més gran, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



Pel que fa a la dimensió dels habitatges, **Sarrià-Sant Gervasi és el districte amb pisosde majors dimensions**, amb gran diferència en relació a la resta de districtes. Així, si a tota la resta de districtes com a mínim el 50% del parc residencial (a les Corts representa un 47,3%) té una dimensió d'entre 61 i 90 m² (excepte en el cas de Ciutat Vella, on predominen els habitatges de menys de 60 m²), **a Sarrià-Sant Gervasi, la dimensió més freqüent dels habitatges és superior a 120 m², amb un 32,3% del parc.**

Pel que fa a l'**estat de conservació dels habitatges principals, d'acord amb el cens de població i habitatges del 2011, el 95,2% dels habitatges estaven en bon estat.** Pràcticament igual que al districte de les Corts (on representava el 95,5% dels habitatges principals) i **molt per sobre de la mitjana de la ciutat**, que se situa en un 90%. Aquest bon estat del parc és probablement la principal causa per la qual els ajuts a la rehabilitació concedits al districte per habitant són molt inferiors a la mitjana de la ciutat, ja que mentre a Sarrià-Sant Gervasi la despesa per habitant se situa en 18,25 euros, mentre al conjunt de la ciutat és de 35,49.

Pel que fa a l'**accessibilitat, existeix un alt nombre d'habitatges poc accessibles**, un 47,8%, una mica per sota de la mitjana de la ciutat que se situa en el 48,5%. No obstant això, si analitzem els habitatges en **edificis amb ascensor, la situació és molt diferent, ja que aquests arriben a un 86,6%, molt per sobre del 72,9% del conjunt de la ciutat.** Aquesta disparitat entre les dues realitats es pot deure, tal com destaquen els equips municipals als forts pendents dels carrers que dificulten l'accés al replà d'accés i, per tant, a l'ascensor.

Pel que fa a l'ús del parc, **Sarrià-Sant Gervasi és el segon districte, únicament superat per les Corts, amb menys habitatges principals en relació amb el conjunt dels habitatges**, amb un 76,3% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del Instituto Nacional de Estadística). Aquesta situació s'atenua a les dades de *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 90,6% per sota del 92,1%, la mitja de la ciutat. Aquesta important diferència entre les dues xifres es podria deure a la presència d'habitatges de segona residència. En qualsevol cas cal destacar els valors dels habitatges sense ús que ascendeix al 4%, lleugerament per sobre de la mitjana de la ciutat, que se situa en un 3,8%. Cal destacar que els altres districtes amb valors per sobre de la mitjana són Ciutat Vella, Nou Barris i Horta-Guinardó, entorns on s'està treballant la problemàtica de l'habitatge buit.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, segons les dades del cens de l'any 2011 és **un dels districtes amb un percentatge considerable de lloguer**, que representava un 35% del parc, per darrere únicament de districtes com Ciutat Vella (56,6%), Gràcia (37,2%) i l'Eixample (37%). També cal destacar que és el districte on s'assenyalava un major percentatge d'habitatges amb una forma de tinença diferent de la propietat o el lloguer, que se situava en el 8,7% del parc (aquest bloc inclou la fórmula de la cessió de franc o a baix preu), molt per sobre del 5,9% del conjunt de la ciutat.

Des de l'equip de districte, es destaca la situació específica del barri de **les Planes amb una major concentració de problemàtiques relacionades amb l'habitatge** en comparació a la resta de barris. En concret, habitatges amb condicions d'habitabilitat precàries, infrahabitatges, o situacions de pobresa energètica. Es planteja la necessitat de portar a terme un estudi específic sobre millores en el parc residencial existent. Es destaca el fet que hi ha una norantena d'habitatges situats en sòl forestal.



EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte de Sarrià-Sant Gervasi és de 120 habitatges, el més baix de Barcelona, i significa un 0,6% del total del potencial d'habitatge a la ciutat. Aquests es troben distribuïts a la MPGM a les vores de la Via Augusta (104) i a la MPGM Parc Torrent de les Monges (16). Tot el potencial d'habitatge se situa en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat per ser edificats.

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

És un dels districtes que compta amb menys habitatges de lloguer protegit de la ciutat, tant en relació a la població com al parc d'habitatges principals, seguit únicament pel districte de l'Eixample. A l'octubre del 2015 comptava amb 140 habitatges el que representa 0,96 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 0,25% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011.

Aquesta poca significació es tradueix en el fet que únicament es disposa d'un habitatge de lloguer social destinat a emergències socials. D'altra banda, existeixen 56 habitatges dotacionals i tres habitatges inclosos a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals, el districte presenta un percentatge d'ús de l'Oficina de l'Habitatge idèntic a la mitjana de la ciutat, en relació a la població del districte.

Pel que fa a l'accés als ajuts i programes municipals existents cal destacar l'escàs ús que se'n fa, amb valors que en la majoria de casos ni tan sols arriben, per habitant, al 30% de l'ús que se'n fa al conjunt de la ciutat.

Des de l'equip de districte es planteja la importància de disposar de recursos humans per conèixer el territori i, així, com recopilar dades relatives a la situació de l'habitatge.

Finalment, es destaca la dificultat d'incorporar habitatge a través de la Borsa al situar-nos en un mercat que ofereix preus molt elevats per sobre els topalls màxims del programa. En relació al programa de cessió d'habitatge es destaca la importància d'actuar més proactiva menten la cerca d'habitatge.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Existència de situacions de necessitat al districte assenyalades des de Serveis Social. Malgrat que comparativament les situacions d'emergència social estiguin per sota d'altres districtes de la ciutat, des de Serveis Social s'assenyalen situacions sovint difícils de detectar en estar distribuïdes pel territori i invisibilitzades en l'espai privat, derivades a les dificultats econòmiques de les llars i condicions de major vulnerabilitat, especialment per part de dones grans.

Població amb poc costum d'accés als serveis públics. Aquest fet dificulta la detecció de les situacions més greus amb antelació per actuar-hi.

Existència d'habitatge compartit, especialment entre la població de gent gran, a causa de les dificultats per fer front a les despeses d'habitatge. També vinculada a famílies que han de recórrer a l'habitatge dels pares.

Sarrià-Sant Gervasi té els preus de venda i lloguer més alts de la ciutat. Els nivells de preus fan que el districte sigui inaccessible per a un número important de les llars de Barcelona, en un context d'increment de les rendes baixes i molt baixes. El preu mitjà de lloguer només seria accessible per llars amb ingressos iguals o superiors a 6,5 vegades IPREM (3.461 euros/mes). Aquesta situació obliga a què algunes unitats de convivència hagin de marxar a viure a altres districtes amb preus més baixos. En qualsevol cas, si es té en compte l'esforç mitjà de les llars per accedir a un habitatge de lloguer de preu mitjà, és el districte on les unitats de convivència han de fer un menor esforç per accedir o mantenir l'habitatge. Es pot destacar la situació de Sant Gervasi-Galvany, ja que és el desè barri pel que fa a habitatges d'ús turístic de la ciutat. Aquest fet pot ajudar a explicar que, tot i tenir una renda familiar disponible molt elevada, que a tots els barris determina un baix esforç en l'accés l'habitatge (encara que el preu del lloguer pugui ser molt elevat), l'esforç mitjà sigui el més elevat del districte, en qualsevol cas molt lluny de la mitjana de la ciutat.

Baix nombre de recursos residencials públics al districte. Dificulta la possibilitat de donar solucions habitacionals en el mateix territori.

Dificultat per part dels joves del districte de poder trobar habitatge a un preu adequat al mateix districte.



2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Baix potencial d'habitatge protegit previst en el planejament urbanístic i escàs nombre d'habitatge de lloguer protegit. Destaca la manca de recursos per poder oferir habitatge assequible a col·lectius i llars amb necessitats en el mateix territori.

Dificultats en la mobilització del parc privat cap a habitatge assequible. Dificultat d'incrementar el parc d'habitatge assequible a través de la Borsa a causa dels preus elevats que ofereix el mercat. Es destaca la necessitat d'una proactivitat més gran en la incorporació d'habitatge al programa de cessió o per aconseguir la compra d'habitatge per part de l'Administració.

Generació de nou habitatge a través de la subdivisió d'habitatges i increment de densitat. Es detecta una important dinàmica de generació de nou habitatge a través de subdivisió d'habitatges i increment de densitat. Aquest procés és possible a causa de la superfície dels habitatges (més gran que la mitjana de la ciutat) i a la possibilitat d'incrementar la densitat d'acord al planejament, que pot permetre la creació d'uns habitatges a uns preus més accessibles.

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Percentatge baix d'edificis accessibles. Tot i la presència d'ascensor en la majoria d'edificis, destaca un percentatge important d'edificis no accessibles, en la majoria dels casos a causa de la ubicació en carrers amb fort pendent on hi ha presència d'escales per accedir al replà on arrenca l'ascensor.

Ales Planes es detecta una major concentració de problemàtiques relacionades amb l'habitatge. Es destaca l'existència d'habitatge amb condicions d'habitabilitat precàries, infrahabitatge, o situacions de pobresa energètica. La situació urbanística es troba pendent de resolució, amb 94 habitatges situats en sòl forestal.

3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una major repercussió en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte.

Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.



ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

A1.3 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

Campanya de difusió dels serveis oferts per l'Oficina de l'Habitatge del districte per informar de la seva existència a la població no acostumada a accedir a serveis socials.

A3.6 Extensió dels programes de compartir habitatge

Programa *Compartir Habitatge* per facilitar el manteniment dels residents als seus habitatges, especialment persones grans, i facilitar que persones amb baixos recursos puguin accedir a un habitatge.

AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

Impulsar la creació de nou habitatge pels col·lectius amb més dificultats (entre els quals, la gent gran), habitatge dotacional en reserves d'equipament per desenvolupar.

C3.2 Captació d'habitatge privat

Impulsar mecanismes per a la incorporació de parc d'habitatge privat vacant com a habitatge destinat a polítiques socials.

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

Impulsar la creació de nous projectes de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús al districte com a model alternatiu per a la generació d'habitatge assequible al districte.

C4.2 Impuls a la masoveria urbana

Promoció de la masoveria urbana al Districte de Sarrià-Sant Gervasi (Ciutadania)

Promoure la masoveria urbana: ajuntar persones amb dificultats d'accés a l'habitatge amb cases que necessiten reformes o manteniment; llistat de cases no utilitzades i promoció de la seva rehabilitació pels objectius anteriors; i incorporar el projecte del districte a una xarxa de masoveria urbana a escala de ciutat.

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques

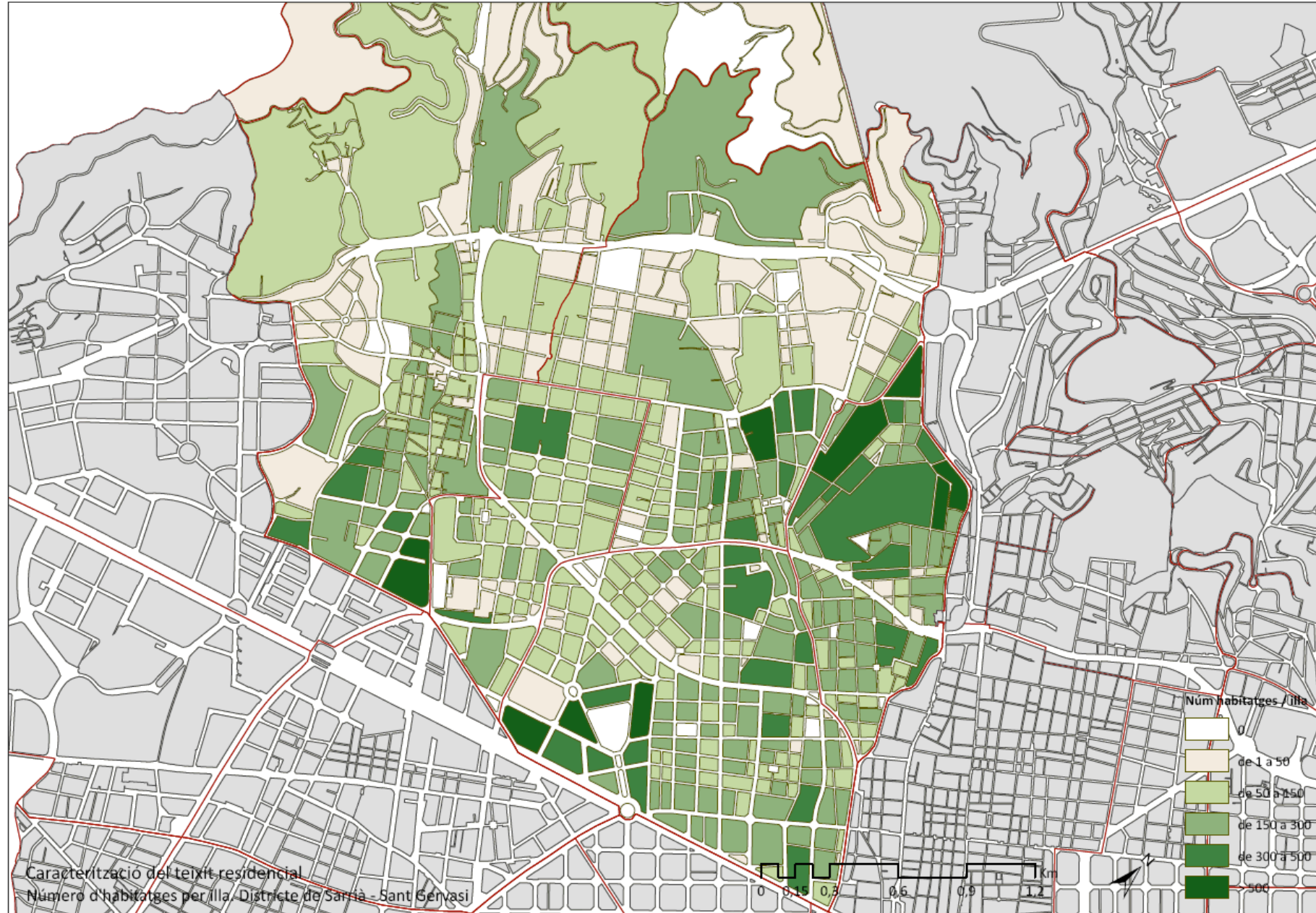
Atendre els àmbits residencials amb afectacions urbanístiques, especialment l'entorn de les Planes per valorar si cal mantenir afectació, gestionar el mentrestant, i millorar l'estat dels habitatges en pitjors condicions.

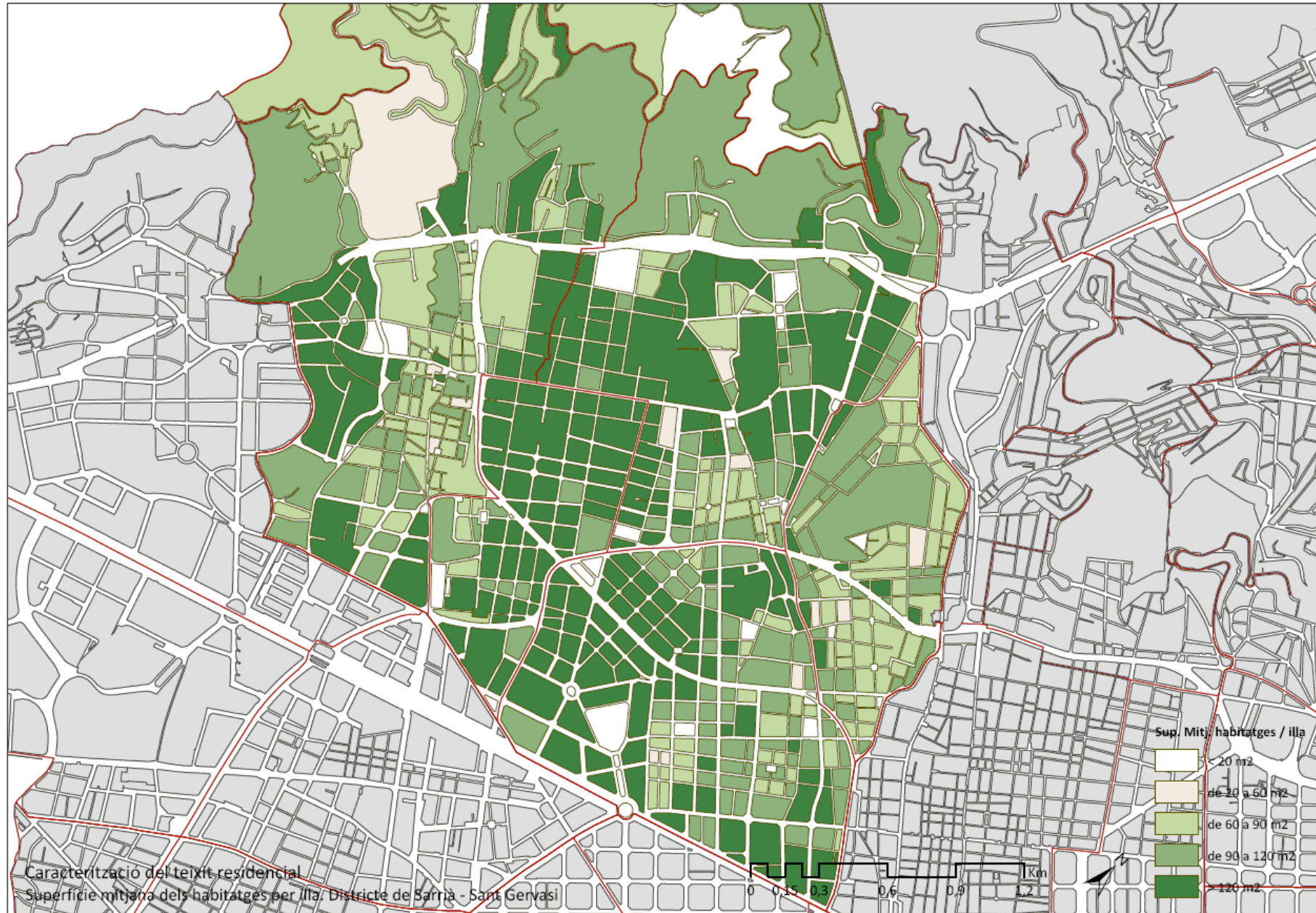


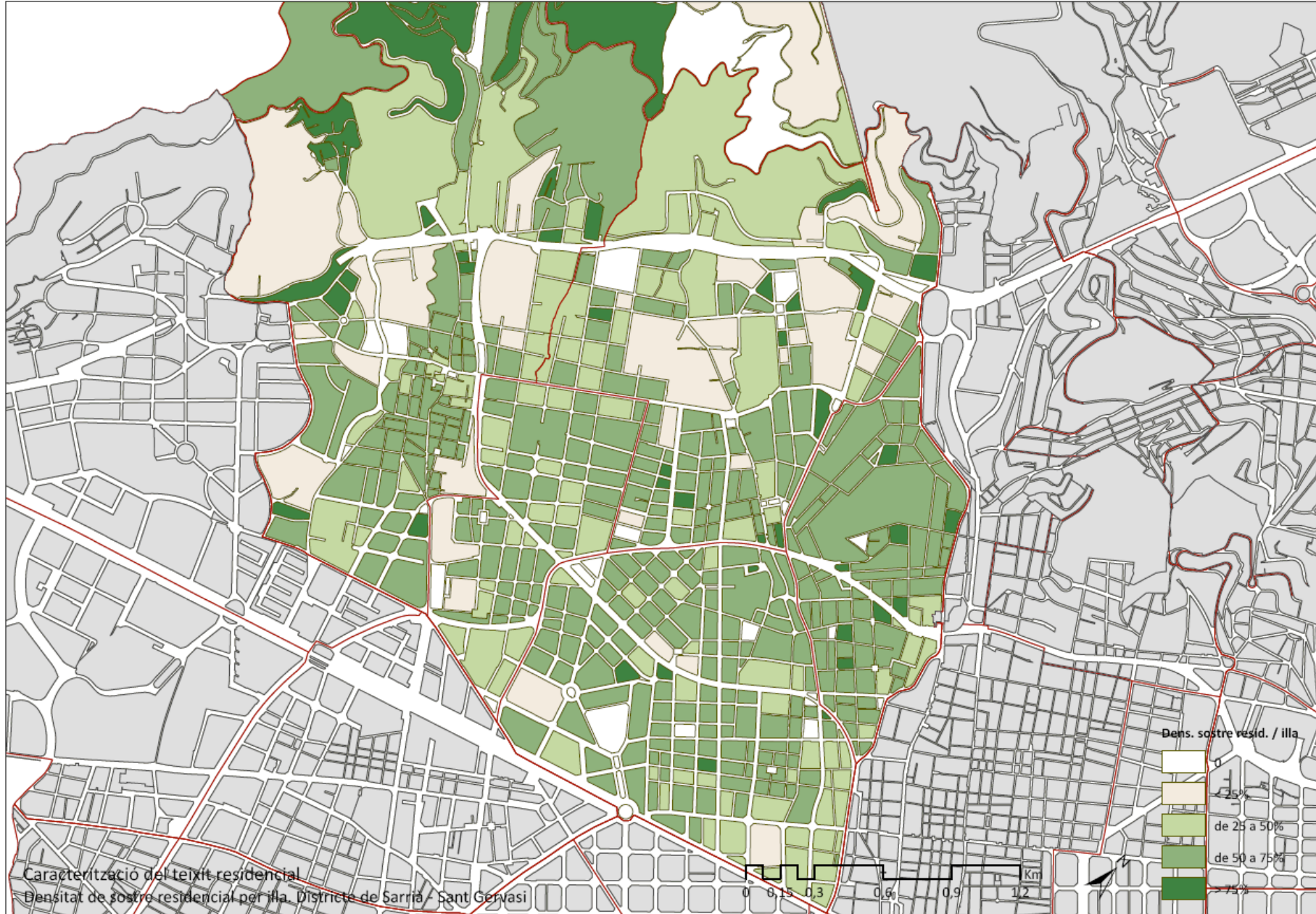
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

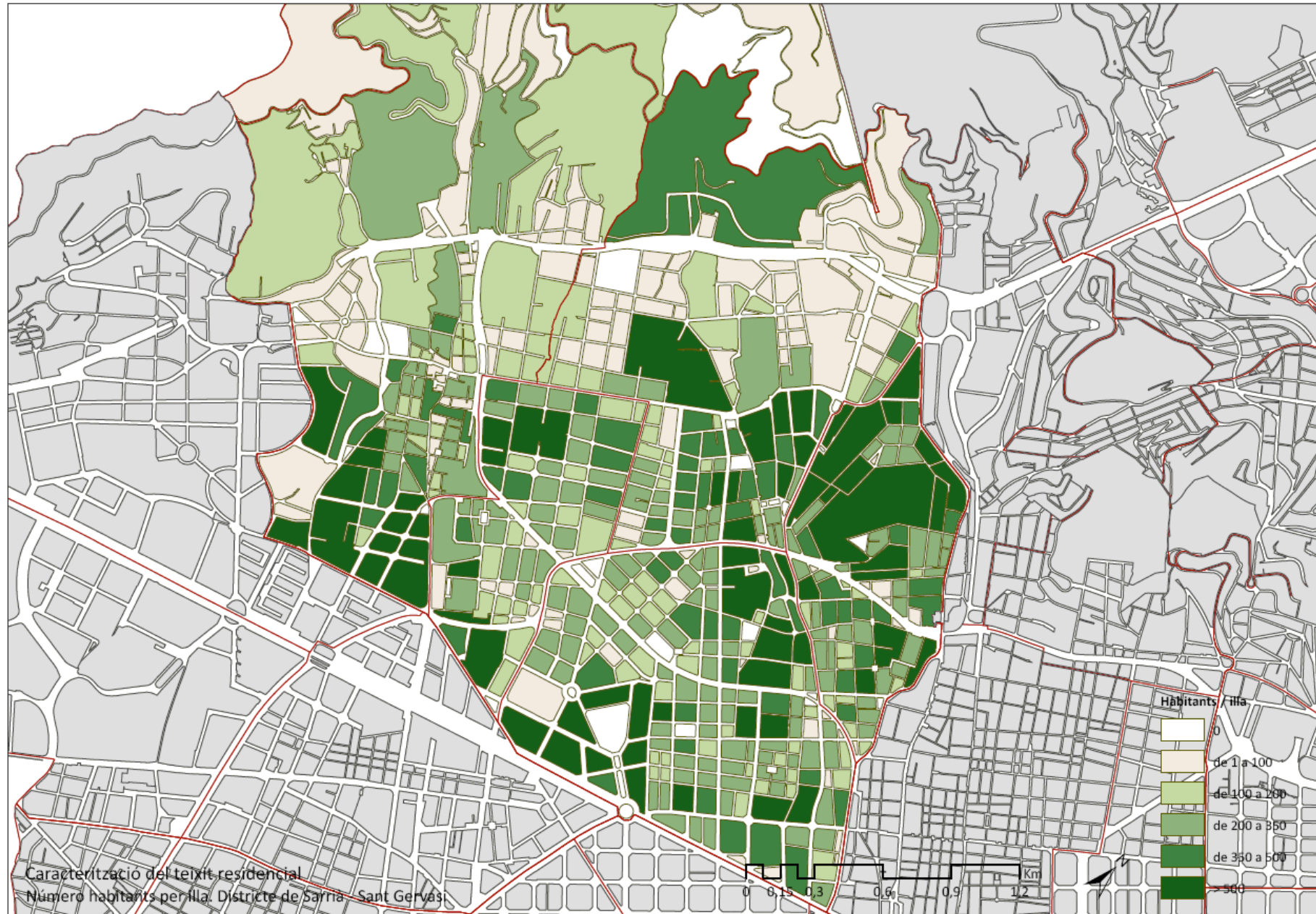
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

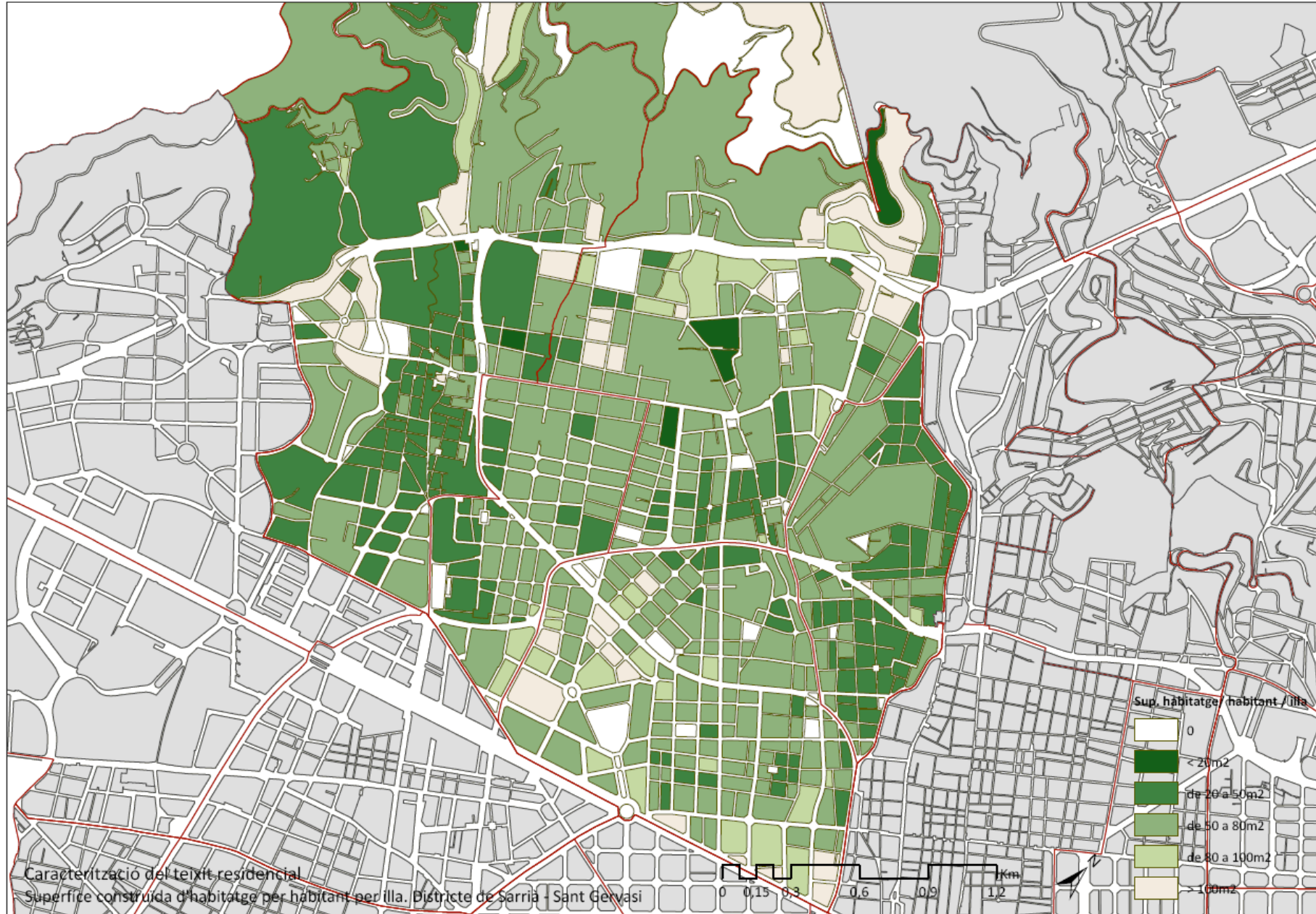
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

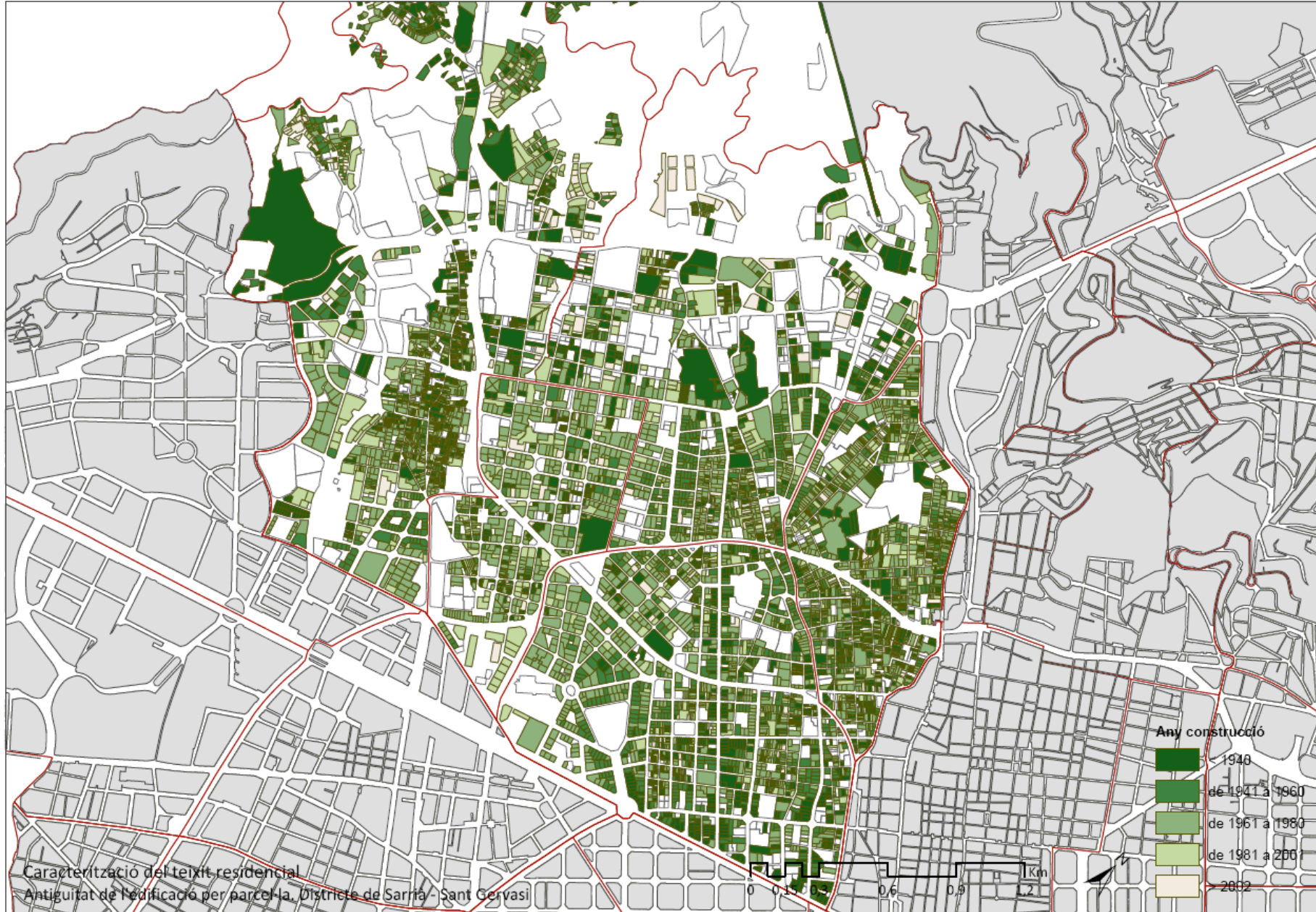


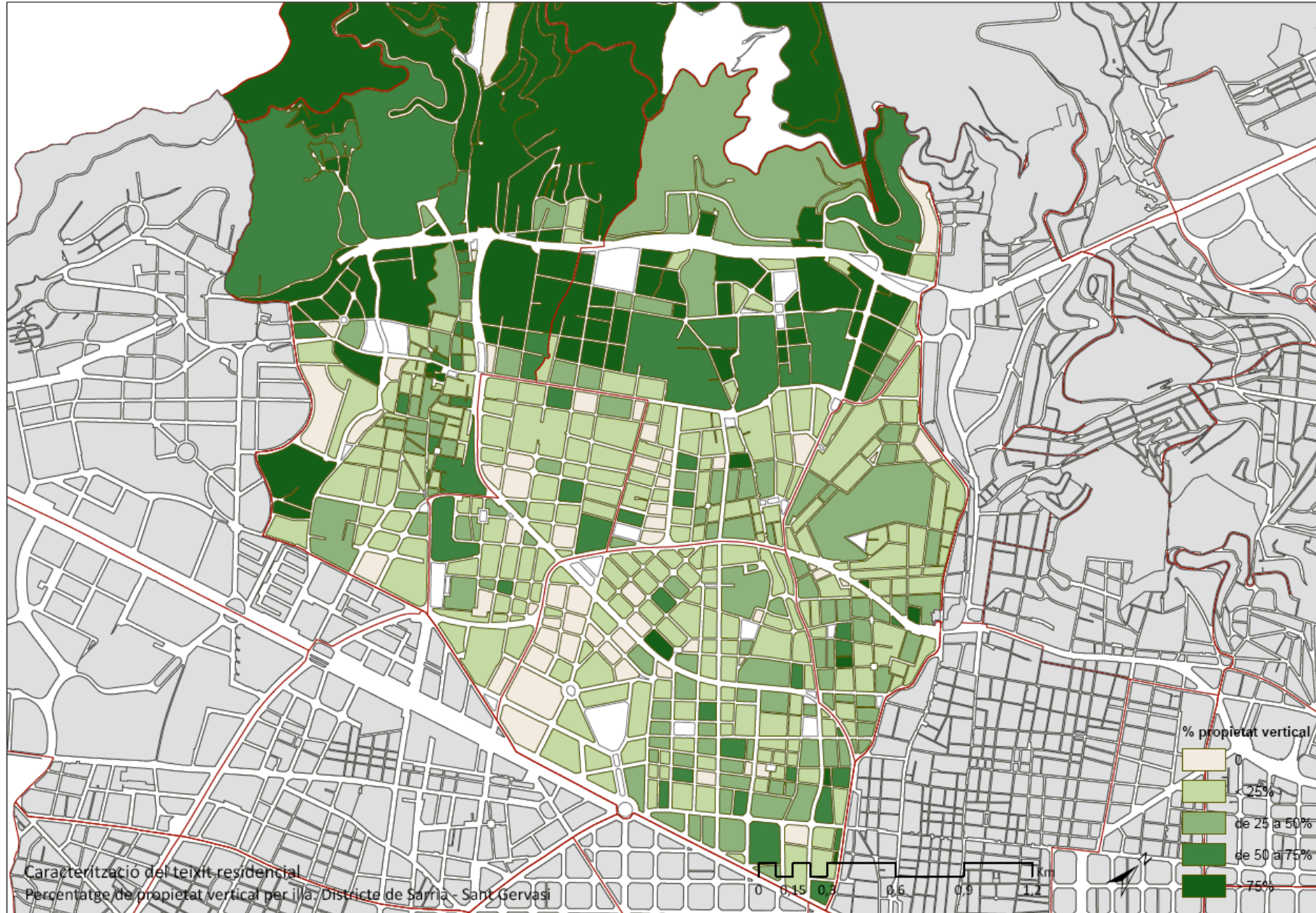


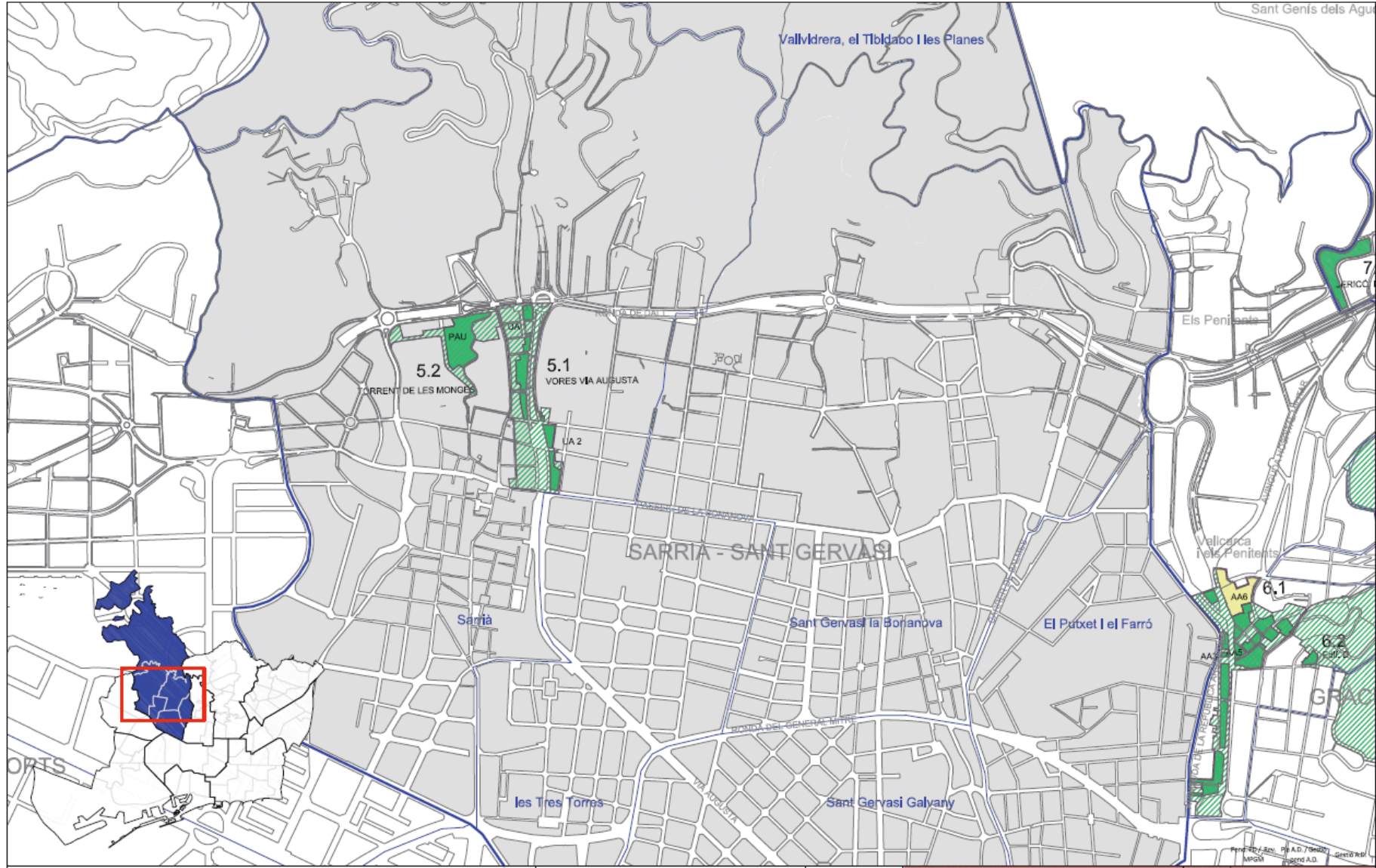













05. DISTRICTE DE SARRIÀ - SANT GERVAZI



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

 **Pend. PD / Rev. MPGM:** Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

 **Pla A.D. / Gestió pend A.D.:** Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.



A4 E:1/15,000

5. DISTRICTE DE SARRIÀ - SANT GERVAZI		130	0	0	130
HABITATGE HPO		120			
HABITATGE D'ORDINAM.		0			
5.1	M.P.G.M. A LES VORES DE LA VIA AUGUSTA	104	0	0	104
5.2	MPGM PARC TORRENT DE LES MONGES	16	0	0	16



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES GRÀCIA

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	713
1. ANÀLISI	714
1.1. SITUACIÓ URBANA.....	714
1.2. LES PERSONES.....	715
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	715
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	717
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	718
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	719
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	719
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	720
1.4. EL PARC D'HABITATGE	724
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	724
1.4.2. QUALITAT DEL PARC.....	724
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	725
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	726
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	727
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	727
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	729
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	729
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	729
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	732
2. DIAGNOSI.....	734
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	734
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	741
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	741
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	742
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC.....	742
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	743
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	745



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

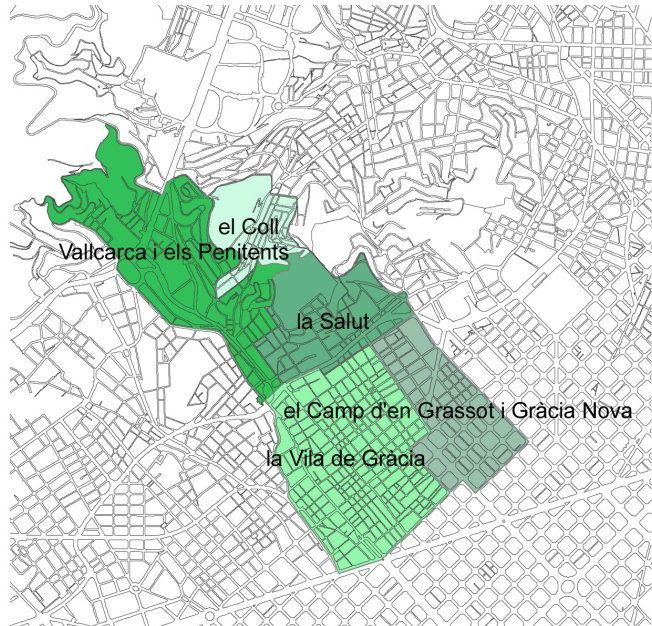
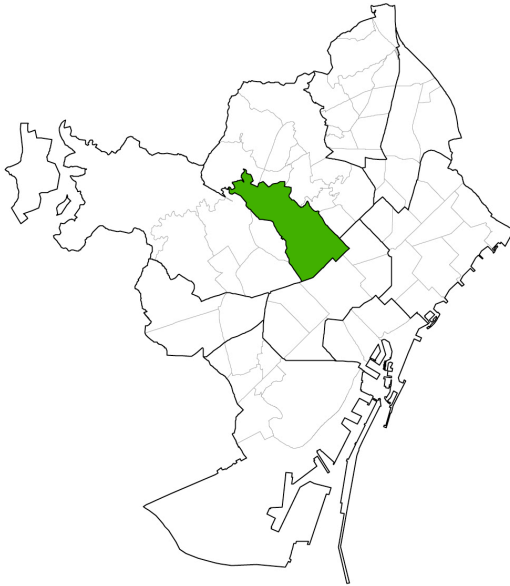
En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Gràcia se situa a la zona central de la ciutat de Barcelona, limitant amb els districte de Sarrià-Sant Gervasi, l'Eixample i Horta-Guinardó. Està conformat per cinc barris amb característiques urbanes i residencials diferents.

- *Vallcarca i els Penitents*: 15.508 residents (13% de la població del districte), Índex de Renda Familiar Disponible =101,6
- *el Coll*: 7.324 residents (6%), IRFD=81,6
- *la Salut*: 13.213 residents (11%), IRFD=107,3
- *la Vila de Gràcia*: 50.584 residents (42%), IRFD= 118,1
- *el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova*: 34.047 residents (28%), IRFD=103,7

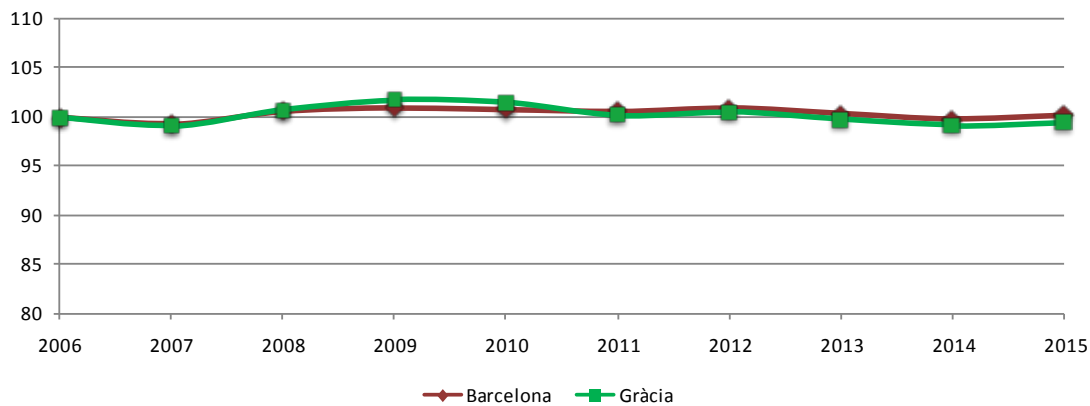


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

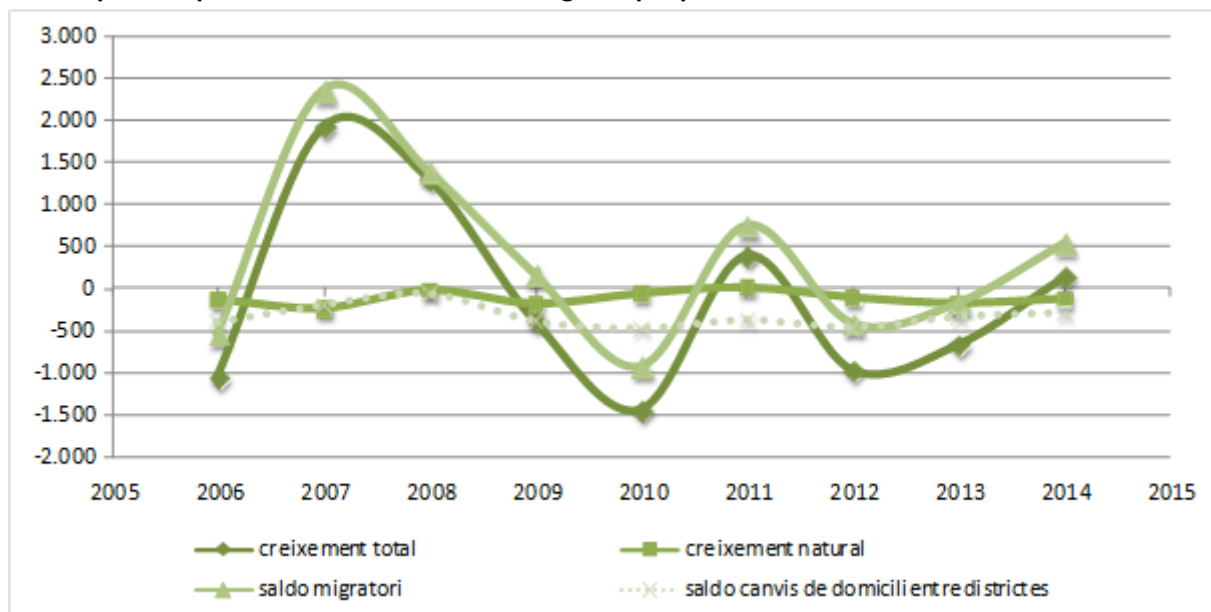
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Gràcia	121.245	7,6%	120.676	7,5%	-0,05%	-0,47%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període 2006-2014

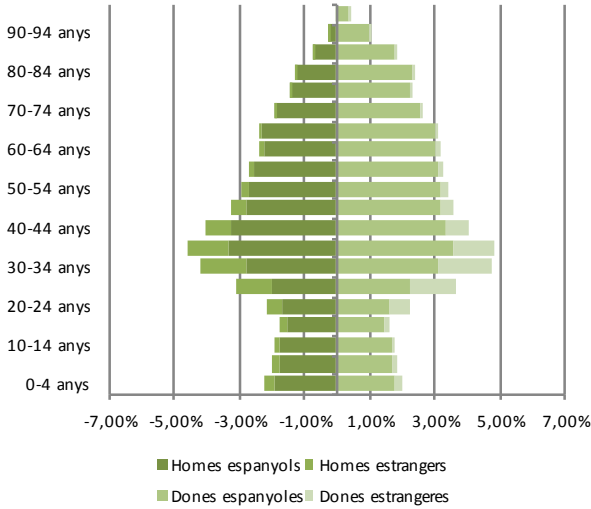


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

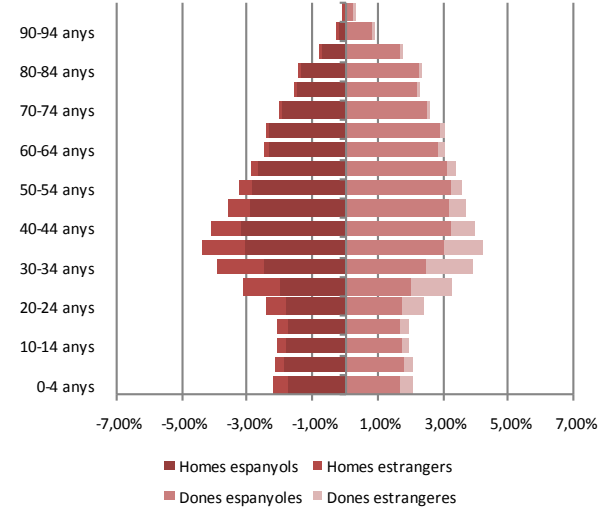


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Gràcia



Barcelona



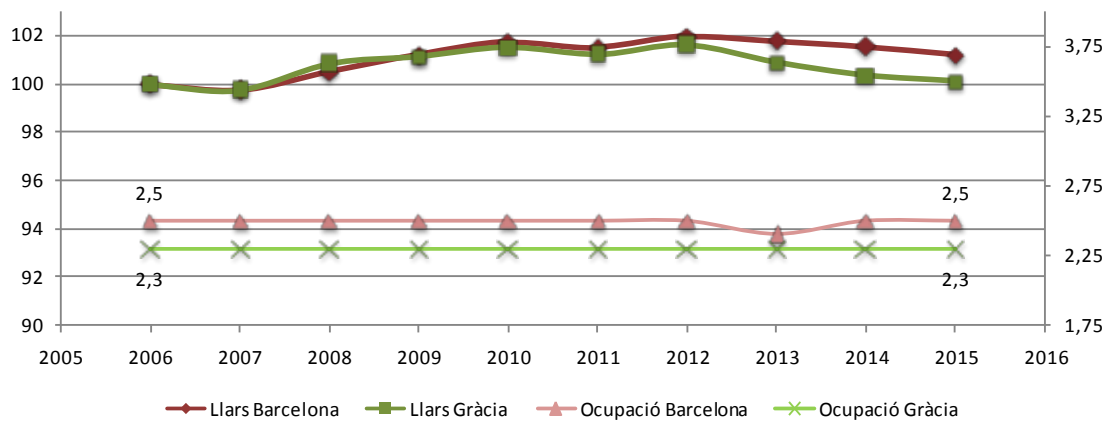
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006	ocupació		Nº llars 2015	ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	1,2%
Gràcia	52.478	8,1%	2,3	52.534	8,0%	0,1%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

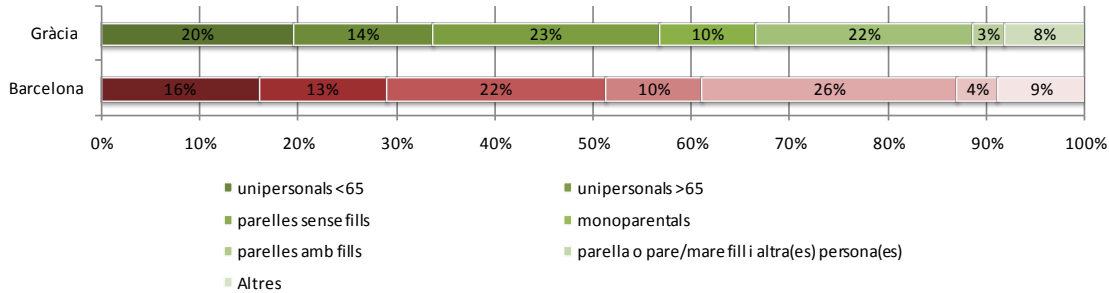
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



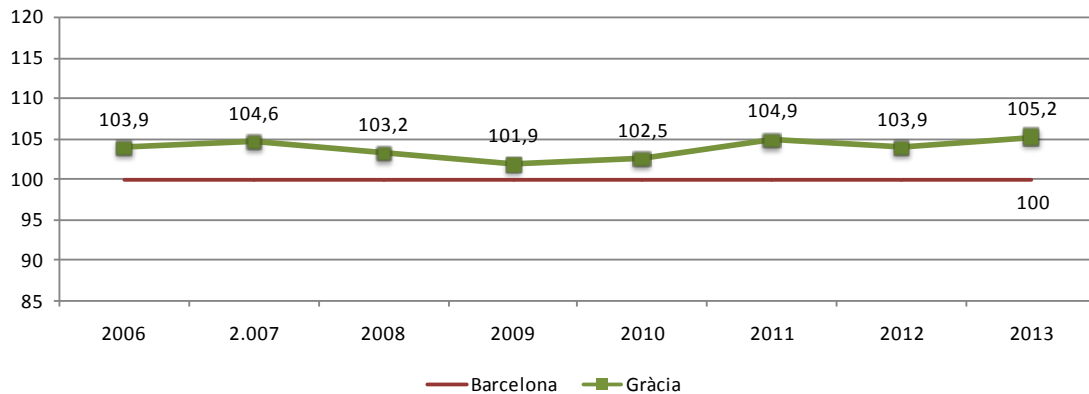
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Cens de Població i Habitatge 2011. Institut Nacional d'Estadística

1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

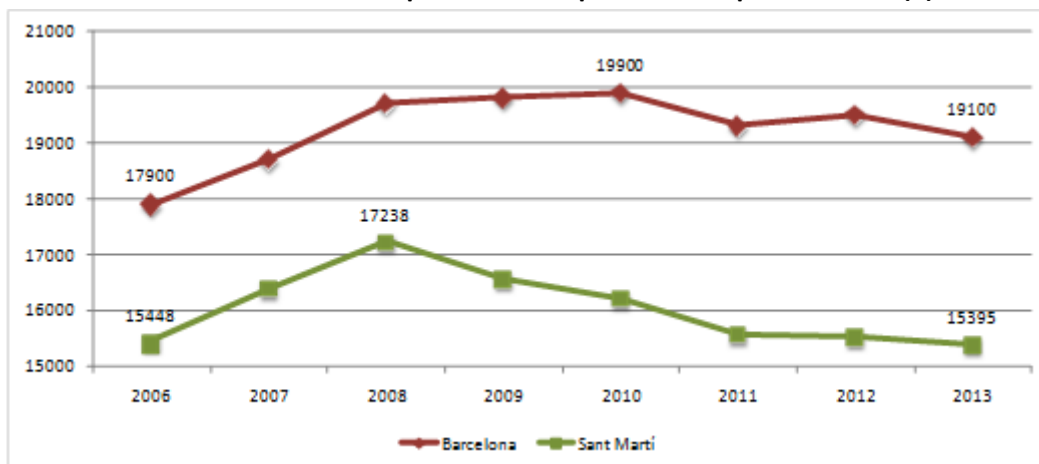
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

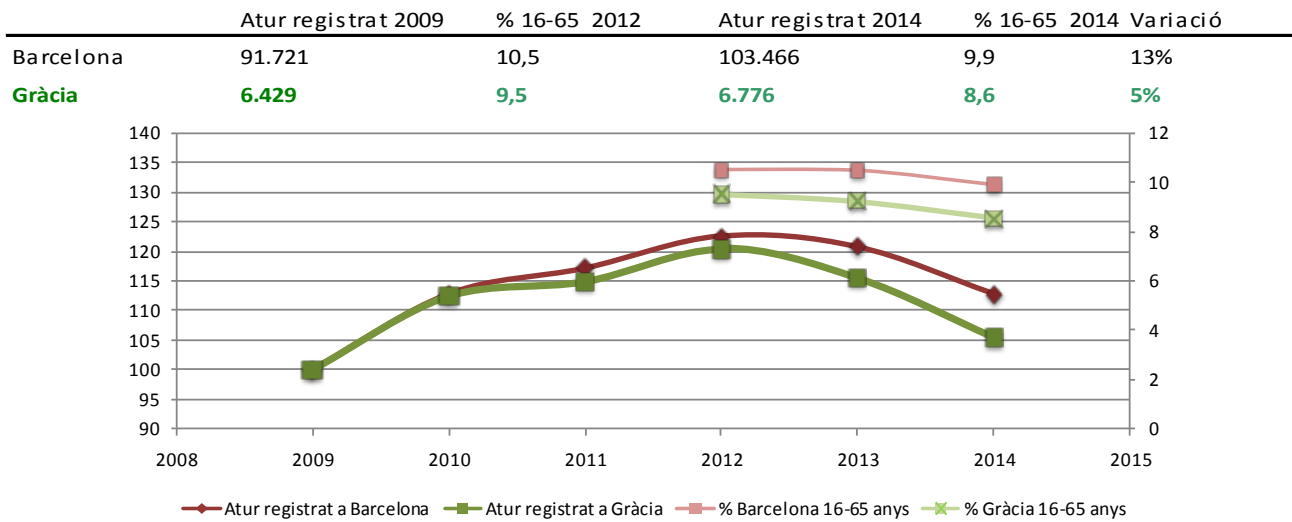
Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)



Font: elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

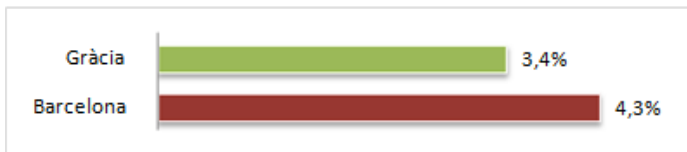


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

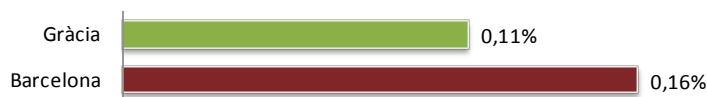
Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 1.787 unitats familiars inscrites al districte de Gràcia a desembre de 2015, el que suposa un 6% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte total de llars principals (Cens del 2011) és del 3,4%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments i de les ordres de llançament a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les Oficines de l'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Gràcia l'any 2015 es va intervenir en 59 desnonaments que van afectar 125 persones. El nombre de desnonaments respecte al nombre de llars principals al districte se situa en 0,11%, per sota el valor mitjà pel conjunt de la ciutat.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina de l'Habitatge o serveis socials del districte.



1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

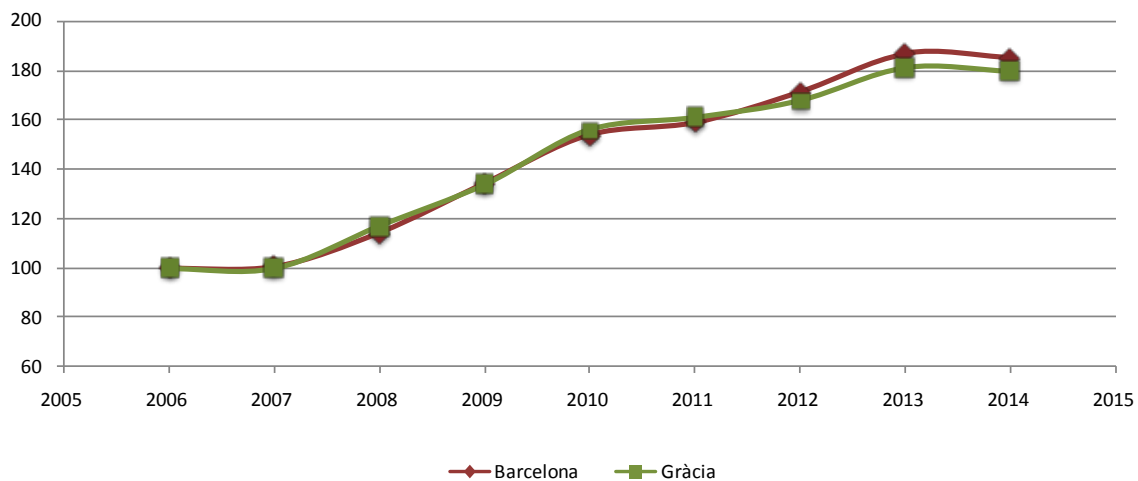
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Gràcia	826	87	737	2

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,24%
Gràcia	2.513	10,5%	4.521	10,2%	79,90%



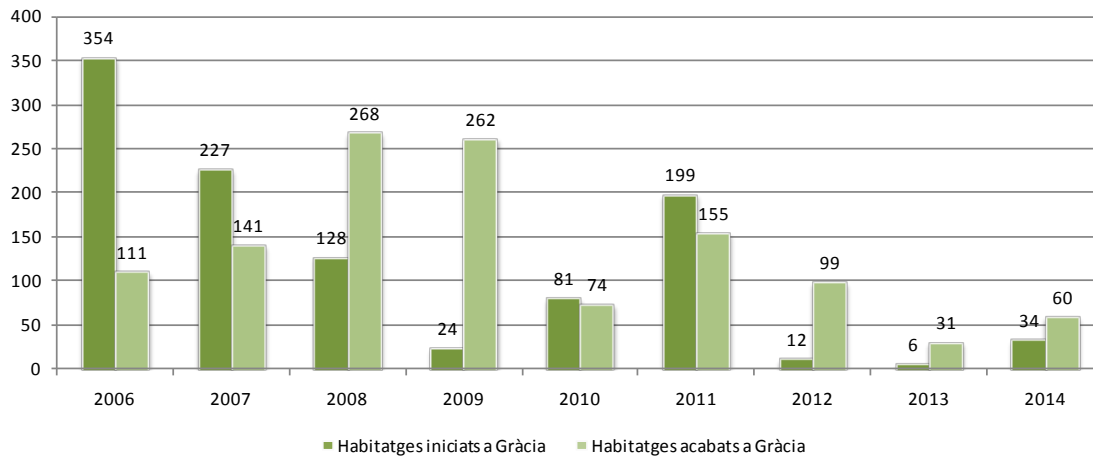
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a Xifres d'Habitatge.



1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Gràcia	484	0,6	949	1,1



Nota: habitatges iniciats extrets projectes visats pel Col·legi d'Aparelladors. Habitatges acabats extrets certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Construcció d'habitatge protegit

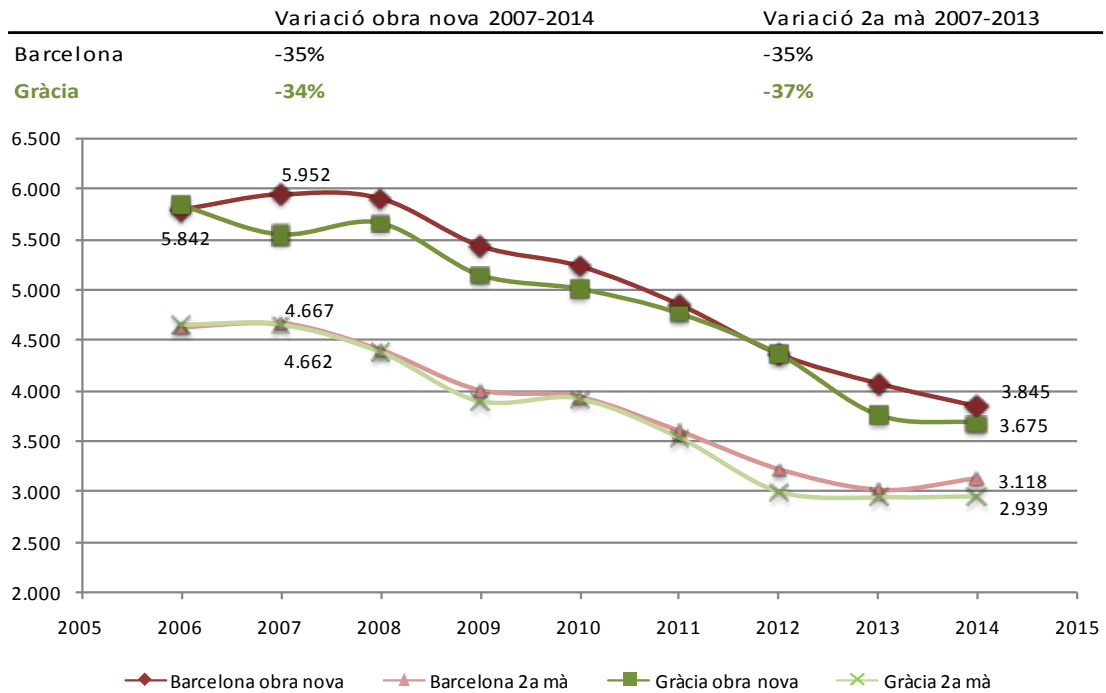
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. l any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Gràcia	180	0,2	94	0,1

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges disponible a Xifres d'Habitatge

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial disponible a Xifres d'Habitatge.

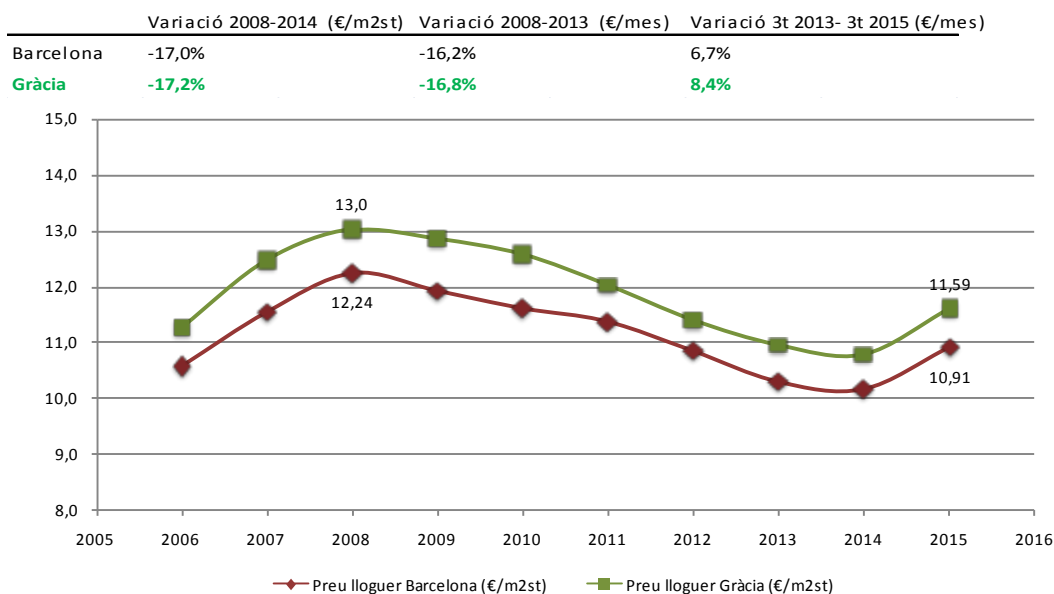


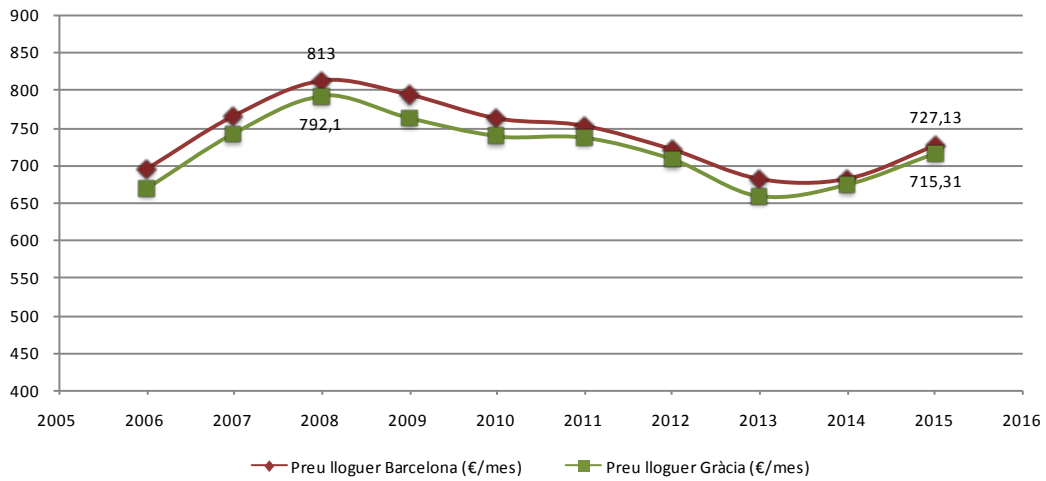
Evolució dels preus mitjos de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i segona mà) (€/m²st)



Font Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012. Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans. Font Habitatge 2a mà: Idealista.com. Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

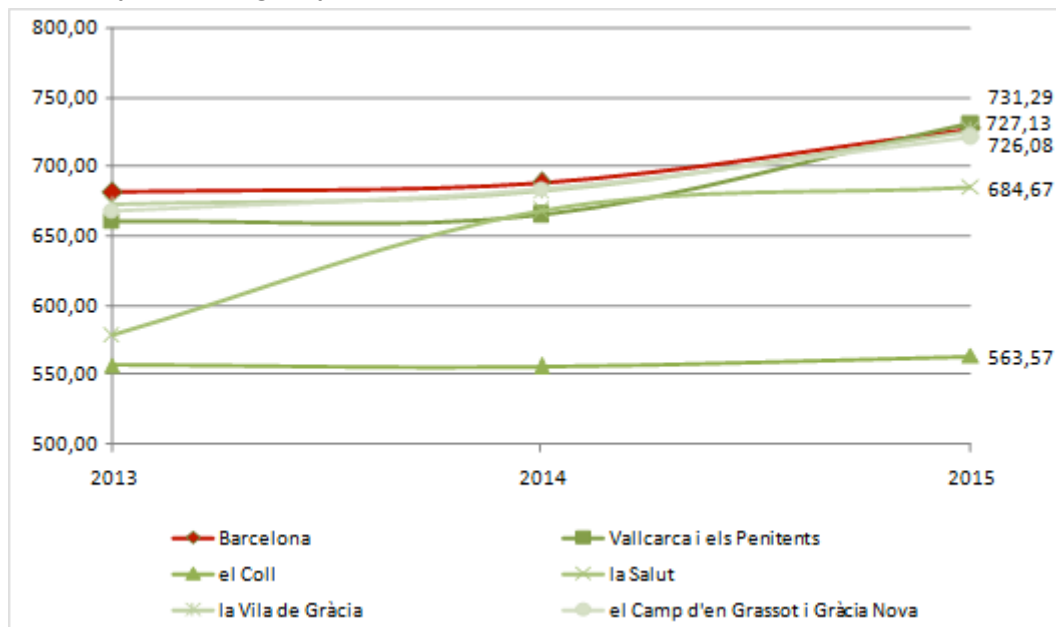
Evolució preu dels lloguers





Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre 2015

Evolució preu del lloguer per barris 2014-2015



Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016

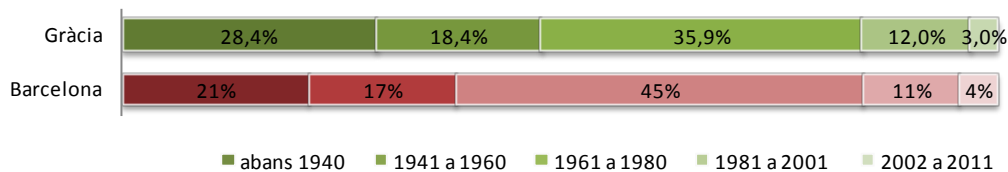


1.4. EL PARC D'HABITATGE

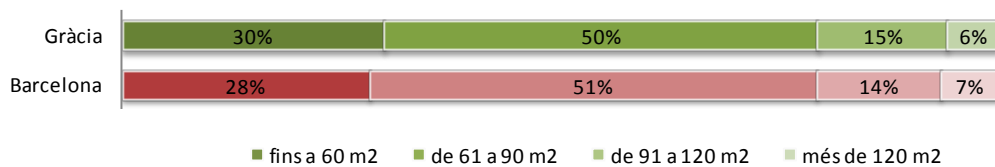
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels Censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

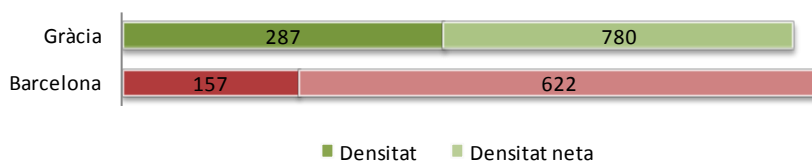
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener de 2014. INE

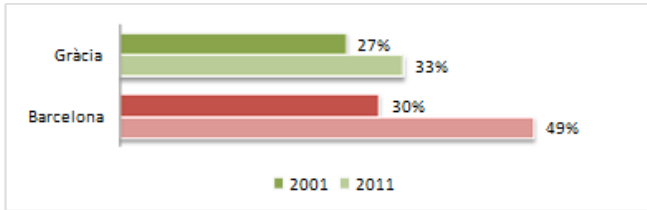
1.4.2. QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

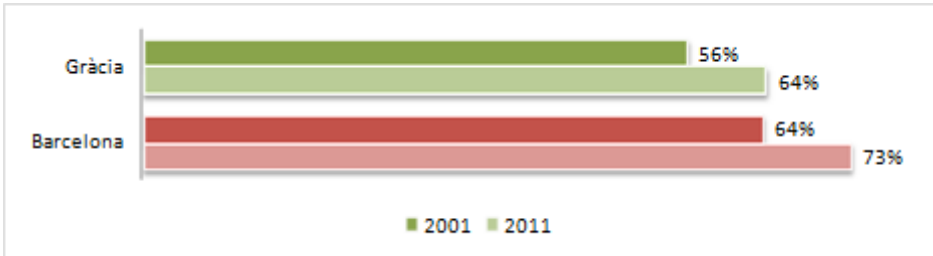




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

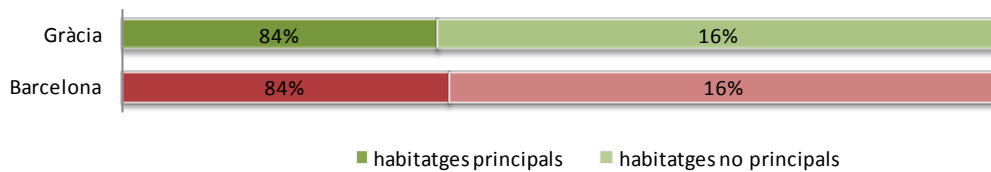


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

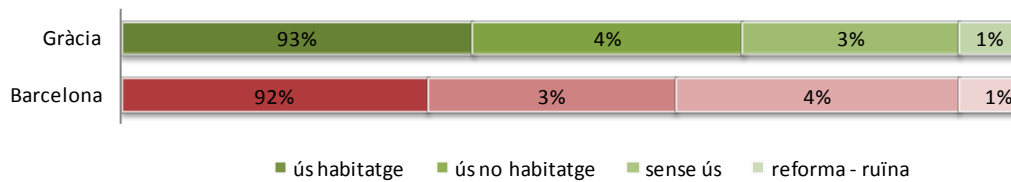


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

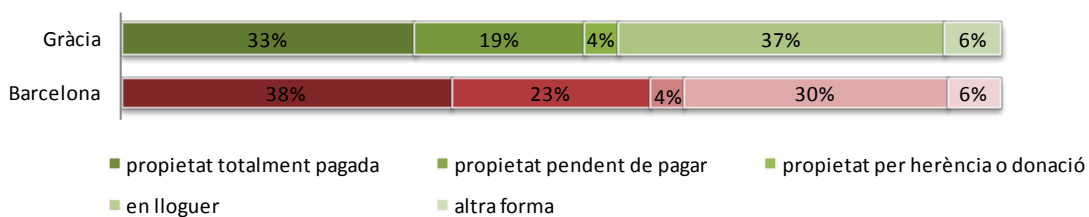


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'IERMB.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %





1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis Airbnb		HUTs		Total	
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Gràcia	732	12%	1.081	11%	1.813	11%
Vallcarca i els Penitents	32	0,5%	35	0,4%	67	0,4%
el Coll	14	0,2%	13	0,1%	27	0,2%
la Salut	31	0,5%	35	0,4%	66	0,4%
la Vila de Gràcia	524	8,3%	768	8,0%	1.292	8,1%
el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	132	2,1%	230	2,4%	362	2,3%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas/ habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

A Gràcia es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab.	Dotacio nal		Residencial			
				G.G.	LL.S.	LLA.	D.S.	A.U.	V
Programat	av. Vallcarca II fase (A A 3) av. Vallcarca, 93-95	PM HB / OB RA NOVA	15	---	---	---	---	15	---
Inici previst 2017-2019	Antiga Quiró n Mare de Déu de Montserrat, 5-11	PM HB / OB RA NOVA	100	100	---	---	---	---	---
Inici previst 2017-2019	Carretera de Sant Cugat, 2x	PM HB / OB RA NOVA	35	---	35	---	---	---	---
			150	100	35	0	---	15	---

Fo nt: B agursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona
Nota: En execució són to tes aquelles prom ocions en construcció / Programat són to tes aquelles prom ocions que tenen llicència d'obra, i data d'inici prevista / Inici previst 2017-2019 prom ocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període. G.G (Gent Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) A U (afectat urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD / Gestió pendent AD).
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbit son es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.

1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

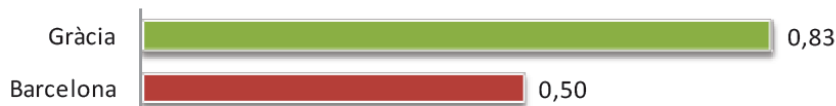
Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Gràcia, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Francisco Giner 14. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutaten matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	9.601	11.549	680	1.370	0	23.200
2012	10.311	9.618	228	2.356	0	22.513
2013	8.153	7.123	432	3.384	731	19.823
2014	7.254	4.985	897	3.557	480	17.173
2015	7.254	4.985	897	3.557	480	17.173
Total Gràcia	42.573 63%	38.260 57%	3.134 5%	14.224 21%	1691 3%	99.882

Índex de consultes. 2011 - 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

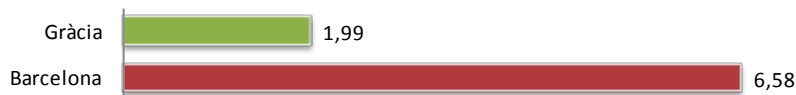
Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

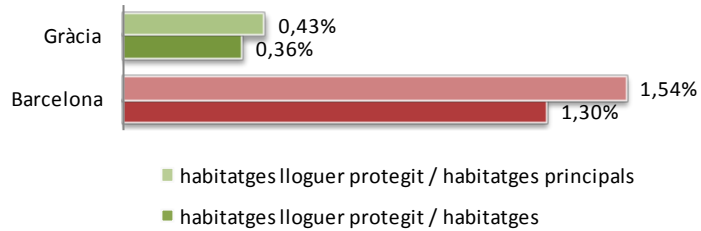
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 239 habitatges de lloguer protegit, dels quals 48 es destinaven a lloguer social, tots es destinaven a contingents especials (2 per a discapacitats, 14 per a persones vulnerables i 32 per a gent gran). D'altra banda, existien 62 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove) i no existia cap habitatge inclòs a la Xarxa d'Habitatges d'inclusió de Barcelona.



Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015

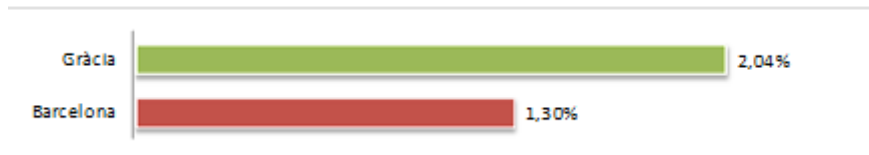


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

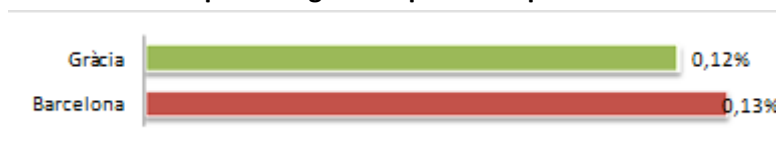
Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



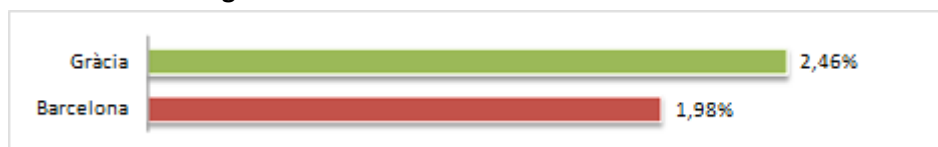
Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina Gràcia	504	501	375 ⁽¹⁾	324 ⁽²⁾	745	2.449
% OH Gràcia /Total	12%	14%	13%	13%	10%	12%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011 - 2015



Assessorament legals a les oficines. 2011 - 2015

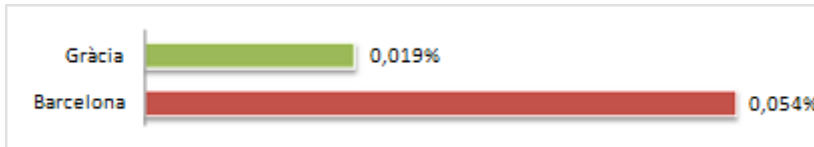




Accés al servei Ofideute, per resident. 2011 - 2014



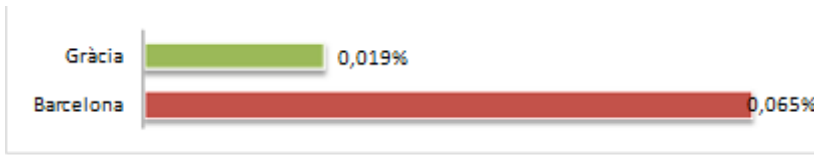
Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 - 2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Gràcia	2	6	7	7	13	35

Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Gràcia, ajuts a la rehabilitació (Inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	123	1764	8.142.051,28 €	2.527.540,04 €
2012	95	1218	8.742.400,80 €	2.117.131,03 €
2013	27	268	1.573.319,95 €	332.336,59 €
2014	3	98	114.156,00 €	37.223,74 €
2015	55	749	3.293.404,68 €	1.187.521,25 €
Total Gràcia	303	4.097	21.865.332,71 €	6.201.752,65 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011 - 2015



Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona. Afecta l'àmbit de la MPGM Avinguda de l'Hospital Militar-Farigola, amb un total previst de creació de 94 nous habitatges amb protecció oficial i



dotacionals. La transformació prevista al barri de Vallcarca serà una de les principals actuacions al districte pel que fa a la consolidació del barri i a la creació de nou habitatge assequible, en un districte on són poques les oportunitats per a la creació d'habitatge amb protecció oficial.

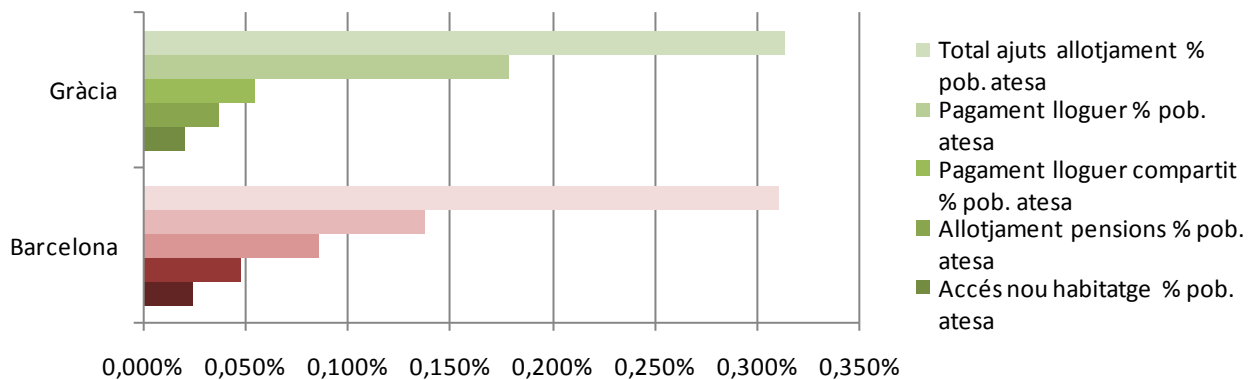
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts d'urgència, tant per a facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (25), ajuts econòmics per a la plusvàlua (0), allotjament en pensions (45), ajuts per a centres de gent gran (1), ajuts en cas de desnonament (7), mudances (1), pagament d'hipoteques (18), pagament al lloguer compartit (66) i pagament al lloguer (215). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte



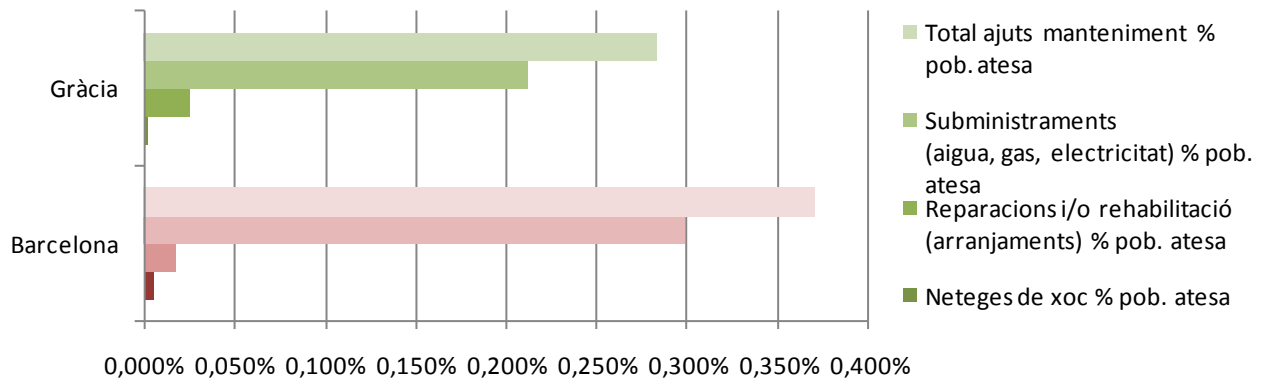
Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (0), despeses de comunitat (3), electrodomèstics (30), mobles (3), neteges de xoc (3), parament de la llar (9), reparacions i/o rehabilitacions (30), sanejament (8) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (255). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:



Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

El districte de Gràcia és el vuitè districte pel que fa a nombre de residents, per davant de Ciutat Vella i les Corts. **El districte ha perdut població en el període 2006-2015**, passant de 121.245 habitants a 120.676, el que suposa una variació de -0,47%. Aquest descens de població s'inicia a partir de l'any 2009 quan el districte tenia una població de 123.383 habitants. **Aquest descens de població es deu a un creixement natural negatiu, a un saldo negatiu amb la resta de districtes de la ciutat i un saldo migratori amb tendència a la baixa des del 2007.** Això vol dir que el nombre de naixements és inferior al nombre de defuncions, que el nombre de persones que han vingut a viure al districte provinent d'altres districtes ha estat inferior al nombre de persones que ha anat a viure a altres punts de la ciutat o a altres ciutats fora de Barcelona.

Cal destacar el pes que pot tenir en la marxa de població a d'altres districtes de la ciutat el creixement dels habitatges d'ús turístic, que al districte arriben als 732 legals i s'estima que a 1.813 il·legals. Aquest important volum d'habitatge d'ús turístic es concentra a la Vila de Gràcia, amb 1.292, el que representa un 4,3% del total d'habitatges i un 11,9% dels habitatges de lloguer¹⁹.

Tot i això, el nombre de llars pràcticament s'ha mantingut estable al districte, passant de 52.478 llars a 52.534, entre 2006 i 2015, el que suposa una variació del 0,1, molt inferior a l'1,2% del conjunt de la ciutat. Així mateix l'ocupació dels habitatges també s'ha mantingut estable en aquest període i es manté inferior a la mitjana de la ciutat, en 2,3 membres per llar, respecte als 2,5 en el conjunt de la ciutat.

La tipologia de llars unipersonals és la més freqüent al districte molt per sobre la mitjana de la ciutat i suposa el 34% de les llars respecte al 29% en el conjunt de la ciutat. D'aquestes el 20% és de persones de menys de 65 anys, percentatge molt superior al 16% del conjunt de la ciutat, mentre que el 14% corresponen a llars amb persones de més de 65 anys, superior al 13% en el conjunt de la ciutat. A continuació hi ha les llars de parelles sense fills (23% respecte al 22%) i les llars de parelles amb fills (22% inferior al 26% en el conjunt de la ciutat). Les llars monoparentals suposen el 10% de les llars valor equivalent al del conjunt de la ciutat.

L'estructura per edats del 2015 mostra un **percentatge de gent gran, majors de 65 anys, semblant a la mitjana de la ciutat** (21,9% respecte al 21,6%). L'índex d'envelliment se situa per sobre la mitjana de la ciutat, en 173,5 respecte a 161. Les dades del cens del 2011 indiquen un **percentatge d'habitatges on viu una persona major de 64 anys amb ascensor menor a la mitjana de la ciutat** (67,8% respecte al 77,2%). **La majoria d'habitatges on viu una persona major de 64 anys presenten un bon estat de conservació** (93,7%).

¹⁹ Dades extretes de l'estudi *Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*, elaborat per Jordi Duatis, Maria Buhigas i Helena Cruz, al juny de 2016.



Gràcia és el segon districte, juntament amb l'Eixample, per darrere de Ciutat Vella, en percentatge de població jove adulta, entre 24 i 34 anys, en edat d'emancipació. Aquesta suposa el 15,8% enfront del 14,22% en el conjunt de la ciutat. **El percentatge de població nascuda a l'estranger se situa lleugerament per sota la mitjana de la ciutat** (20% respecte al 22,3%). Aquesta es concentra principalment en aquestes franges d'edat jove adulta.

Pel que fa a la situació econòmica, **Gràcia presenta un índex de Renda Familiar Disponible lleugerament superior a la mitjana de la ciutat**, situant-se en 105,2 respecte a 100. És el quart districte per darrere de Sarrià-Sant Gervasi, les Corts i l'Eixample. S'observa una tendència a l'alça a partir del 2009 en què es passa d'un índex de 101,9 al valor actual. Si s'analitza la situació per barris, s'observa que **la Vila de Gràcia presenta un índex de RFD força superior a la mitjana de la ciutat (118,1) mentre que el barri del Coll se situa força per sota amb un índex de RFD de 81,6**.

En relació a la situació del mercat de treball, la variació **de l'atur registrat entre 2009 i 2014 ha estat molt inferior a la mitjana de la ciutat** (5%, enfront del 13% en el conjunt de la ciutat). Pel que fa al **percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys, també es situa per sota la mitjana de la ciutat**, representant el 8,6% respecte al 9,9% del conjunt de la ciutat.

Es comptabilitzen 1.787 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial al districte de Gràcia. Això suposa el 6% del total de llars inscrites a la ciutat. Això suposa una **relació entre nombre de llars inscrites al RSHPOB i llars del districte inferior a la mitjana de la ciutat** (3,4% enfront del 4,3% de mitjana a la ciutat). Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 63% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any), percentatge lleugerament inferior al 67% en el conjunt de la ciutat. El 88% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatge equivalent al del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les unitats de convivència sol·licitants, la majoria tenen entre 35 i 65 anys (49%), el 34% entre 18 i 35 anys i el 18% més de 65 anys. El percentatge de dones es situa per sobre al d'homes, amb el 60% en front el 40%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 87% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 44% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 22% habitatge de propietat. El 77% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge, l'11% indica trobar-se en situació de sobreesforç destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge, i el 4% apunta problemes d'accessibilitat.

El 2015, des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials, es va intervenir en 59 desnonaments al districte de Gràcia, el 89% per impagament del lloguer, el 6% per impagament d'hipoteca i el 6% restant en ocupacions a precari. Únicament el 8% són habitatges propietat de grans tenidors i el 92% restant pertanyen a petits tenidors. Aquests desnonaments van representar el 5,4% del total de la ciutat. Això suposa **una relació entre el nombre de desnonaments i el nombre d'habitatges principals al districte inferior a la mitjana de la ciutat** (0,11% enfront del 0,16%).



El districte comptabilitza un **percentatge d'ajudes per a l'allotjament per resident inferior a la mitjana de la ciutat**, situant-se en 0,31% enfront del 0,34%. S'han atorgat 215 ajudes al pagament del lloguer, 66 ajudes al pagament del lloguer compartit, i 45 ajudes al pagament de pensions.

De nou el **percentatge d'ajudes pel manteniment de l'habitatge per resident se situa per sota la mitjana de la ciutat** (0,28% enfront del 0,41%). S'han atorgat 255 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas, electricitat), 30 ajudes per reparacions i/o rehabilitacions, i tres ajudes per a neteges de xoc.

Des de l'equip de districte es destaca la presència puntual **d'ocupacions i assentaments**, principalment de població immigrant, a parcel·les vacants als barris del Coll i Vallcarca, que funcionen com espai d'emmagatzematge de ferralla i, a la vegada, que funcionen d'espai d'allotjament.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Pel que fa a la demanda d'habitatge, **el nombre de contractes de lloguer al districte ha augmentat per sota la mitjana de la ciutat** entre 2006 i 2014, passant de 2.513 contractes a 4.521. Això suposa una variació del 79,90%, valor lleugerament inferior al 85,18% del conjunt de la ciutat. Si es compara el nombre de contractes de lloguer respecte de les 826 transaccions de compravenda de l'any 2014, s'observa com el lloguer se situa com a primera opció d'accés a l'habitatge en el districte. D'aquestes, cal destacar que 737 responen a compres d'habitatge de segona mà.

Pel que fa a la construcció d'habitatge, **Gràcia se situa prop de la mitjana de la ciutat pel que fa a nombre d'habitatges finalitzats per cada mil habitants i any** pel període 2008-2014, situant-se en 1,1 respecte a 1,2 en el conjunt de la ciutat. **El volum d'habitatge protegit finalitzat se situa molt per sota la mitjana de la ciutat**, amb una ràtio de 0,1 habitatges acabats per cada mil habitants i any, enfront dels 0,6 en el conjunt de la ciutat. Es comptabilitzen 94 habitatges protegits acabats entre 2008 i 2014, el que suposal'1,5% d'habitatges acabats en el conjunt de la ciutat en aquest període.

Els preus de venda de l'oferta d'habitatge lliure i segona mà s'han reduït de manera molt semblant al conjunt de la ciutat des del 2007. En el cas de l'habitatge d'obra nova s'ha produït una variació de -34% i en l'habitatge de segona mà de -37%. Es tracta de variacions similars a les del conjunt de la ciutat, que se situen en el -35% i -35%, respectivament. **El 2014, els preus de venda mitjans de l'oferta d'obra nova i segona mà al districte se situen lleugerament per sota la mitjana de la ciutat**. El preu d'habitatge d'obra nova es situa en 3.675 euros/m²st respecte dels 3.845 euros/m²st de mitja a la ciutat, mentre que el preu l'habitatge de segona mà se situa en 2.939 euros/m²st respecte dels 3.118 euros/m²st.

A 2015, **el preu del lloguer mitjà al districte és molt semblant a la mitjana de la ciutat**, situant-se lleugerament per sota, en 715,31 euros/mes enfront dels 727,13 del conjunt de la ciutat. **La reducció del preu mitjà de lloguer entre 2008 i 2013 és semblant a la mitjana de la ciutat**. Aquest ha estat de -16,8% enfront del -16,2% en el conjunt de la ciutat. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça. **L'increment de preu entre 2013 i 2015 se situa lleugerament per sobre la mitjana de la ciutat**, registrant-se una variació positiva del 8,4% enfront del 6,7% en el conjunt de la ciutat.



Si s'analitza la variació per barris, s'observa que **tots els barris presenten increments de preu pel període 2014-2015 excepte el barri del Coll**, que presenta una variació molt poc significativa i, a la vegada, presenta un preu mitjà molt per sota la resta de 563,6 euros/mes. **Vallcarca i els Penitents, la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova presenten preus mitjans pròxims a la mitjana de la ciutat** amb preus de 731,3 euros/mes, 726,1 euros/mes i 721,3 euros/mes respectivament. La Salut es situa lleugerament per sota.

Aquest preu similar a la mitja de la ciutat es tradueix en el fet que l'esforç mitjà de les unitats de convivència per accedir a un habitatge a un preu de lloguer mitjà és similar a la mitjana de la ciutat. Així, si l'esforç teòric mitjà al conjunt de la ciutat és del 18,6%, a Gràcia oscil·la entre el 16,7% de la Salut (ja que és un barri amb renda alta i els preus de lloguer són inferiors als altres barris) i el Camp del Grassot i Gràcia Nova amb un esforç del 18,9% en relació a l'índex de renda familiar disponible²⁰.

Des de l'equip de districte es destaca la **intensitat de l'activitat del mercat immobiliari especialment als barris de la Vila de Gràcia i la Salut**, amb una presència significativa de cartells anunciant la compra d'edificis sencers, així com processos de rehabilitació integral d'edificis. Relacionat amb això, s'apunta la dificultat d'actuar per part del districte davant situacions de possible assetjament immobiliari. Es destaca que, en molts casos, aquests conflictes apareixen només quan la situació ha esdevingut greu i es posa èmfasi en la importància de la prevenció.

EL PARC D'HABITATGE

El teixit residencial del districte de Gràcia és un dels més antics de la ciutat, seguit únicament per l'Eixample i Ciutat Vella. Destaca el parc anterior a 1940, que és del 28,4%, mentre al conjunt de la ciutat és del 21%. D'altra banda, destaca el poc pes dels habitatges construïts entre 1961 i 1980, que representen el 35,0%, 10 punts inferior a la mitjana de la ciutat.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, Gràcia presenta uns valors molt similars als de la ciutat, únicament podem destacar que el percentatge d'habitatges amb dimensions inferior als 60m² és del 30%, mentre que al conjunt de la ciutat se situa en el 28%. Aquesta presència d'habitatges petits, en un teixit com el de Gràcia, pot permetre l'agrupació de pisos i la transformació del teixit vinculada a aquest fet.

Tot i l'antiguitat, es tracta d'un **teixit amb un estat de conservació relativament bo**, amb un percentatge d'habitatges en bon estat, d'acord amb el cens de l'any 2011, del 91,6%, superior al 90% del conjunt de la ciutat i de la situació de la resta de districtes amb major presència d'habitatges anteriors a 1940 com són Ciutat Vella, l'Eixample o Sants-Montjuïc.

Tot i aquestes dades, en el conjunt del districte caldrà valorar la **situació de teixits més immersos en processos urbanístics d'afectacions i substitució com Vallcarca**. D'altra banda, no obstant això, tot i no ser

²⁰Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitja a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



un teixit amb especials patologies en relació al conjunt de la ciutat, sí que presenta un nivell d'ajuts a la rehabilitació concedits entre 2011 i 2014 superior a la mitjana de la ciutat, amb una despesa per habitant de 41,69 euros, quan la despesa al conjunt de la ciutat és de 35,49.

Pel que fa a l'accessibilitat als habitatges, presenta una de les pitjors dades de la ciutat, únicament seguit per Ciutat Vella i a gran distància de la resta de districtes. Mentre la mitjana a la ciutat se situa en un 48,5% dels habitatges en edificis accessibles, aquest valor a Gràcia se situa en un 33,2%. En qualsevol cas cal destacar que **és el districte que menys ha millorat les seves condicions entre 2001 i 2011**, amb una millora de només 6,7 punts, quan la millora en el conjunt de la ciutat se situa en el 18,1%.

Pel que fa als habitatges en edificis amb ascensor la situació se situa per sota la mitjana de la ciutat i se situa per davant d'altres districtes com Horta-Guinardó i Nou Barris, amb un 64,2% dels habitatges en edificis amb ascensor, quan la mitjana de la ciutat se situa en un 72,9%. No obstant això, cal destacar que **també és un dels districtes on menys ha millorat la situació** (únicament seguit per Sant Andreu i les Corts, districtes amb uns percentatges d'habitatges en edificis amb ascensor del 75,2 i el 90,1%, respectivament). Si es comparen les dades dels censos del 2001 i 2011, la situació ha millorat en 8,1 punts, quan la mitjana de la ciutat només ha millorat en nou punts.

Pel que fa a l'ús del parc, Gràcia se situa, d'acord amb el cens de població i habitatges del 2011 del Instituto Nacional de Estadística, **lleugerament per sota de la mitjana de la ciutat pel que fa a habitatges principals**, amb un 84% enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat. Aquesta situació és similar si s'atenen les dades de *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 92,7%, quan la mitjana de la ciutat és del 92,1%. D'aquest estudi cal destacar la dada d'habitatges no destinats a habitatge, que representen un 3,6% dels habitatges del districte, quan al conjunt de la ciutat representen el 3,3%. També destaca la poca presència d'habitatges buits, un 2,9%, quan la mitjana de la ciutat se situa en el 3,8%.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, **és un dels districtes amb un percentatge més gran d'habitatges de lloguer**, amb un 37,3%, molt per sobre del 30,1% del conjunt de la ciutat, només superat pel districte de Ciutat Vella.

Pel que fa a l'activitat turística, el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT), inclou **la Vila de Gràcia dins la Zona Específica 1 (ZE-1), en situació d'extrema saturació que aglutina més del 50% de l'oferta de places de Barcelona**²¹. En aquest àmbit no es permet la implantació de nous establiments, ni l'ampliació de places dels establiments existents, així com, quan cessi una activitat d'allotjament, no se'n permetrà l'obertura de cap altra. **Els barris de Vallcarca i els Penitents, la Salut, el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova se situen a la Zona 2, amb una important concentració d'allotjaments turístics**. En aquesta zona no es permetrà l'obertura de nous establiments ni l'ampliació de places en els ja existents, i quan es doni de baixa un establiment se'n podrà implantar un altre amb el mateix nombre de places.

²¹ S'estima en 1.813 els habitatges d'ús turístic al districte de Gràcia si es tenen en compte tant HUTs legals com il·legals, d'acord amb les dades de l'estudi *Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona*, Jordi Duatis, Maria Buhigas i Helena Cruz, juny 2016.



Des de l'equip de districte s'assenyala la **dificultat en molts edificis per instal·lar ascensors** a causa de les dimensions de la finca, estreta i petita, especialment a la Vila de Gràcia. Aquesta situació afecta especialment a persones grans, que es troben amb dificultats per sortir de casa. A la vegada, aquestes persones sovint desconeixen els serveis i ajudes que ofereix l'Ajuntament, fet que fa destacar la necessitat d'actuar proactivament en la comunicació i informació. En aquest sentit, es destaca el programa *Radars*, per detectar possibles casos, que va començar a Gràcia, al Camp de Grassot, en una zona on hi havia percentatge gent gran important.

Es destaca també que **necessitat de millorar l'aïllament acústic dels edificis especialment a la Vila de Gràcia**, que permeti compatibilitzar la intensa vida de carrer amb el confort a l'interior dels habitatges.

EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte de Gràcia és de 205 habitatges, el que significa un 1% del total del potencial d'habitatge a la ciutat. Aquests es troben distribuïts MPGM en l'àmbit de l'Avinguda de l'Hospital Militar-Farigola (94), MPGM a l'àmbit dels Tres Turons (71), i MPGM Portell (40).

D'aquest potencial, **52 habitatges (31%) se situarien en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb una disponibilitat més gran per ser edificats**. Aquests se situen en els àmbits de la MPGM en l'àmbit de l'Avinguda de l'Hospital Militar-Farigola (15), MPGM a l'àmbit dels Tres Turons (32) i MPGM Portell (5).

Es preveu que a través de la Modificació del Pla General Metropolità es puguin desenvolupar 146 nous habitatges dotacionals al barri de Vallcarca i els Penitents (35 hab.) al solar de l'antiga clínica Quirón (111).

Des de l'equip de districte s'assenyala el treball en curs per **redefinir la transformació del barri de Vallcarca i els Penitents** (MPGM en l'àmbit de l'Avinguda de l'Hospital Militar-Farigola) mitjançant una taula de participació amb diferents agents del districte. Es tracta d'un àmbit amb un potencial d'habitatge protegit important en relació al potencial total del districte. Es destaca també **l'efecte negatiu que genera l'afectació del planejament i la posterior paralització dels processos de transformació**, tant pel que fa al deteriorament del parc residencial, així com el buidatge i trencament de la trama urbana.

Des de l'equip s'apunta la voluntat d'impulsar **formes de promoció i tinença alternatives, com les cooperatives de cessió d'ús**, per generar nou habitatge assequible al districte. En aquest sentit, es planteja la possibilitat d'estudiar el potencial desenvolupament de micropromocions en parcel·les més petites per cooperatives en diferents zones del districte.



RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Gràcia és un dels districtes que compta amb menys habitatges de lloguer protegit de la ciutat, amb 239 habitatges (dades d'octubre del 2015), el que representa 1,99 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 0,36% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011. Únicament se situen per darrere de Gràcia pel que fa a la repercussió en relació amb els residents i el parc els districtes de l'Eixample i Sarrià-Sant Gervasi.

D'altra banda, dels habitatges de lloguer protegit un 20% es destinen al Fons Social de Lloguer, 48 habitatges, dels quals cap d'ells es destina a emergències socials i, per tant, tots es destinen a contingents especials (2 per a discapacitats, 14 per a persones vulnerables i 32 per a gent gran). D'altra banda, existeixen 62 habitatges dotacionals. Tampoc existeix cap habitatge inclòs a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals presenta un **percentatge d'ús de l'Oficina de l'Habitatge del districte força superior a la mitjana de la ciutat**, en relació a la població del districte, amb un índex de 0,52 enfront del 0,39 el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a l'accés als ajuts i programes municipals existents cal destacar aquells vinculats al lloguer i a la rehabilitació. Pel que fa al lloguer, **les sol·licituds d'ajuts Lloguer Just se situen molt per sobre de la mitjana de la ciutat, com també ho fa la demanda d'assessorament i mediació en el lloguer**. Aquest fet coincideix amb la importància del parc de lloguer al districte. Pel que fa a la rehabilitació ja s'ha destacat la **importància dels ajuts rebuts al districte en relació amb la seva població**.

Finalment, cal destacar la **poca incidència dels expedients presentats a la Mesa d'adjudicació d'habitatge per a Emergències socials**, que se situa, per habitant, en un percentatge del 27,5% en relació als sol·licitats per resident al conjunt de la ciutat. També destaca l'accés al servei Ofideute, que en aquest cas representa únicament un 14% del sol·licitat per resident al conjunt de la ciutat.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Major percentatge de llars unipersonals de persones de més de 65 anys. El percentatge de població de gent gran que viu sola és superior a la mitjana de la ciutat. És necessari, per tant, atendre específicament aquest col·lectiu.

Destaca també l'**alt percentatge de llars unipersonals i població jove**, situacions que poden comportar una major vulnerabilitat en una situació encara d'inestabilitat i precarització del mercat laboral que afecta especialment a la població jove.

Es destaquen situacions puntuals d'ocupacions i assentaments, principalment de població immigrant, a parcel·les vacants als barris del Coll i Vallcarca.

Les sol·licituds d'ajuts Lloguer Just se situen molt per sobre de la mitjana de la ciutat, com també ho fa la demanda d'assessorament i mediació en el lloguer. Aquest fet és coherent amb el fet que el districte presenti un percentatge de lloguer per sobre la mitjana de la ciutat.

Pel que fa a l'esforç de les unitats de convivència per accedir a l'habitatge, cal destacar que, tot i ser el quart districte pel que fa al preu del lloguer (per darrere de Sarrià-Sant Gervasi, les Corts i l'Eixample), en la major part dels barris les unitats de convivència han de destinar a l'habitatge un percentatge de la renda familiar disponible molt similar a la mitjana de la ciutat. El barri on cal destinar un major esforç és el Camp del Grassot i Gràcia Nova on cal destinar un 18,9% de la renda familiar disponible, lleugerament per sobre del 18,6% de la mitjana de la ciutat.

Pèrdua de població cap a altres districtes i pressió de l'activitat turística. En el darrer període 2006-2015 el districte ha perdut població per mortalitat, marxa cap a altres districtes i cap a altres ciutats. A la vegada, la Vila de Gràcia té una importantíssima presència d'habitatge d'ús turístic, que arriba a 1.292 habitatges el que representa el 4,3% del parc residencial i l'11,9% dels habitatges de lloguer. Per controlar aquest fenomen i els seus efectes sobre el mateix mercat de lloguer el PEUAT inclou la Vila de Gràcia dins la zona 1 de major concentració d'allotjament turístic a la ciutat i la resta del districte a la zona 2.

Gràcia és un dels districtes que compta amb menys habitatges de lloguer protegit de la ciutat. Aquest fet condiona la possibilitat d'oferir solucions habitacionals a la població amb més dificultats d'accedir a l'habitatge o en situació d'exclusió residencial.



2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Potencial baix de nou habitatge protegit i dotacional. El planejament vigent preveu un total de 205 habitatges protegits i dotacionals per desenvolupar, dels quals només 52 estarien en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb una disponibilitat més gran per acabar sent edificats.

Possible emergència de formes de promoció i tinença alternatives, com les cooperatives de cessió d'ús, per generar nou habitatge assequible al districte. En aquest sentit es planteja la possibilitat d'estudiar el potencial desenvolupament de micropromocions en parcel·les més petites per cooperatives en diferents zones del districte.

Impuls de la MPGM en l'àmbit de l'Avinguda de l'Hospital Militar-Farigola. Oportunitat de redefinir la transformació del barri de Vallcarca i els Penitents (MPGM en l'àmbit de l'Avinguda de l'Hospital Militar-Farigola) mitjançant una taula de participació amb diferents agents del districte. Es tracta d'un àmbit amb un potencial d'habitatge protegit de 94 habitatges, el que representa un potencial important en relació al potencial total del districte, que tot just arriba als 205, incloent-hi la modificació de planejament de l'entorn dels Tres Turons.

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Condicions d'accessibilitat i disponibilitat d'ascensor dels habitatges per sota la mitjana de la ciutat. El teixit residencial presenta dificultats per a la instal·lació d'ascensors, i es detecten poques millores d'accessibilitat en els darrers anys. Això suposa un inconvenient per la població amb dificultats de mobilitat, gent gran o persones amb diversitat funcional, i pot derivar en l'aïllament de població que es queda a casa seva.

Destaca l'efecte negatiu de les afectacions del planejament i la posterior paralització dels processos de transformació, tant pel que fa al deteriorament del parc residencial, així com el buidatge i trencament de la trama urbana. Es destaca especialment aquesta problemàtica a la zona de Vallcarca i els Tres Turons.



3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una major repercussió en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

A1.2 Reforç del paper de les Oficines d'Habitatge

Desenvolupar una campanya informativa a escala de ciutat que tingui en compte les particularitats dels diferents districtes, diferents franges d'edat, el sexe i els agents que cal atraure. Desenvolupament de xerrades en equipaments municipals per informar específicament sobre els mecanismes de prevenció de les situacions d'impagaments

A2.1 Serveis d'intermediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

Impuls dels serveis d'intermediació de què disposen les Oficines de l'Habitatge per fer front a les situacions en les quals les unitats de convivència ja tenen quotes i mensualitats pendents.

A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

Negociació per a la regularització d'ocupants en edificis de grans tenidors i desenvolupament d'accions de mediació en processos penals de recuperació de la propietat en casos d'edificis privats ocupats.

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B1.1 Realització de censos d'habitatges buits

Realitzar un cens d'habitatges buits a la ciutat. La disposició d'aquest cens permetrà fer actuacions proactives en relació als habitatges detectats pel que fa a l'oferiment de mecanismes de foment de l'ocupació i el plantejament de mesures coercitives i sancionadores si fos necessari.

B2.3 Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic

Evitar la proliferació d'allotjaments turístics, especialment als voltants de la Vila de Gràcia, i millorar la dotació de recursos als serveis d'inspecció per reduir la presència de pisos turístics il·legals.



AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

En el marc de la revisió de la MPGM en l'àmbit de l'avinguda de l'Hospital Militar, es proposa la definició i construcció del nou barri atenent a l'habitatge, l'espai públic, el medi ambient i la sostenibilitat, i projectar, alhora, un nou model de ciutat, amb l'acord i el consens de tots els agents del territori. Redactar els projectes i iniciar les obres.

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional)

Construir habitatges i equipaments al solar de l'antiga Clínica Quirón, amb habitatges adaptats per a persones grans, integrats amb la comunitat. Localitzar sòl disponible així com altres espais d'oportunitat al districte (com edificis industrials en desús) per construir-hi habitatge públic de lloguer i edificis per destinar-los a aquest mateix ús, especialment per a col·lectius amb especials dificultats (joves, gent gran, famílies monoparentals, famílies nombroses, etc.). Augmentar la disponibilitat d'habitatge públic a destinar a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.

C3.2 Captació d'habitatge privat

Impulsar els mecanismes per a la incorporació de parc d'habitatge privat en barris com el Coll com a habitatge destinat a polítiques socials

- *Cercar sòl i edificis per a habitatge públic o cooperatives d'ús social (PAD-Ajuntament)*

Localitzar sòl disponible per construir-hi habitatge públic de lloguer i edificis per destinar-los a aquest mateix ús, especialment per a col·lectius amb especials dificultats: joves, gent gran, persones amb discapacitat, famílies monoparentals, famílies nombroses, etc.

C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social

C3.1 Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

Amb especial atenció a la millora de l'accessibilitat als habitatges (per exemple, coordinar projecte *Radars* perquè els voluntaris facin de visualitzadors si l'edifici disposa o no d'ascensor), a l'eficiència energètica, a les condicions constructives i humitats entre altres.

D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques

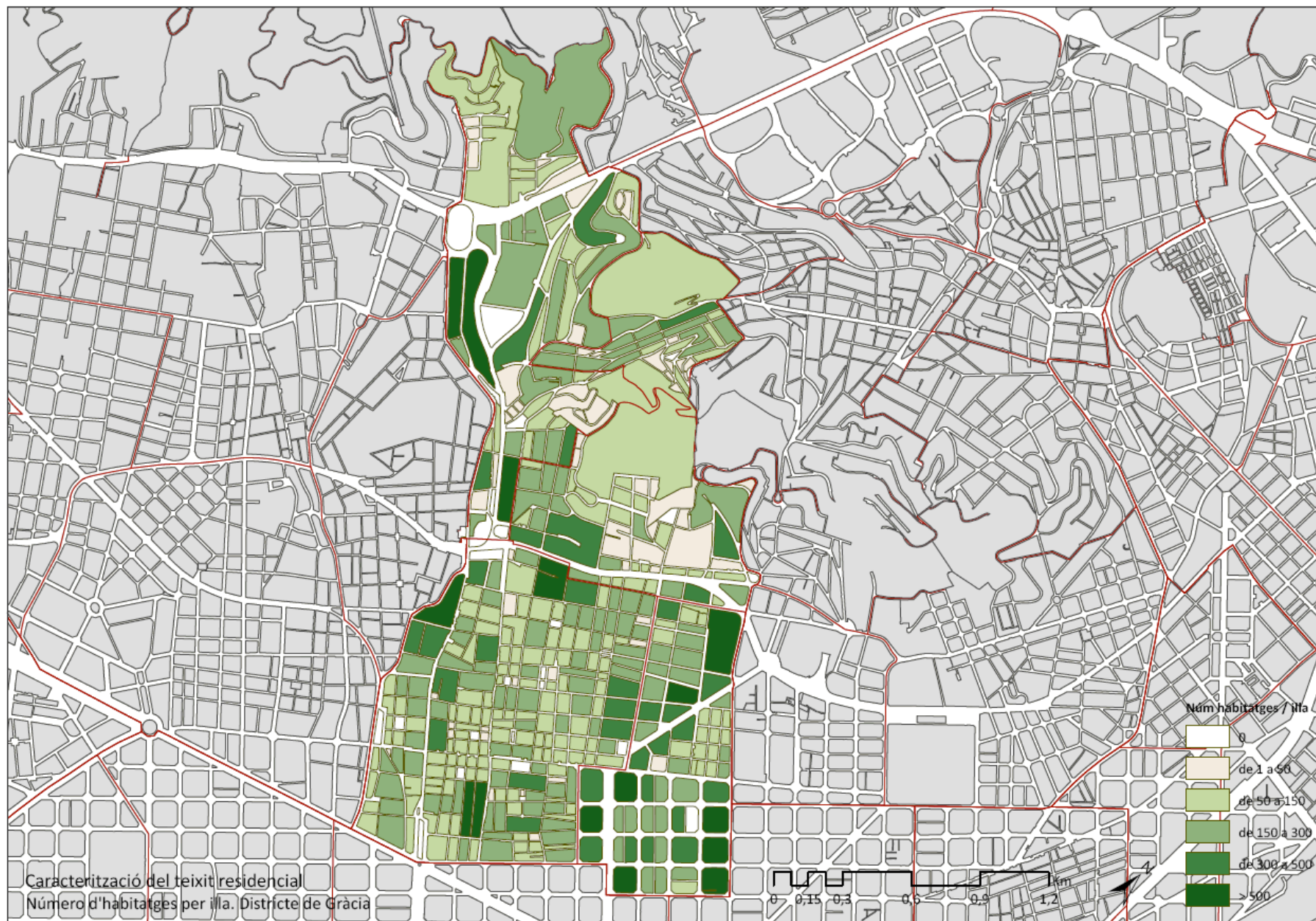
Actuació en els àmbits d'afectació urbanística, afavorint el reallotjament de la població en aquelles situacions d'infrahabitages, problemàtica present, fonamentalment, a la Creueta del Col

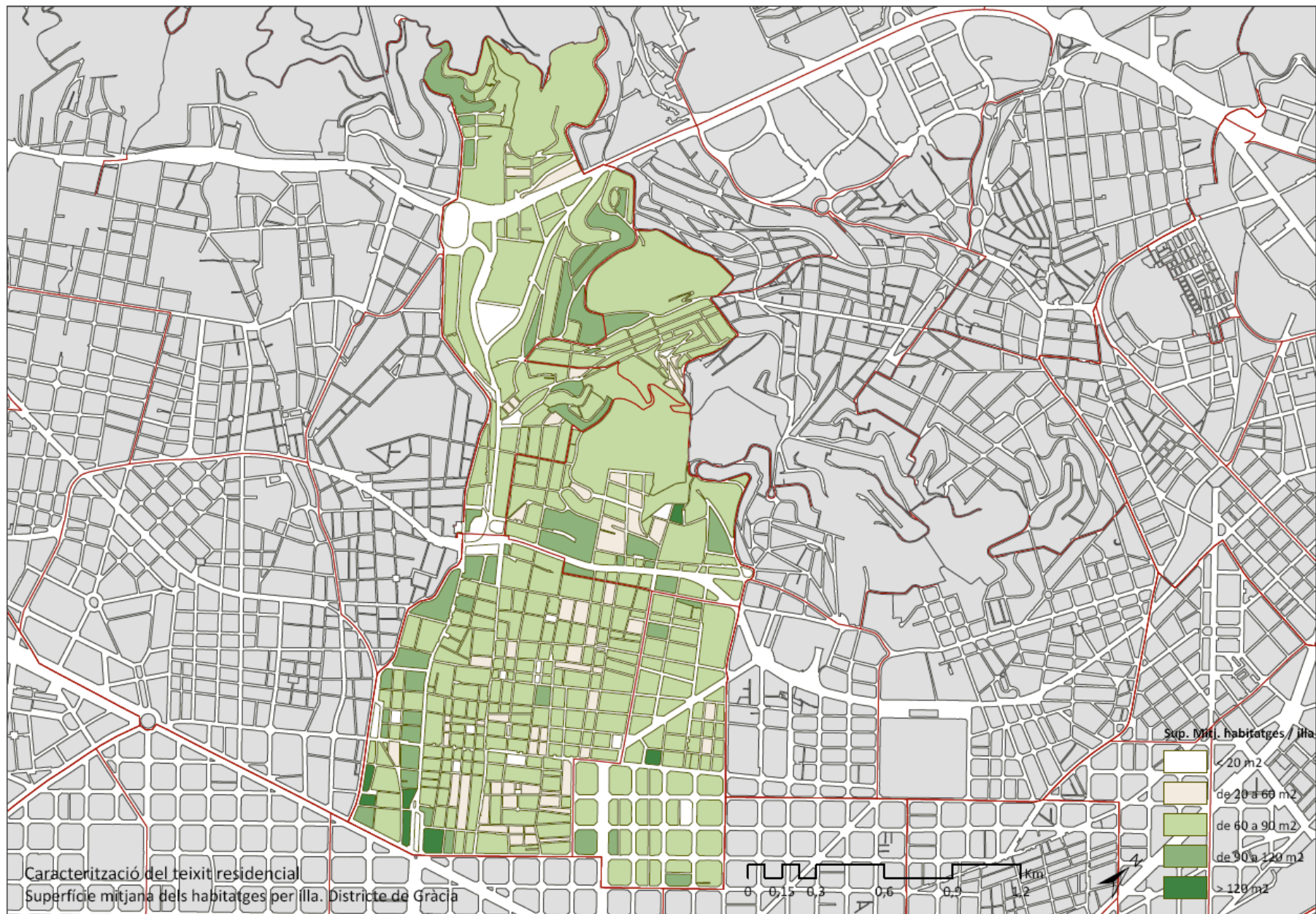


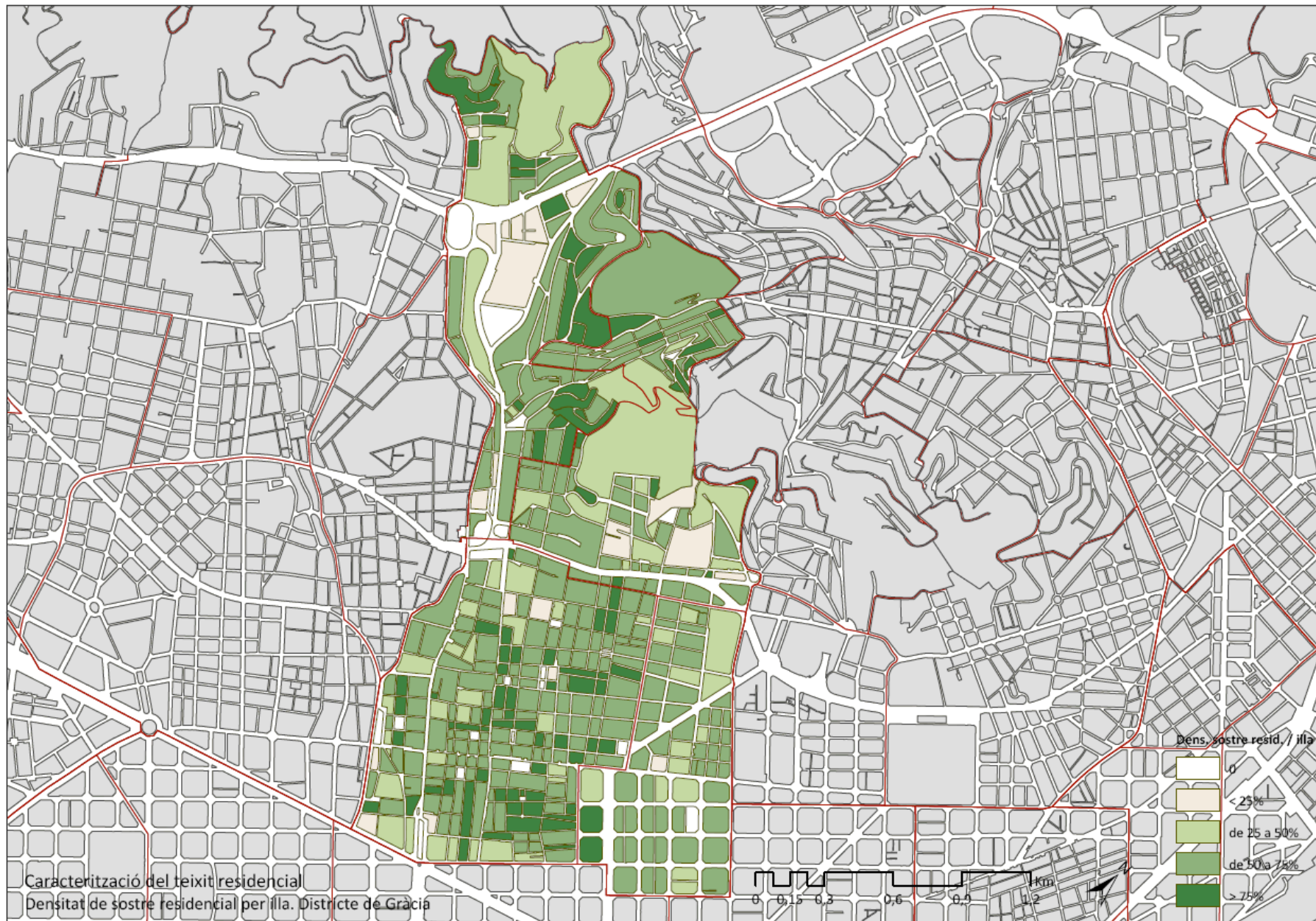
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

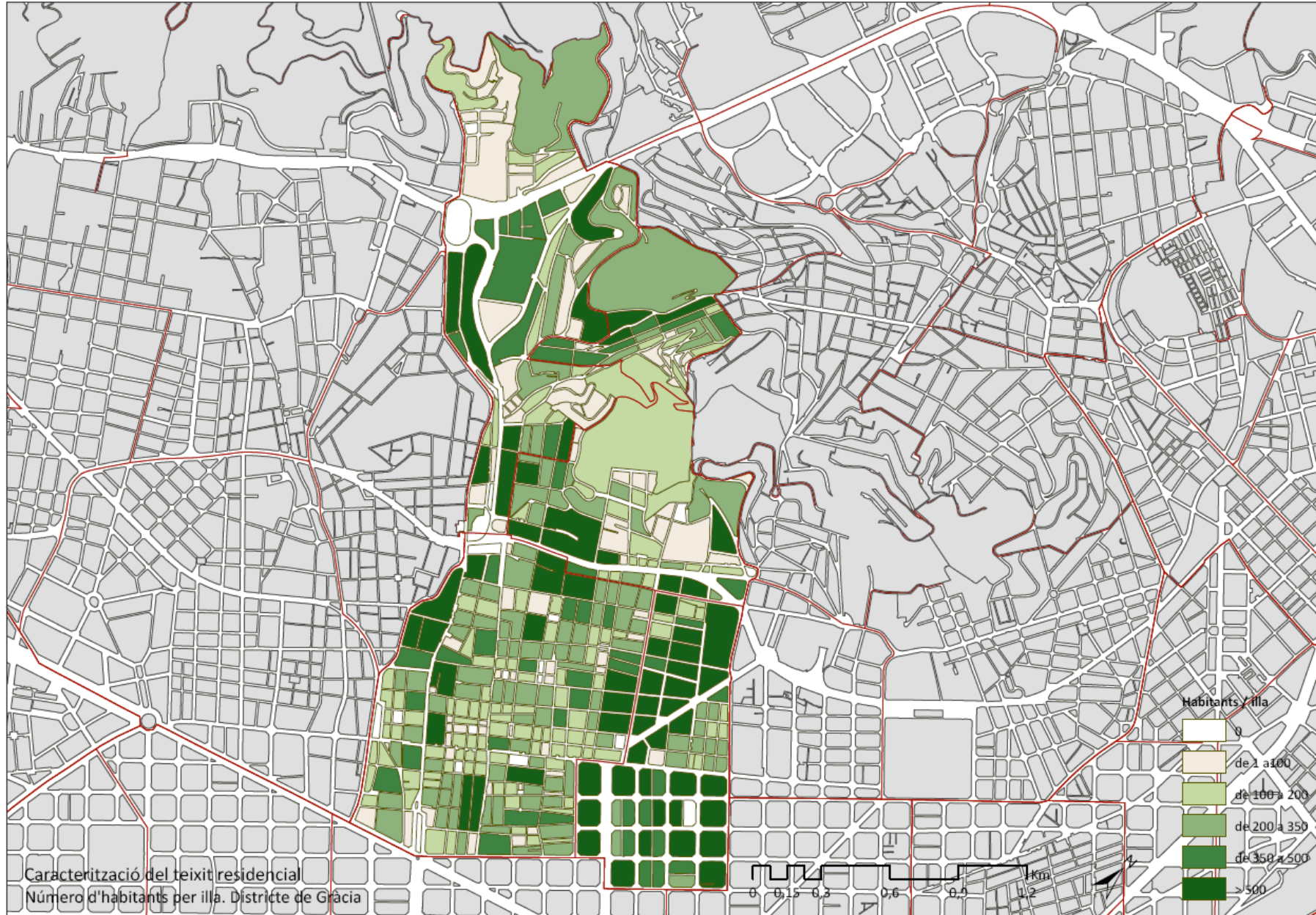
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

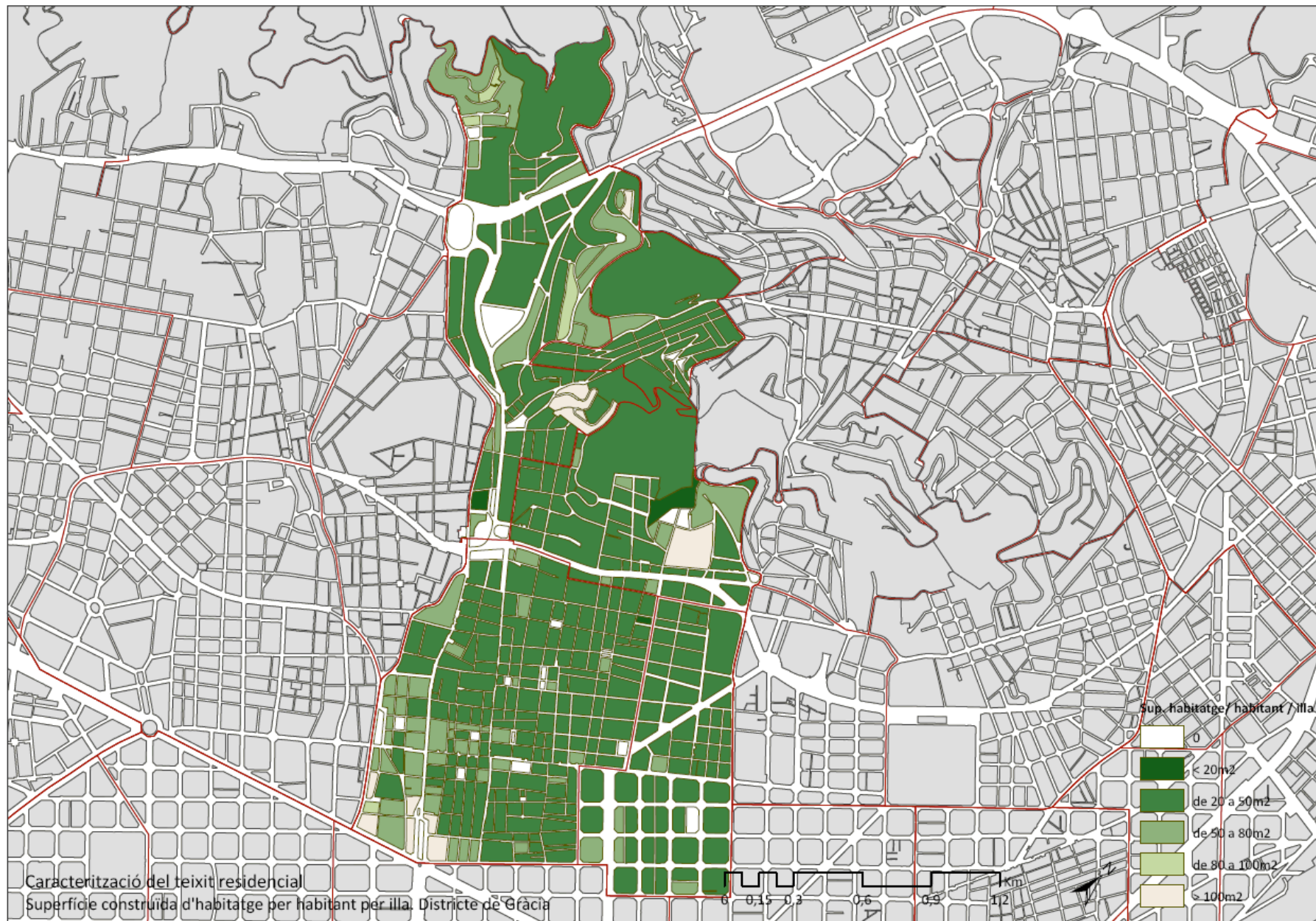
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

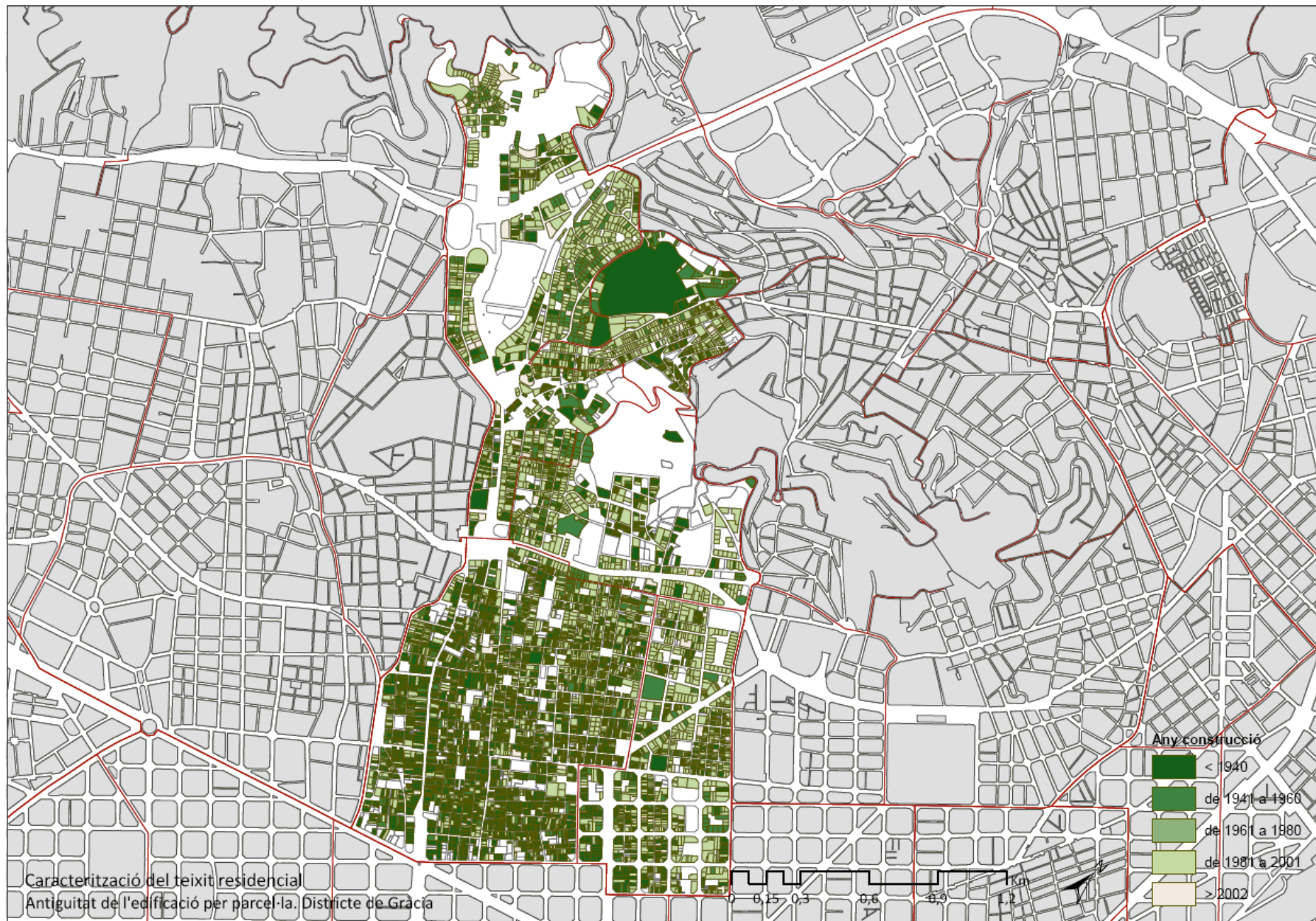


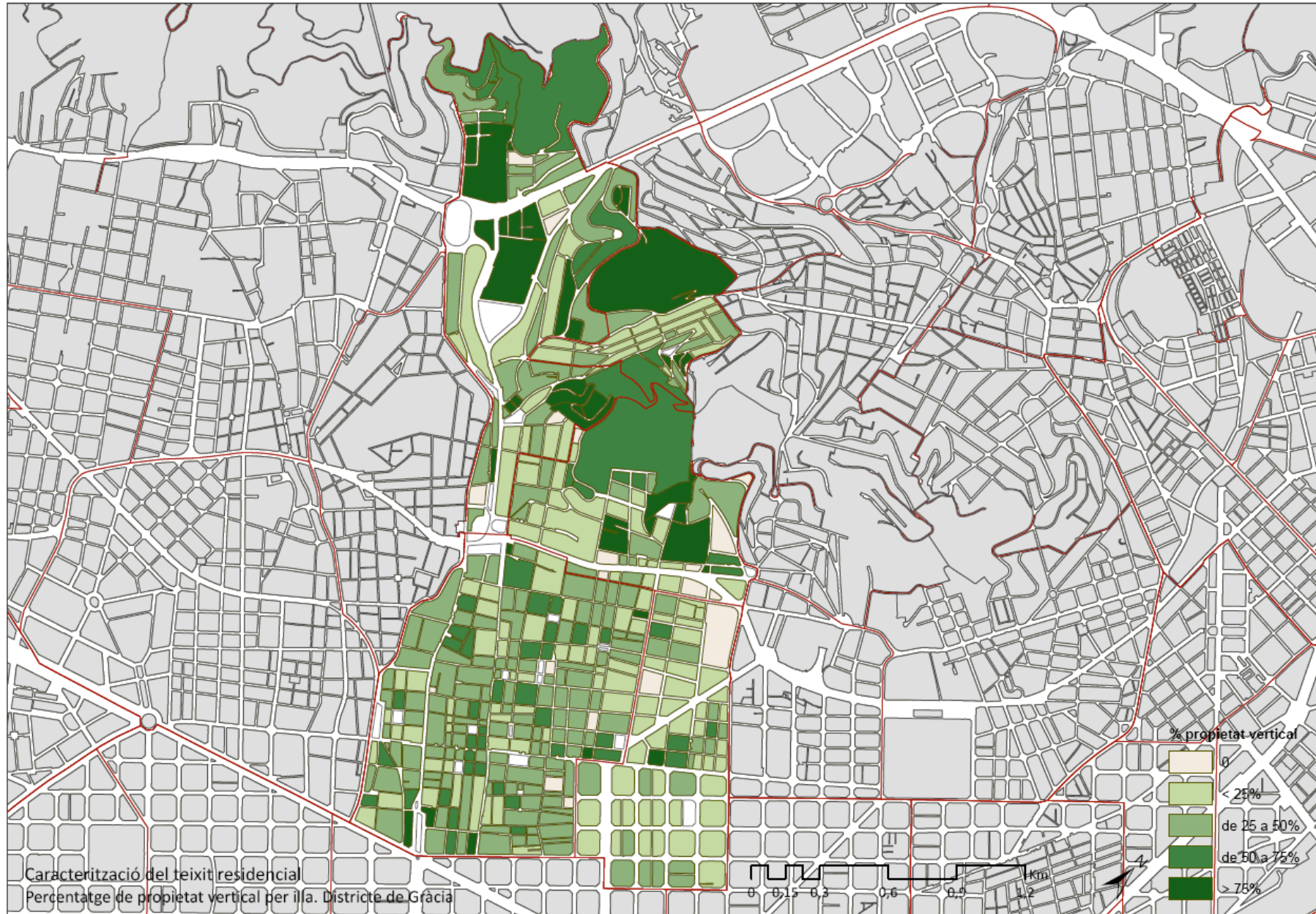


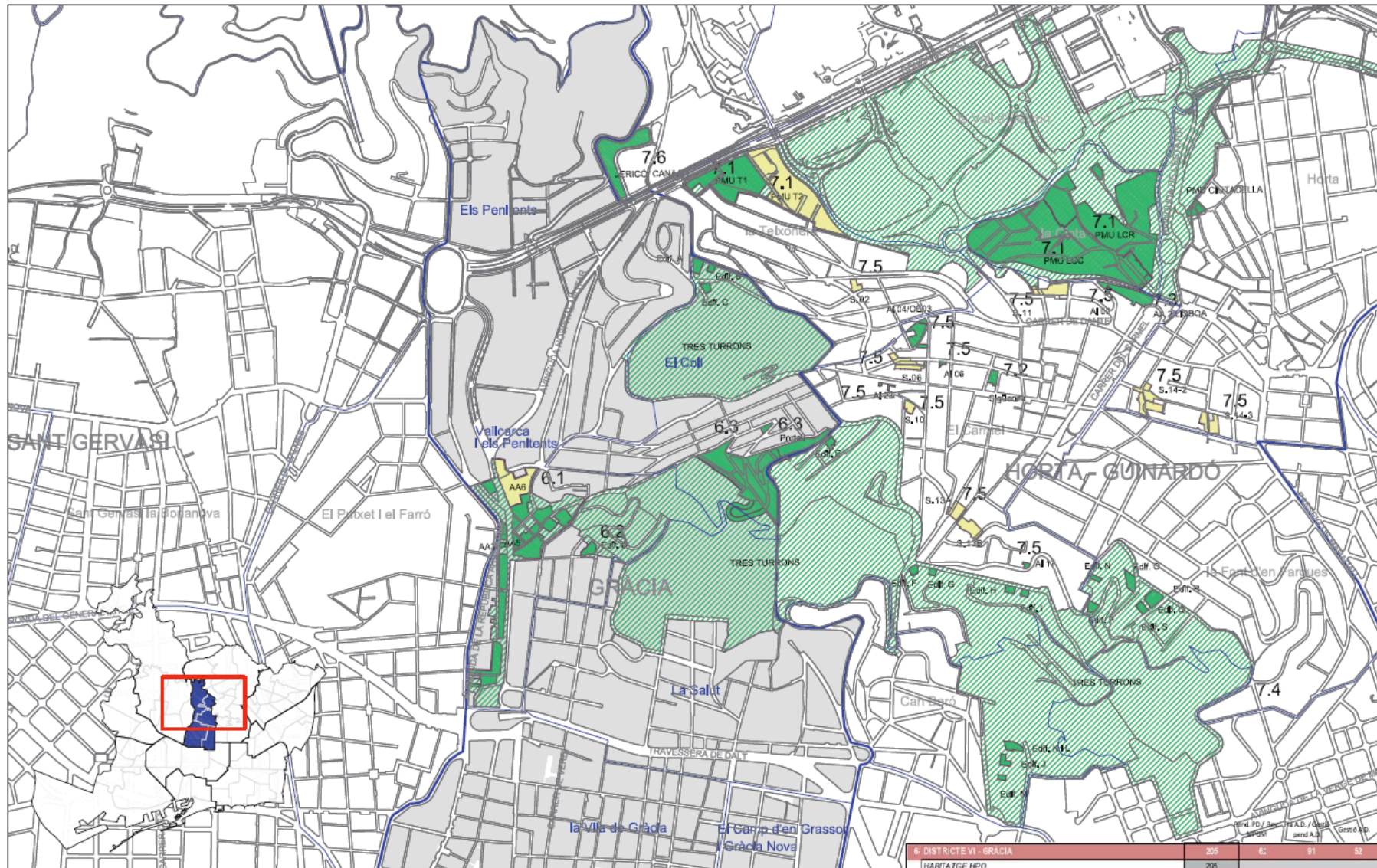












06. DISTRICTE DE GRÀCIA



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

● **Pendent PD / Rev. MPGM:** Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

● **Pla A.D. / Gestió pend A.D.:** Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.



06. DISTRICTE VI - GRÀCIA				
	205	C:	91	52
HABITATGE HPO	205			
HABITATGE DOTACIONAL	0			
6.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE L'AVINGUDA DE L'HOSPITAL MILITAR-FARGOLA	94	C:	17	15
6.2 M.P.G.M. A L'ÀMBIT DELS TRES TURONS	71	C	39	32
6.3 MPGM PORTELL	40	C	35	5



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES HORTA - GUINARDÓ

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	756
2. ANALISI	757
2.2. LES PERSONES.....	758
<i>SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL.....</i>	<i>760</i>
<i>SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....</i>	<i>761</i>
2.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	762
1.1.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	762
2.4. L'OFERTA D'HABITATGE.....	763
2.5. EL PARC D'HABITATGE	767
<i>CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL</i>	<i>767</i>
<i>QUALITAT DEL PARC.....</i>	<i>767</i>
<i>ÚS DEL PARC.....</i>	<i>768</i>
2.6. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	769
2.7. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	770
<i>POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....</i>	<i>770</i>
1.8. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	773
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	773
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE.....	773
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE.....	776
2. DIAGNOSI	778
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	778
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	785
<i>PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE</i>	<i>785</i>
<i>ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE</i>	<i>785</i>
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	787
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	789



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període del 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

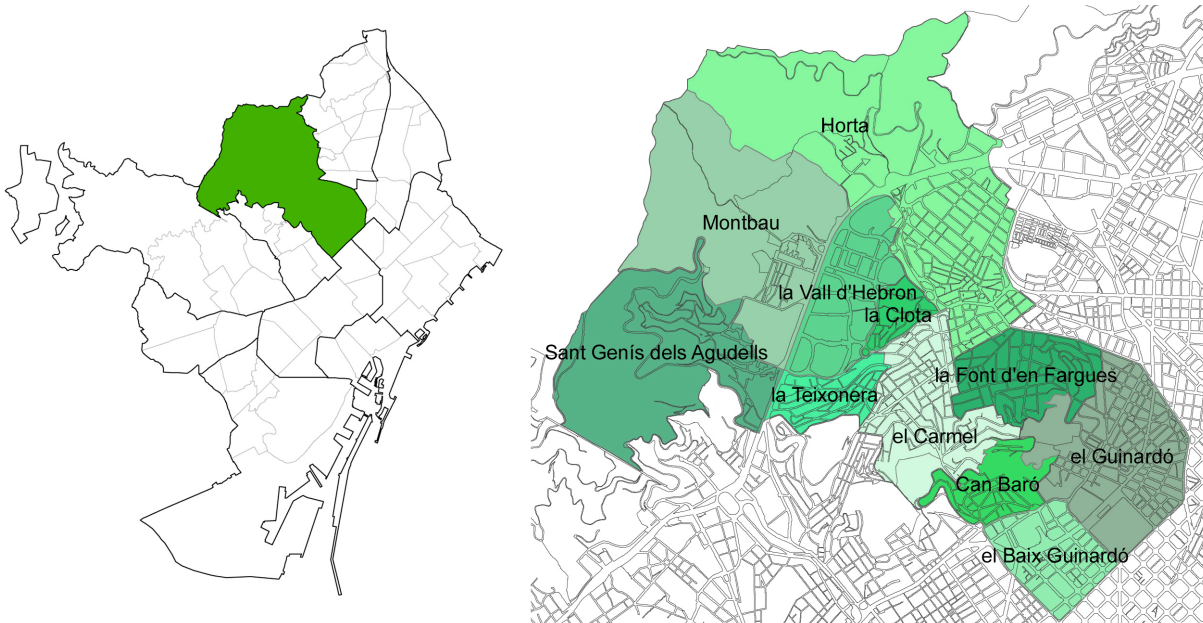
En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.



2. ANALISI

2.1. SITUACIÓ URBANA



El districte d'Horta-Guinardó se situa al nord-oest de la ciutat de Barcelona, limitant amb els districtes de Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia, Eixample, Sant Martí, Sant Andreu i Nou Barris. Està conformat per 11 barris amb característiques urbanes i residencials diferents.

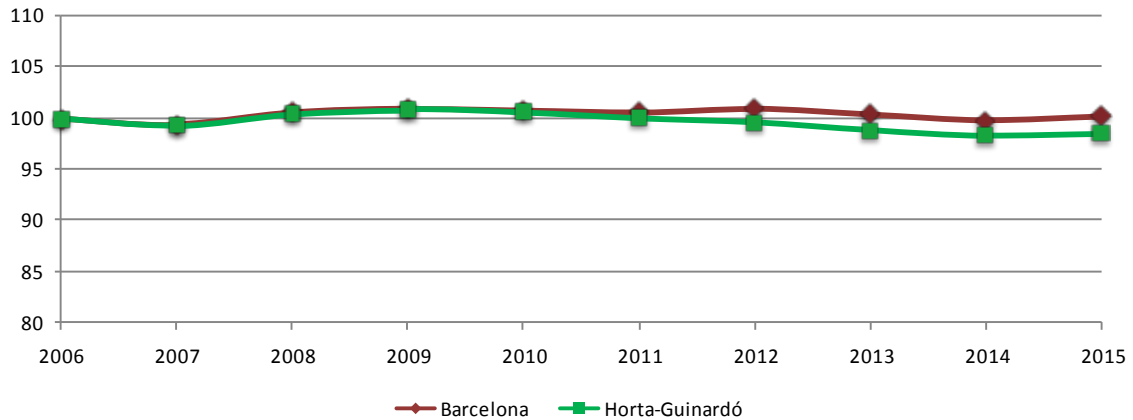
- *Baix Guinardó*: 25.476 residents (15%) IRFD= 86,6
- *Can Baró*: 8.938 residents (5%) IRFD=77,4
- *El Guinardó*: 36.073 residents (22%) IRFD= 82
- *La Font d'en Fargues*: 9.443 residents (6%) IRFD=102
- *El Carmel*: 31.498 residents (19%) IRFD=56,6
- *La Teixonera*: 11.322 residents (7%) IRFD=69,6
- *Sant Genís dels Agudells*: 6.693 residents (4%) IRFD=80
- *Montbau*: 5.070 residents (3%) IRFD=70
- *La Vall d'Hebron*: 5.613 residents (3%) IRFD= 86,9
- *La Clota*: 568 residents (0,3%) IRFD= 90,1
- *Horta*: 26.624 residents (16%) IRFD= 82,2



2.2. LES PERSONES

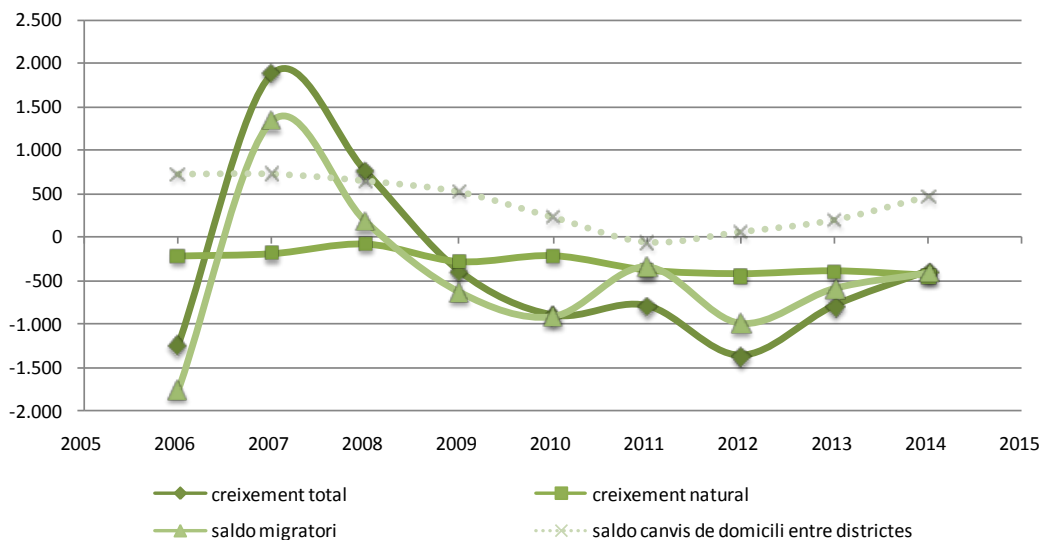
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període del 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Horta-Guinardó	169.774	10,6%	167.318	10,4%	-0,16%	-1,45%



Font: Padró d'Habitants del 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període del 2006-2014

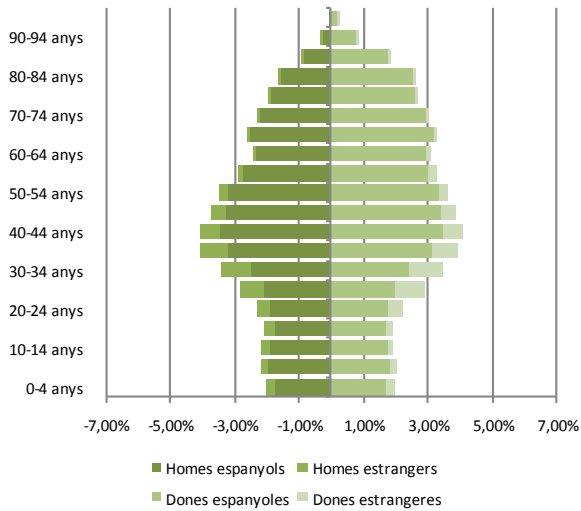


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

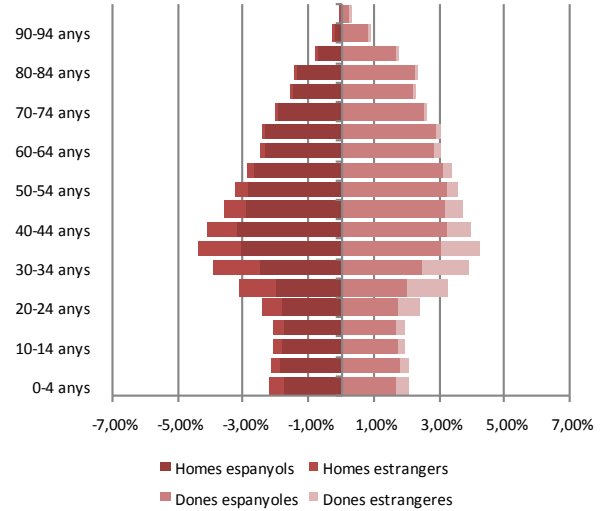


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Horta-Guinardó



Barcelona



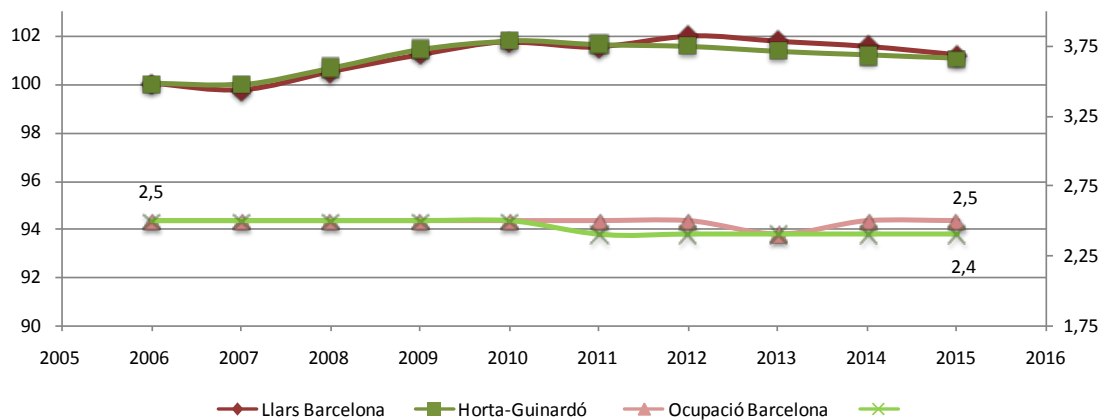
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006	ocupació		Nº llars 2015	ocupació	variació llars	
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	2,5	1,2%
Horta-Guinardó	68.237	10,5%	2,5	68.957	10,5%	2,4	1,1%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

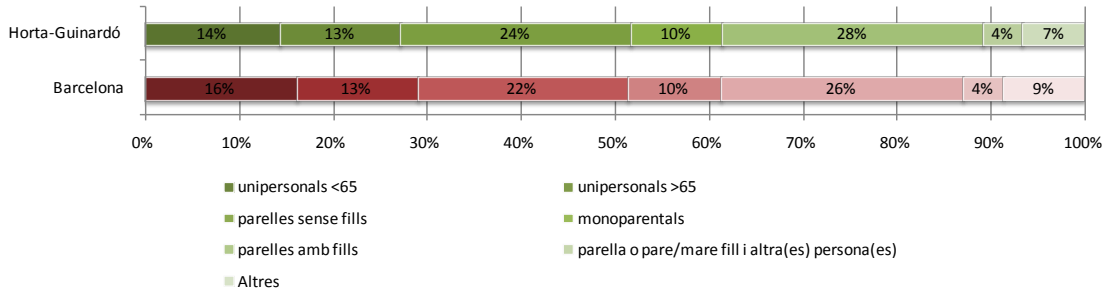
Variació anual de llars i ocupació pel període del 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



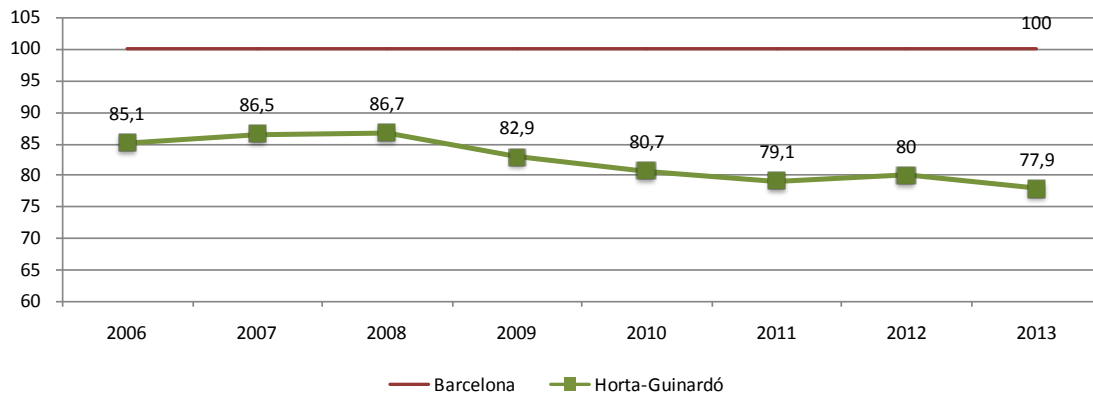
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

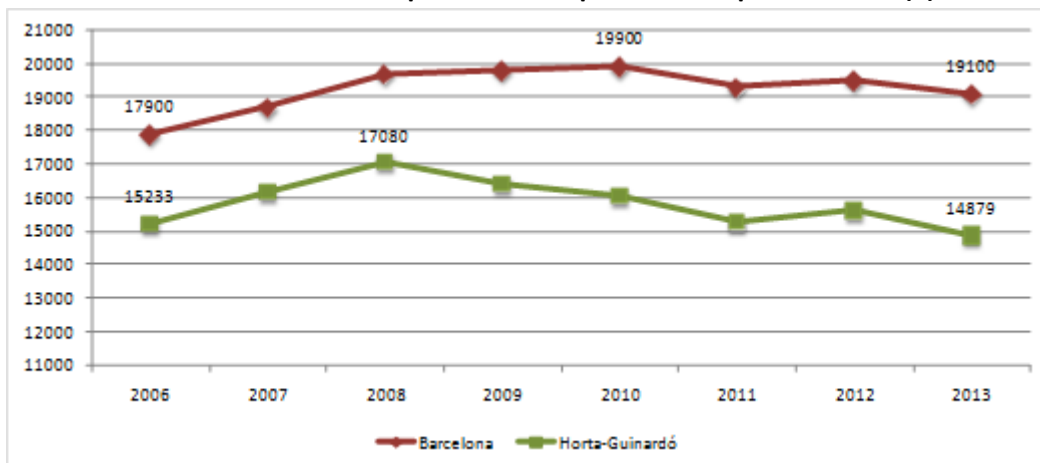
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)

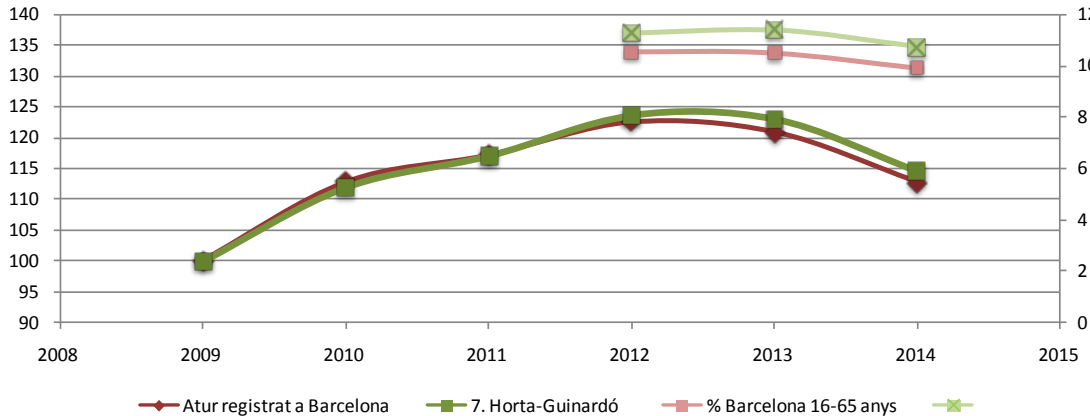


Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període del 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Horta-Guinardó	9.848	11,3	11.295	10,7	15%



Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística.

SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

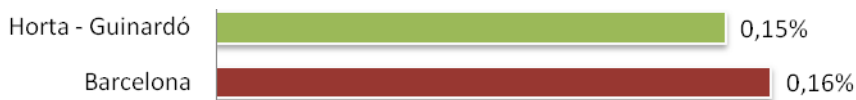
Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 3.087 unitats de convivència inscrites al districte d'Horta-Guinardó a desembre del 2015, el que suposa un 11% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatges de llars inscrites respecte total de llars principals (cens del 2011) és del 4,5%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les Oficines d'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Horta-Guinardó l'any 2015 es va intervenir en 105 desnonaments que van afectar 283 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina de l'Habitatge o serveis socials del districte.



2.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.1.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

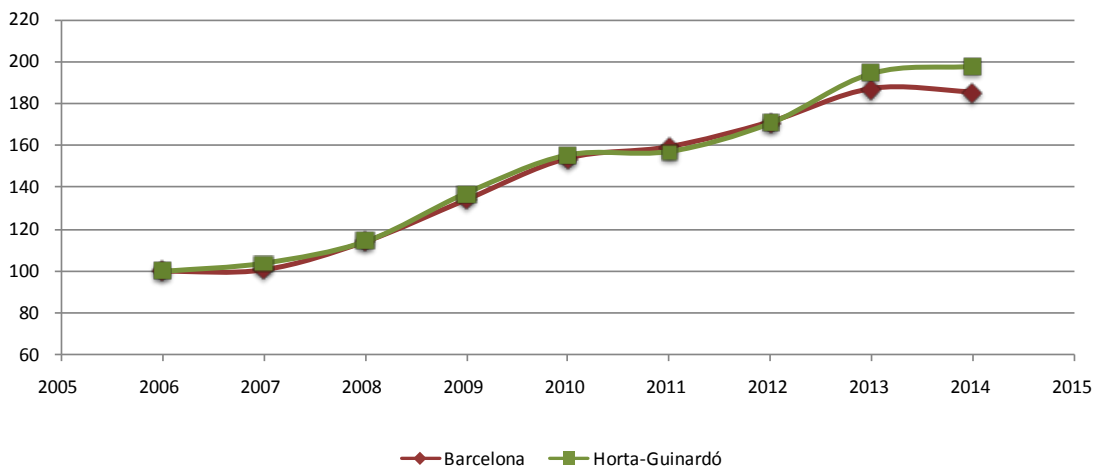
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Horta-Guinardó	933	105	824	4

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,18%
Horta-Guinardó	1.949	8,1%	3.853	8,7%	97,69%



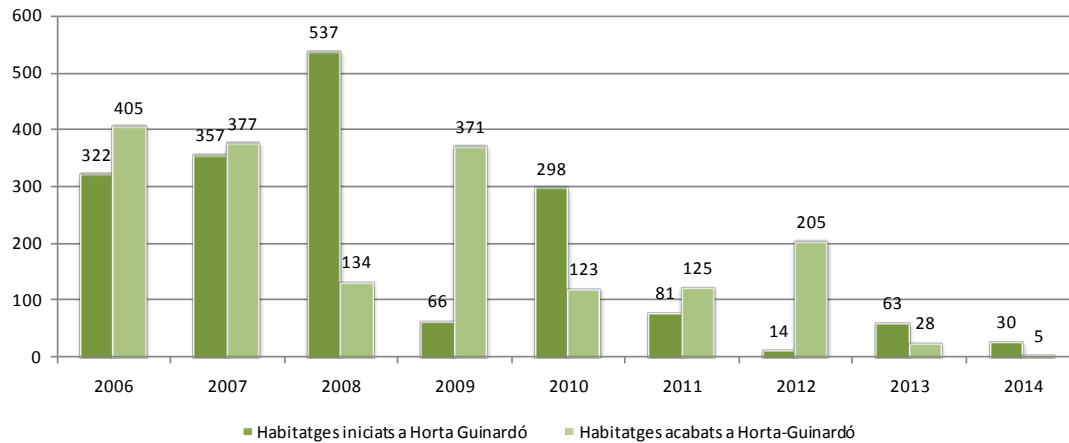
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a Xifres d'Habitatge.



2.4. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Horta-Guinardó	1.089	0,9	991	0,8



Nota: habitatges iniciats extrets projectes visats pel Col·legis Aparelladors. Habitatges acabats extrets dels certificats finals d'obra del Col·legi Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Construcció d'habitatge amb protecció oficial

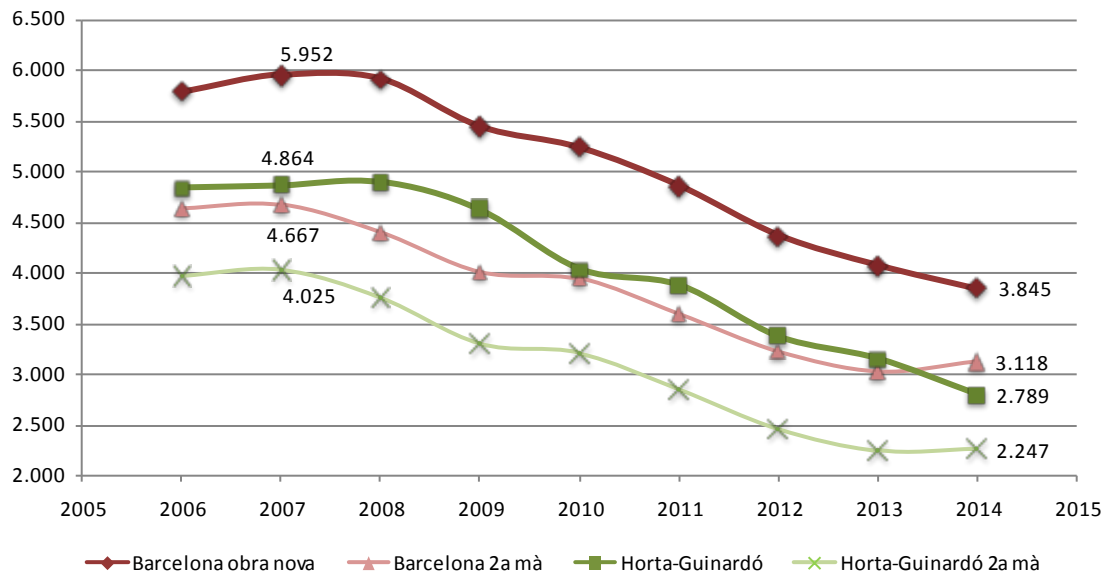
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. l any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Horta-Guinardó	384	0,3	397	0,3

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges disponible a Xifres d'Habitatge

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a Xifres d'Habitatge.

Evolució dels preus mitjans de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i segona ma) (€/m²st)

	Variació obra nova 2007-2014	Variació 2a mà 2007-2013
Barcelona	-35%	-35%
Horta-Guinardó	-43%	-44%



Font: Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre del 2012.

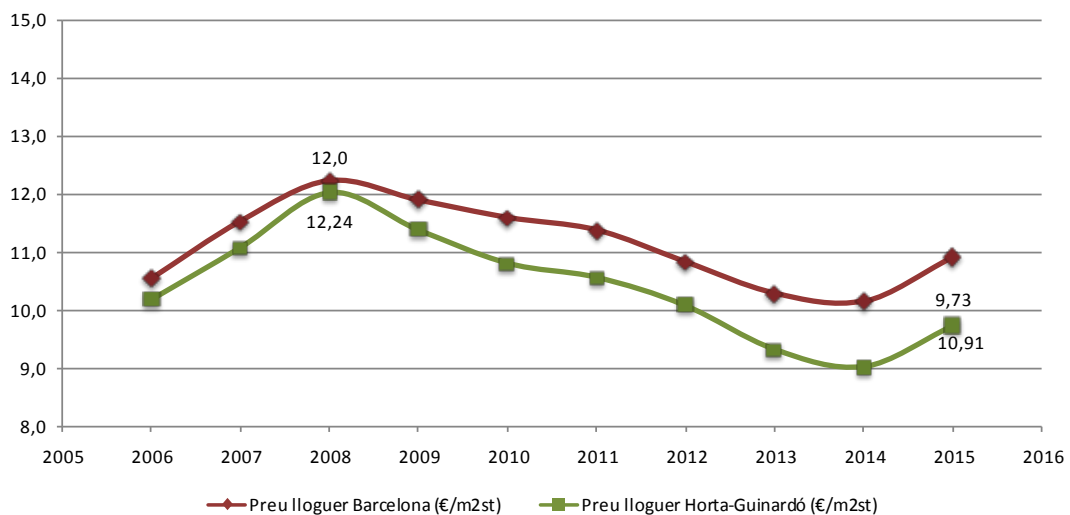
Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans.

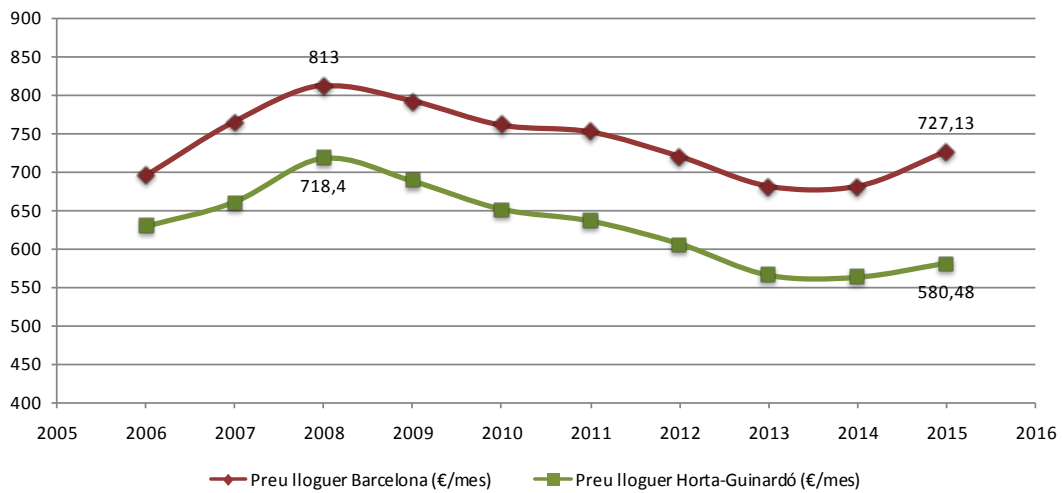
Font Habitatge segona mà: Idealista.com

Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

Evolució preu dels lloguers per període 2008-2015

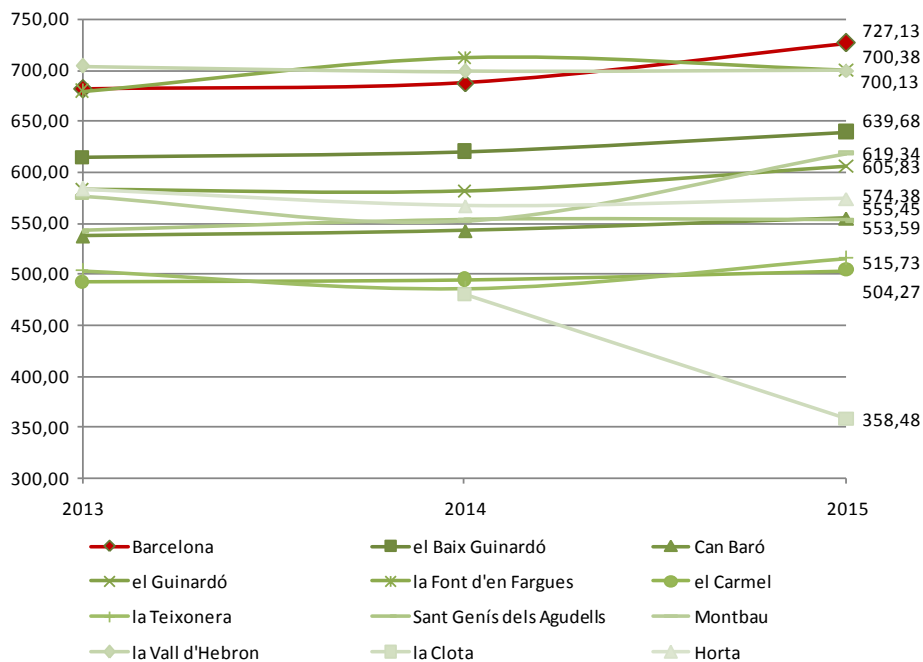
	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/m²)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Horta-Guinardó	-25,0%	-21,1%	4,3%





Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre del 2015

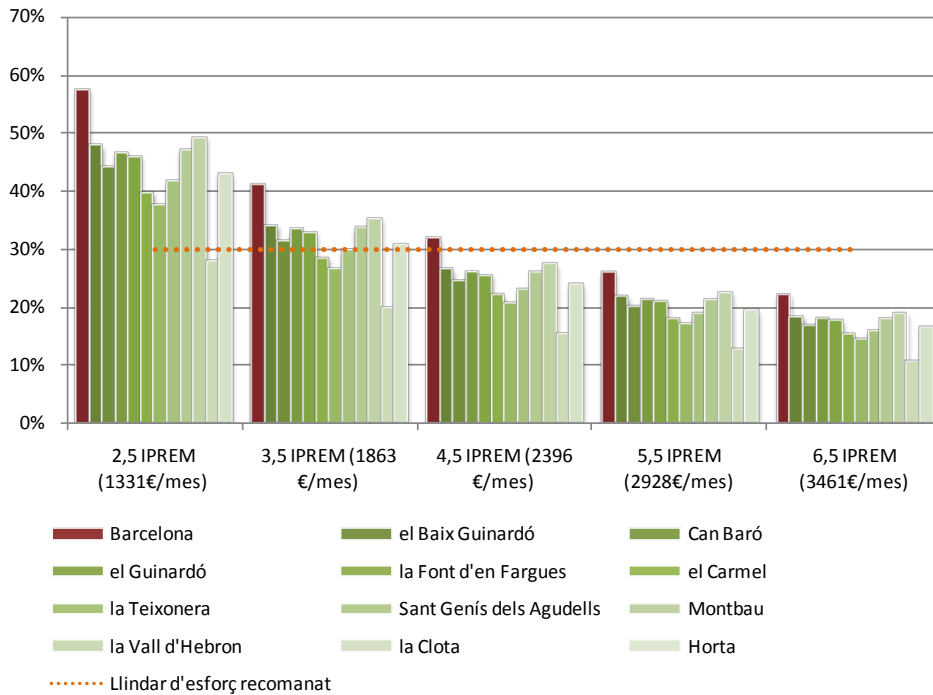
Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Lloguer 3r trimestre del 2015



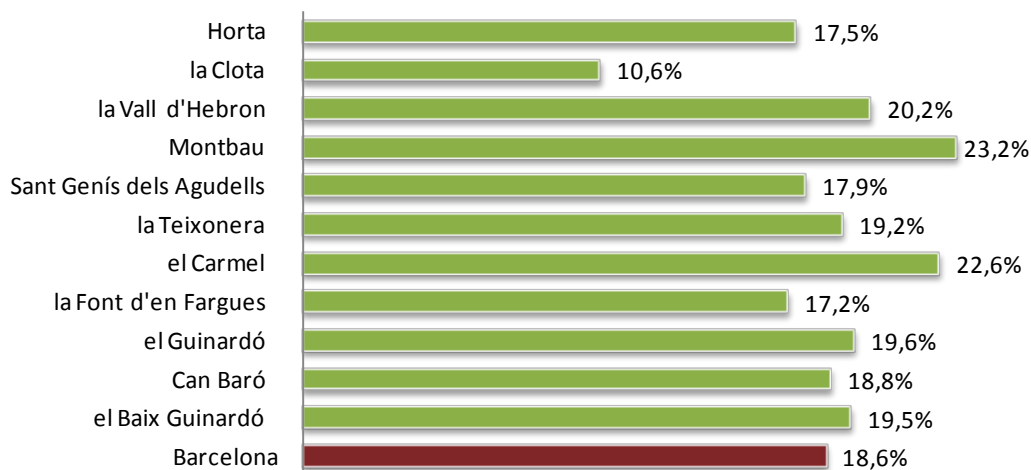
Esforz econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitja de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya.

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitja de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015²²



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

²²Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No ens parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

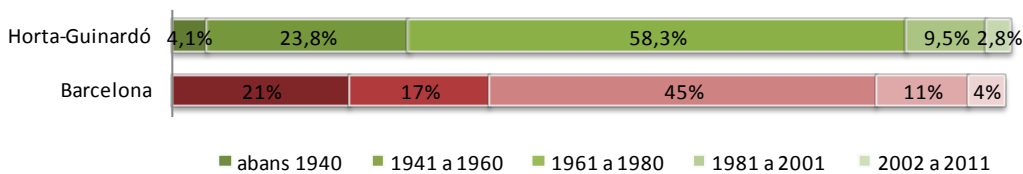


2.5. EL PARC D'HABITATGE

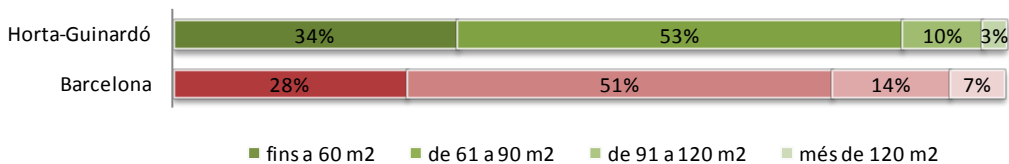
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

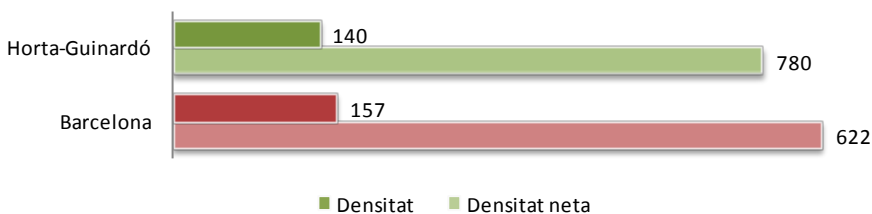
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



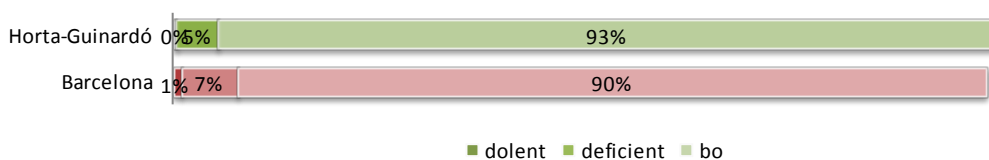
Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener del 2014. INE

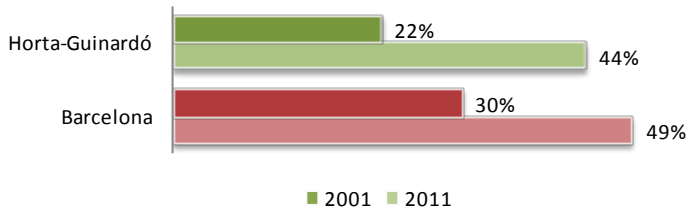
QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

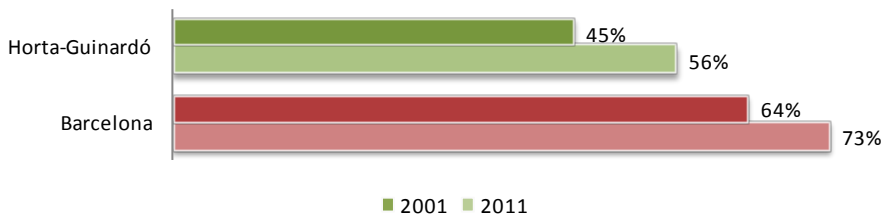




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

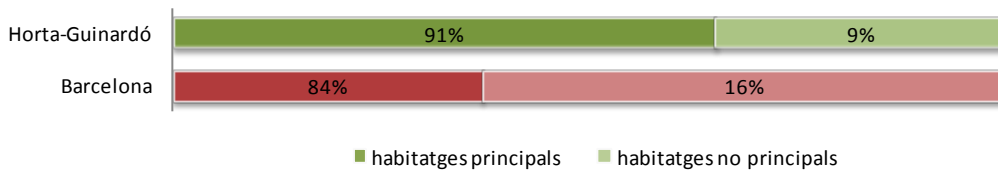


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

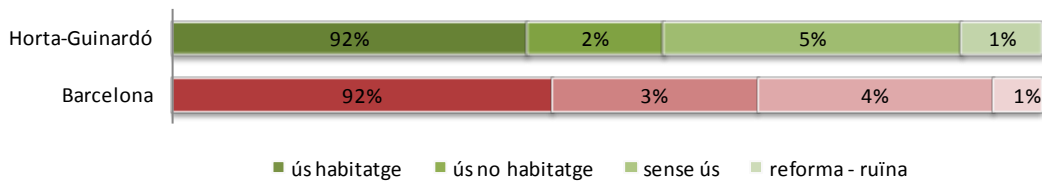


ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

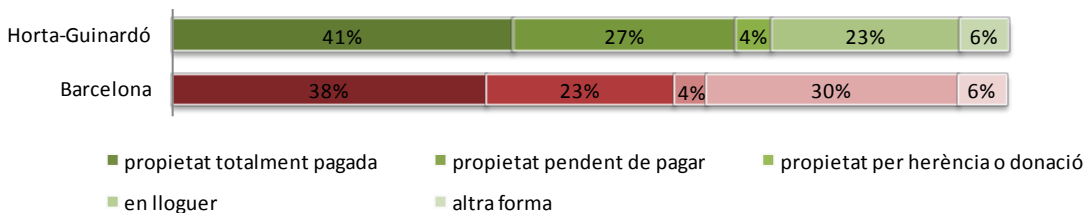


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'IERMB

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %





2.6. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis		HUTs		Total	
	Airbnb					
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Horta-Guinardó	154	2%	198	2%	352	2%
el Baix Guinardó	39	0,6%	87	0,9%	126	0,8%
Can Baró	16	0,3%	12	0,1%	28	0,2%
el Guinardó	55	0,9%	54	0,6%	109	0,7%
la Font d'en Fargues	5	0,1%	2	0,0%	7	0,0%
el Carmel	18	0,3%	27	0,3%	45	0,3%
la Teixonera	5	0,1%	9	0,1%	14	0,1%
Sant Genís dels Agudells	6	0,1%	3	0,0%	9	0,1%
Montbau	2	0,0%	0	0,0%	2	0,0%
la Vall d'Hebron	2	0,0%	0	0,0%	2	0,0%
la Clota	1	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
Horta	5	0,1%	4	0,0%	9	0,1%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



2.7. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

Al districte es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial			
				G.G.	LLS.	LLA.	D.S.	A.U.	V
Inici previst 2017-2019	av. Cardenal Vidal i Barraquer, 37-43	PMHB / OBRA NOVA	125	125	---	---	---	---	---
Inici previst 2017-2019	Carretera de Sant Cugat, 65	COHOUSING / OBRA NOVA	7	---	---	7	---	---	---
			132	125	---	0	7	---	---

Font: Bagursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota : En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD / Gestió pendent AD).
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPMG	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
7. DISTRICTE VII - HORTA - GUINARDÓ	1.482	581	259	642
HABITATGE HPO	1.452			
HABITATGE DOTACIONAL	30			30
HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS	517			
7.1 M.P.G.M. A LA VALL D'HEBRON I ENTORN IMMEDIAT DE LA VESSANT DE COLLSEROLA	696	272	122	302
PMU T1 (POLIGONOS 2)	34			34
Teixonera PMU T1 polígon 2	34			34
PMU T2 (SECTOR 3 MPMG)	41	41		
Vall d'Hebron Sector 3 (PMU T2)	41	41		
PMU LCR (POLÍGON ÚNIC-COMPENSACIÓ)	268			268
La Clota- Reordenació fr3.2	91			91
La Clota- Reordenació fr3.2	45			45
La Clota- Reordenació fr3.1	56			56
La Clota- Reordenació fr3.1	32			32
La Clota- Reordenació fr3.1	28			28
La Clota- Reordenació fr1.1	16			16
PMU PC (CIUTADELLA)	16		16	
PMU PC Ciutadella NH	11		11	
PMU PC Ciutadella NHC	5		5	
PMU LCC - PAU A	90		90	
PMU La Clota Conserv. PAU A/A7 (AF+NH+NHC)	52		52	
PMU La Clota Conserv. PAU A/A8 (AF+NH+NHC)	38		38	
PMU LCC - AA 1	10		10	
PMU La Clota Conserv. AA1/UP A	4		4	
PMU La Clota Conserv. AA1/UP B	6		6	
PMU LCC - AA 2	6		6	
PMU La Clota Conserv. AA2	6		6	
RESTA PMU's	231	231		
PMU FB - Font Ballarda	231	231		
Vall d'Hebron DT	0			
7.2 PMU DE L'ESPAI DELIMITAT PELS CARRERS SIGÜENZA, CONCA DE TREMP I PASSATGE CALAFELL	20	0	0	20
SIGÜENZA				
Carmel - Sigüenza	20			20
7.3 MODIFICACIÓ DEL P.G.M. EN L'ÀMBIT DELS CARRERS LEPANT I LISBOA	130	0	0	130
AA 2				
MPGM Carmel AA2	130			130



7.4	M.P.G.M. A L'ÀMBIT DELS TRES TURONS	249	0	98	151
ÀMBIT CARMEL					
	MPGM Turons/ àmbit Carmel/ edif E	10		10	
ÀMBIT ROVIRA					
	MPGM Turons/ àmbit Rovira/ edif F	7		7	
	MPGM Turons/ àmbit Rovira/ edif G	6		6	
	MPGM Turons/ àmbit Rovira/ edif H	13		13	
	MPGM Turons/ àmbit Rovira/ edif I	10		10	
ÀMBIT CAN BARÓ					
	MPGM Turons/ àmbit Can Baró/ edif J	47			47
	MPGM Turons/ àmbit Can Baró/ edif K	47			47
	MPGM Turons/ àmbit Can Baró/ edif L	14			14
	MPGM Turons/ àmbit Can Baró/ edif M	19		19	
ÀMBIT FONT D'EN FARGUES 1					
	MPGM Turons/ àmbit de Font d'En Fargas 1/ edif N	6			6
	MPGM Turons/ àmbit Font d'en Fargas 1/ edif O	18		18	
	MPGM Turons/ àmbit Font d'en Fargas 1/ edif P	15		15	
ÀMBIT FONT D'EN FARGUES 2					
	MPGM Turons/ àmbit Font d'en Fargas 2/ edif Q	11			11
	MPGM Turons/ àmbit Font d'en Fargas 2/ edif R	15			15
	MPGM Turons/ àmbit Font d'en Fargas 2/ edif S	11			11
7.5	MPGM EN L'ÀMBIT DEL BARRI DEL CARMEL	378	309	39	30
AA's - EXPROPIACIONS					
	MPGM Carmel/ Al. 06 Sigüenza	7		7	
	MPGM Carmel/ Al. 09 Lisboa	9		9	
	MPGM Carmel/ Al. 17 Doctor Bové	5		5	
	MPGM Carmel/ Ai23 Llobregós-Fastenrath	18		18	
	Ai04+OE.03 PI de la Murtra	30			30
A DESENVOLUPAR PREVIA APROVACIÓ DE PMU					
	MPGM Carmel/ PMU 2 Sant crispí – Santa Rosalia	34	34		
	MPGM Carmel/ PMU 6 Sigüenza-Murtra	76	76		
	MPGM Carmel/ PMU 10 La Manxa-Fastenrath	26	26		
	MPGM Carmel/ PMU 13.a Conca de Tremp -Passarell	38	38		
	MPGM Carmel/ PMU 13.b Conca de Tremp -Passarell	60	60		
	MPGM Carmel/ PMU 14-3 Llobregós – Can Mateu	18	18		
	MPGM Carmel/ PMU 14-2 Llobregós - Granollers	25	25		
	MPGM Carmel/ PMU 11 Can Andalet	32	32		
7.6	M.P.G.M. illa Canaan/ Ctra. St. Cugat/ Jericó/ Pg. Vall d'Hebron	9	0	0	9
ACTUACIÓ VIA LLICÈNCIES					
	MPGM illa Canaan/ Ctra. St. Cugat/ Jericó/ Pg. Vall d'Hebron	9			9

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.8. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Horta-Guinardó, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Llobregós 175-189. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	4.774	6.938	1053	1.256	0	14.021
2012	5.400	5.343	442	968	0	12.153
2013	5.721	5.490	378	2.291	294	14.174
2014	5.623	7.225	663	2.540	307	16.358
2015	5.265	8.413	747	2.470	200	17.095
Total Horta-Guinardó	22.045 38%	25.448 44%	2.579 4%	7.209 12%	623 1%	73.801

Índex de consultes. 2011 - 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

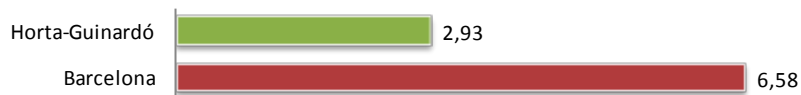
Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

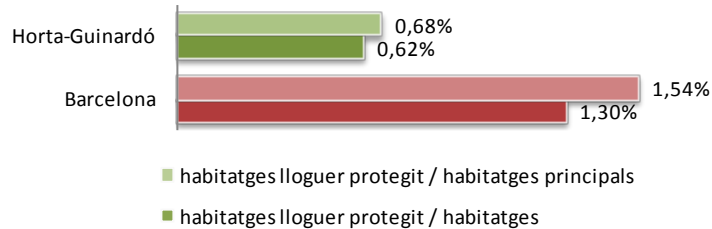
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 489 habitatges de lloguer protegit, dels quals 203 es destinaven a lloguer social, 22 destinats a emergències i 181 a contingents especials (22 per a discapacitats, 3 per a víctimes de la violència masclista, 26 per a persones vulnerables i 150 per a gent gran). D'altra banda existien 231 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove), i 8 habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.



Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015

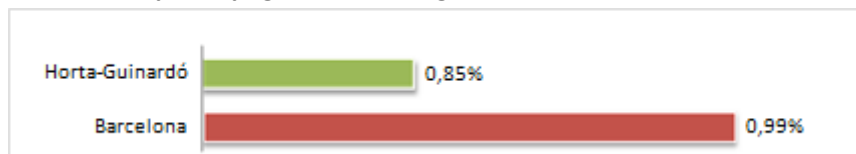


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

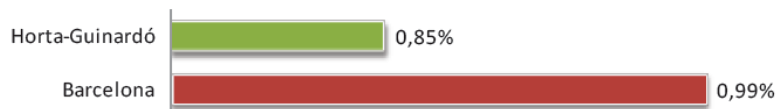
Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



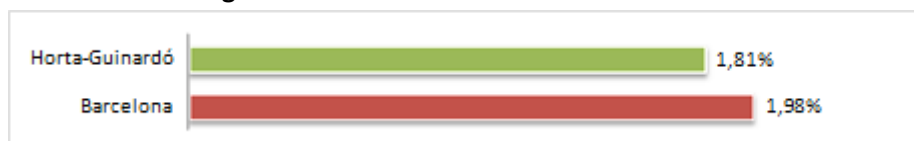
Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ^(B)	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	2.350	15.863
Oficina Horta - Guinardó	324	308	286 ⁽¹⁾	238 ⁽²⁾	256	1.412
% OH Horta - Guinardó /Total	8%	8%	10%	9%	11%	9%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011 - 2015



Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015

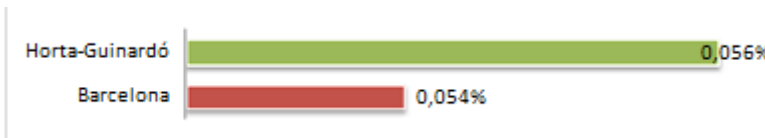




Accés al servei Ofideute, per resident. 2011 - 2014



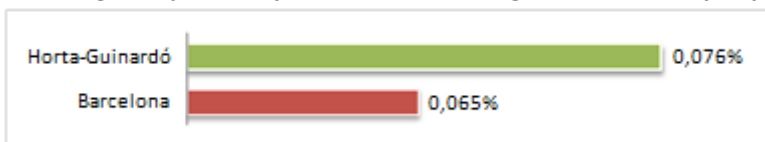
Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 - 2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Horta-Guinardó	21	16	24	25	41	127

Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Horta-Guinardó, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	138	2585	10.916.502,78 €	3.117.535,73 €
2012	109	1394	7.397.528,85 €	2.586.332,95 €
2013	30	465	2.350.560,41 €	489.335,45 €
2014	9	140	471.595,09 €	81.090,55 €
2015	69	883	4.074.839,71 €	1.597.105,35 €
Total Horta-Guinardó	355	5467	25.211.026,84 €	7.871.400,03 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011 - 2015





Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

- *Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona.* Afecta l'àmbit de La Clota dins del districte d'Horta-Guinardó.
- *Programa de detecció i mobilització d'habitatge buit d'entitats financeres.* En una primera fase es va desenvolupar únicament a tres barris de la ciutat: Ciutat Meridiana, Trinitat Vella i Besòs Maresme, però en una segona fase s'ha ampliat. Actualment estan en estudi els districtes de Ciutat Vella, Sant Martí, Sant Andreu i Nou Barris i el barri del Carmel.
- *Taula d'habitatge del Districte.* Per millorar l'atenció a les problemàtiques específiques del districte s'ha generat una taula tècnica de coordinació integrada per la gerència, serveis tècnics i serveis socials.

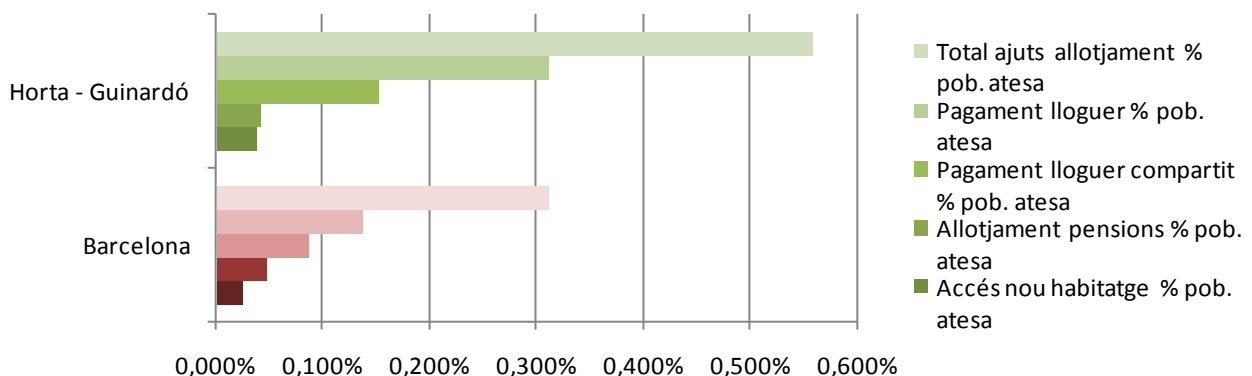
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts per urgència social, tant per a facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (63), ajuts econòmics per a la plusvàlua (4), allotjament en pensions (70), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (9), mudances (0), pagament d'hipoteques (12), pagament al lloguer compartit (255) i pagament al lloguer (519). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte



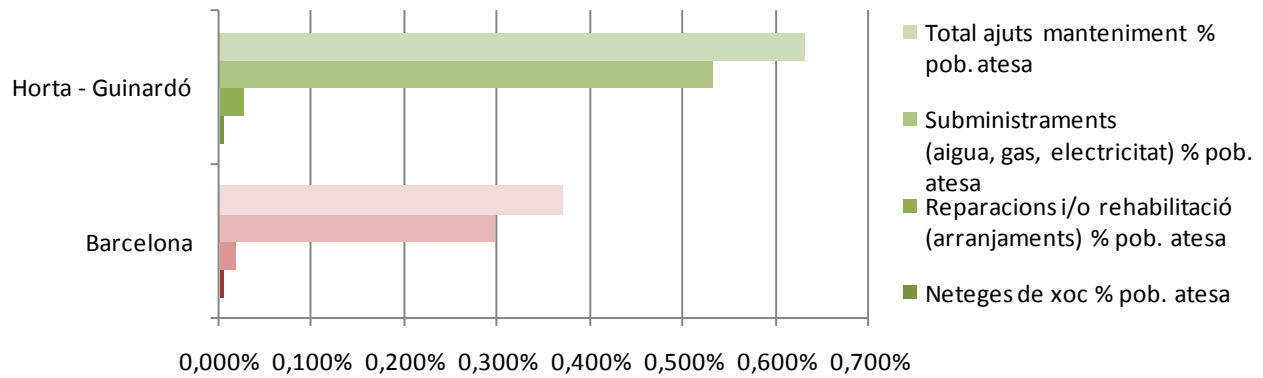
Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts a al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (1), despeses de comunitat (16), electrodomèstics (54), mobles (6), neteges de xoc (7), parament de la llar (16), reparacions i/o rehabilitacions (44), sanejament (20) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (889). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:



Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

Horta-Guinardó és el districte que ha perdut més població en el període 2006-2015, per darrera de Ciutat Vella, amb una variació del -1,45%. El descens de població es produeix a partir de l'any 2009, any en el qual la població del districte se situa en 171.186 residents. Aquest descens és conseqüència d'un creixement natural negatiu continuat en tot el període i un saldo migratori negatiu a partir del 2009. Per contra, el saldo entre districtes presenta valors positius en tot el període, amb excepció de l'any 2011. En general, per tant, el nombre de persones que han vingut a viure al districte provinent d'altres districtes ha estat superior al nombre de persones que ha anat a viure a altres punts de la ciutat.

Tot i el descens de població **el nombre de llars ha augmentat de manera semblant al conjunt de la ciutat i s'ha reduït la seva ocupació mitjana**, passant de 2,5 a 2,4 membres per llar, per sota l'ocupació mitjana de la ciutat, situada en 2,5. Actualment hi ha 68.955 llars al districte, el que suposa una variació de l'1,1% semblant a l'1,2% del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a l'estructura de les llars, **el tipus més freqüent és la de parelles amb fills que signifiquen, el 28% de les llars respecte al 26% en el conjunt de la ciutat.** A continuació es troben les llars unipersonals, que se situen lleugerament per sota de la mitjana de la ciutat, suposant el 27% enfront del 29%. D'aquestes el 14% són llars amb una persona de menys de 65 anys (enfront del 16%) i el 13% són llars amb persones de més de 65 anys, valor equivalent al del conjunt de la ciutat. S'observa també un major percentatge de parelles sense fills, que signifiquen el 24% de les llars, respecte al 22% en el conjunt de la ciutat. A continuació es troben les llars monoparentals, que suposen el 10% de les llars al districte, valor equivalent al del conjunt de la ciutat.

Horta-Guinardó és el segon districte pel que fa a percentatge de població de més de 65 anys, per darrera de les Corts. Aquesta representa el 24,1% de la població, respecte al 21,6% en el conjunt de la ciutat. S'observa en aquesta franja d'edat un percentatge superior de dones que d'homes. El districte també presenta el tercer índex d'envelliment més alt per darrer de l'Eixample i les Corts, situat en 182,4 enfront dels 161 de mitjana de la ciutat. **Les dades del cens del 2011 indiquen que els habitatges on viuen les persones de més de 65 presenten un bon estat de conservació (94,6%), però només una mica més de la meitat disposa d'ascensor (57,4%).**

El percentatge de població jove i adulta, entre 25 i 34 anys i en edat d'emancipació, es troba per sota la mitjana de la ciutat suposant el 12,5% respecte del 14,2%. **Horta-Guinardó presenta un percentatge de població nascuda a l'estranger molt inferior a la mitjana de la ciutat**, significat el 17,1% respecte al 22,3% en el conjunt de la ciutat. Aquesta població es concentra en la franja de població adulta, jove adulta i jove.

Pel que fa a la situació econòmica, Horta-Guinardó presenta un **índex de Renda Familiar Disponible considerablement inferior a la mitjana de la ciutat, situant-se en 77,9 respecte a 100.** S'observa una



tendència a la baixa a partir del 2008, quan es va passar d'un índex de 86,7 al valor actual. Si s'analitza per barris es troben diferències significatives entre ells. El Carmel és el barri amb l'índex més baix (56,6), molt per sota la mitjana del districte i és el tretzè barri amb la renda més baixa de la ciutat. Per sota la mitjana del districte també hi ha la Teixonera (69,6) i Montbau (70). Per sobre la mitjana del districte estan el Baix Guinardó (86,6), la Vall d'Hebron (86,9), la Clota (90,1) i destaca la Font d'en Fargues, amb l'índex de renda més alt del districte (102).

En relació a la situació del mercat de treball, **la variació de l'atur registrat entre 2009 i 2014 ha estat dos punts percentuals més respecte al conjunt de la ciutat**, 15% respecte al 13%. Pel que fa al **percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys, aquesta té un pes lleugerament superior a la mitjana de la ciutat**, situant-se en el 10,7% respecte al 9,9%.

A desembre del 2015 es comptabilitzen 3.087 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial al districte d'Horta-Guinardó, que correspon a l'11% del total de llars inscrites a la ciutat. Això suposa una **relació entre nombre de llars inscrites al RSHPOB i llars del districte molt semblant a la mitjana de la ciutat** (4,5% enfront del 4,3% de mitjana a la ciutat). Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 66% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any) i el 89% de les unitats de convivència presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatges pràcticament equivalents als del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les unitats de convivència sol·licitants, la majoria les persones tenen entre 35 i 65 anys (54%), el 33% entre 18 i 35 anys i el 13% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa per sobre al d'homes, amb el 58% enfront del 42%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 83% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 45% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 23% habitatge de propietat. El 80% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge i el 8% indica trobar-se en situació de sobreesforç, destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

El 2015, des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials, es va intervenir en 105 desnonaments al districte, el 94% per impagament del lloguer i el 6% per ocupacions a precari. Cal destacar que cap desnonament s'ha degut a l'impagament de la hipoteca. D'aquests desnonaments únicament el 4% són habitatges propietat de grans tenidors (el percentatge més baix de la ciutat, el que es relaciona estretament amb la manca de desnonaments per impagament de la hipoteca) i el 96% restant pertanyen a petits tenidors. Aquests desnonaments representen el 9,61% del total de la ciutat. Això suposa **una relació entre el nombre de llançaments i el nombre d'habitatges principals al districte molt semblant a la mitjana de la ciutat** (0,15% enfront del 0,16%).

Horta-Guinardó és el segon districte en percentatge d'ajudes a l'allotjament per resident per darrere de Ciutat Vella, situant-se en 0,56% enfront del 0,34%. S'han atorgat 519 ajudes al pagament del lloguer, 255 ajudes al pagament del lloguer compartit, i 70 ajudes al pagament de pensions.

D'altra banda, és el **tercer districte pel que fa a percentatge d'ajudes pel manteniment de l'habitatge per resident**, per darrere de Ciutat Vella i Nou Barris, situant-se per sobre la mitjana de la ciutat amb un 0,63%



enfront del 0,41%. S'han atorgat 889 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas, electricitat), 44 ajudes per reparacions i/o rehabilitacions, i set ajudes per a neteges de xoc.

Des de l'equip de districte s'assenyala a una **major concentració de situacions de risc d'exclusió residencial als barris del sud-oest del districte**, Can Baró, el Carmel, la Teixonera, la Clota i Sant Genís dels Agudells. Es destaca la relació entre àmbits amb afectacions urbanístiques des de fa anys, amb una major concentració de situacions de precarietat en relació a l'habitatge. Tot i això, es detecten situacions de dificultat per fer front als pagaments de l'habitatge a tots els barris del districte.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Horta-Guinardó és el tercer districte, per darrere de Nou Barris i les Corts, on més s'ha incrementat el nombre de contractes de lloguer en el període 2006-2014, passant de 1.949 contractes a 3.853 el 2014. Això suposa una variació del 97,69%, valor molt superior al 85,18% del conjunt de la ciutat. Si es compara el nombre de contractes de lloguer respecte a les 933 transaccions de compravenda de l'any 2014, s'observa com el lloguer se situa com a primera opció d'accés a l'habitatge en el districte.

Pel que fa a la dinàmica constructiva, **el nombre d'habitatges finalitzats per cada mil habitants i any se situa lleugerament per sota la mitjana de la ciutat**, en 0,8 habitatges respecte als 1,2 en el conjunt de la ciutat. **El volum d'habitatge protegit finalitzat també se situa molt per sota la mitjana de la ciutat**, amb 0,3 habitatges finalitzats per cada 1.000 habitants i any enfront dels 0,6 de mitjana a la ciutat. En relació a aquestes dades, des de l'equip de districte es destaca la poca disponibilitat de sòl preparat per desenvolupar habitatge protegit o dotacional.

El preu de venda de l'habitatge d'obra nova i segona mà s'han reduït per sobre la mitjana de la ciutat des del 2007. En el cas de l'habitatge d'obra nova s'ha produït una variació de -43% enfront del -35% en el conjunt de la ciutat i en l'habitatge de segona mà de -44% enfront del -33%. **Els valors de venda són els tercers més baixos de la ciutat, únicament per davant de Nou Barris i Sant Andreu**.

Pel que fa al preu del lloguer, **Horta-Guinardó presenta el segon preu mitjà de lloguer més baix de la ciutat**, 577,4 euros/mes, només per davant del preu del districte de Nou Barris. També presenta **la segona reducció més important a la ciutat, per darrere de Nou Barris**. Es registra una variació de -21,1% enfront del -16,2% en el conjunt de la ciutat. A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça pel que fa al preu del lloguer i, entre 2013 i 2015, es registra un increment per sota la mitjana de la ciutat (4,3% enfront del 6,7%).

Si s'analitza el preu del lloguer mitjà per barris, s'observa que el Guinardó, el Baix Guinardó, la Font d'en Fargues (amb el lloguer més alt del districte), Montbau i la Vall d'Hebron se situen per sobre la mitjana del districte. **Per sota la mitjana destaca el barri del Carmel**, només per davant de la Clota, amb un mercat molt reduït i característiques singulars. Entre 2014 i 2015 s'observen unes tendències a l'alça lleus, generalment per sota la mitjana de la ciutat. En qualsevol cas, els preus de lloguer a tots els barris es troben per sota de la mitjana de la ciutat.



L'esforç mitjà de les unitats de convivència per accedir a un habitatge (a un preu mitjà) se situa molt a prop de la mitjana de la ciutat, amb els barris d'Horta, la Clota, Sant Genís dels Agudells i la Font d'en Fargues amb índexs inferiors al 18% de la renda familiar disponible²³ i, per tant, per sota de la mitjana de la ciutat (que se situa en el 18,6%) i d'altres lleugerament per sobre. Cal destacar l'important esforç dels barris de la Vall d'Hebron, el Carmel i Montbau amb uns índexs del 20,2%, el 22,6% i el 23,2%, respectivament. Aquest fet mostra com l'esforç teòric mitjà que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge està més relacionat amb la renda familiar disponible, que en tots aquests barris és inferior a la mitja de la ciutat, que amb el preu del lloguer. El barri del districte on l'esforç teòric és inferior²⁴ és la Font d'en Fargues, el barri amb els preus més alts i amb major renda familiar disponible del districte.

EL PARC D'HABITATGE

El teixit residencial del districte **d'Horta-Guinardó es va edificar en gran mesura entre el 1961 i el 1980** (58,3% del parc). També destaca el pes de les edificacions dels anys 1941-1960, amb un 23,8% del total. Pel que fa a la presència de teixits més moderns se situa en una franja central, amb situacions similars a Sants-Montjuïc, les Corts, Sarrià-Sant Gervasi o Gràcia. Destaca l'escassa construcció des del 2002 amb menys d'un 3% del parc, en contraposició a districtes propers com Sant Martí i Sant Andreu, on el parc recent arriba pràcticament al 8%.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, com a pràcticament tota la ciutat **destaquen els habitatges de mida mitjana** (entre 61 i 90 m²) i se situen per sobre la mitjana de la ciutat els habitatges de fins a 60 m² (representen el 34,2% al districte, enfront del 28,2% al conjunt de la ciutat). Mentre els habitatges de dimensions més grans presenten proporcions molt petites.

D'acord amb les dades del cens de població i habitatges de l'any 2011, es tracta d'un **teixit amb un estat de conservació dels millors de la ciutat**, únicament superat per les Corts i Sarrià-Sant Gervasi, pel que fa a habitatges en bon estat, un 3,3% millor que la mitjana de la ciutat. No obstant això, presenta xifres d'habitatge en estat deficient més properes a la mitjana i similars a districtes com Gràcia i Nou Barris. Des de l'equip de districte es destaquen **problemàtiques de conservació concretes a zones com el Carmel, Sant Genís dels Agudells, la Teixonera i Can Baró**. Si es tenen en compte els ajuts sol·licitats per a la rehabilitació, aquests se situen per sobre de la mitjana per resident de la ciutat, fet que pot mantenir relació amb l'existència d'uns teixits amb certes problemàtiques i una població amb capacitat de fer front a les millores, a més a més del pes que tenen les ajudes a la instal·lació d'ascensors al districte, que suposen una quantia important.

Pel que fa a l'accessibilitat, Horta-Guinardó és el **quart districte, amb menys habitatges en edificis accessibles de la ciutat. No obstant això, és un dels que més ha millorat la seva situació entre 2001 i 2011** (únicament superat per Sant Andreu i Sant Martí, els dos districtes amb més nova construcció durant

²³Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.

²⁴Si exceptuem el cas de la Clota, que l'any 2014 va tenir un preu mitjà de lloguer de 360 euros, molt inferior a la resta de barris i a la mitjana de l'any anterior, que pràcticament era de 500 euros.



aquest període). Així doncs, segurament és el districte han tingut una incidència més gran les intervencions en la millora de l'accessibilitat del parc existent, amb una millora de 21,6% pel que fa al parc accessible. Pel que fa als habitatges en edificis amb ascensor la situació és similar pel que fa als índexs de millora dels darrers anys, en aquest cas és el districte que més ha millorat entre 2001 i 2011. No obstant això, el districte encara compta amb **un 44,1% dels habitatges en edificis sense ascensor**, seguit únicament per Ciutat Vella i amb una situació 16 punts per sota de la mitjana de la ciutat pel que fa al percentatge d'edificis amb ascensor. A més a més de les condicions d'accessibilitat dels edificis, cal destacar diferents zones amb pendents elevats al districte (per exemple en àrees del Carmel, Sant Genís o la part alta de Montbau) que suposen també dificultat per a la població en termes d'accessibilitat.

Pel que fa a l'ús del parc, Horta-Guinardó és el **districte amb més habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 91,3% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del cens de població i habitatges del 2011). Aquesta situació es capgira si es tenen en compte les dades de l'*Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 91,7%, una de les més baixes de la ciutat, seguit únicament per Nou Barris, Sarrià-Sant Gervasi i Ciutat Vella. **En aquest sentit cal destacar el percentatge d'habitatge sense ús que reflecteix aquest estudi. Se situa en un 4,8% del parc, únicament superat per Nou Barris i Ciutat Vella.** En aquest cas, la problemàtica és diversa al districte i es concentra en gran mesura al Carmel, l'únic barri inclòs al *Programa de detecció i mobilització d'habitatge buit d'entitats financers*, ja que la resta d'àmbits territorials inclosos són districtes (Nou Barris, Sant Andreu, Sant Martí i Ciutat Vella).

Finalment, pel que fa al règim de tinença és un dels districtes amb un percentatge més gran d'habitatges en propietat, un 71,7% del total d'habitatges principals, per sobre del 64% del conjunt de la ciutat. **D'acord amb el cens de l'any 2011, cal destacar el percentatge d'habitatges en propietat pendent de pagar (4,3 punts per sobre de la mitjana de la ciutat)**, mentre el lloguer l'any 2011 era dels més baixos de la ciutat, amb només un 22,7% del parc d'habitatges principals, seguit únicament per Nou Barris i Sant Martí.

El [Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics \(PEUAT\)](#) inclou el barri del Baix Guinardó, en contacte amb el barri del Camp d'en Grassot i Gràcia Nova i el barri de la Sagrada Família, dins la zona 2, la segona zona pel que fa al percentatge de places d'allotjament turístic de la ciutat, on es proposa mantenir el nombre de places sense poder generar-ne de noves.

Des de l'equip de districte s'assenyala l'existència de **situacions d'habitatge informal**, vinculades a situacions precarietat socioeconòmica de la població que hi viu, especialment al barri del Carmel, Can Baró i Font del Gos ies destaca la necessitat de planificar de manera integral l'actuació davant aquest tipus de situacions. En aquest sentit, s'apunta també com una forma d'habitatge inadequat l'existència de locals sense cèdula d'habitabilitat que s'utilitzen d'habitatge. En alguns casos es pot legalitzar l'habitatge, tot i que no sempre és possible. Es produeix, per tant, una combinació de situacions de precarietat habitacional que, a la vegada, comporten una situació d'activitat il·legal.

Es destaquen també **àmbits afectats urbanísticament** pendents de desenvolupament des de fa anys que han afavorit la degradació del parc residencial davant la perspectiva de transformació i substitució. Es destaquen les afectacions als barris de Can Baró, la Teixonera, el Carmel, la zona de la Font del Gos i Tres Turons. Des del districte es planteja la necessitat de desencallar aquestes situacions, sigui amb la



desafectació dels àmbits de la Font del Gos, el Carmel i Teixonera, a la vegada que es mobilitzen ajudes a la rehabilitació per a millorar l'estat del parc deteriorat.

EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte d'Horta-Guinardó és de 1.482 habitatges, el que significa un 7,4% del total del potencial d'habitatge a la ciutat. Aquests es troben distribuïts principalment en els àmbits MPGM a la Vall d'Hebron i als voltants de Collserola (696 habitatges), MPGM en l'àmbit del barri del Carmel (378), MPGM a l'àmbit dels Tres Turons (249 habitatges), i MPGM en l'àmbit dels carrers Lepant i Lisboa (130 habitatges).

D'aquest potencial, **642 habitatges (42%) se situarien en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb disponibilitat més gran per ser edificats**. Aquests se situen principalment en MPGM a la Vall d'Hebron i entorns de Collserola (302), MPGM a l'àmbit dels Tres Turons (151) i MPGM en l'àmbit dels carrers Lepant i Lisboa (130).

Des de l'equip de districte es destaca el fet que, en molts casos, el planejament urbanístic, tot i comptar amb la gestió urbanística aprovada definitivament, es troba en fase de paralització pel que fa a la seva execució, el que suposa que no es pugui comptar amb la materialització de l'habitatge inclòs en l'àmbit a curt termini. A la vegada, aquesta situació té conseqüències pel que fa a la degradació de les edificacions en els àmbits afectats durant molts anys, així com en la situació de transitorietat en la qual es poden trobar les persones afectades.

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Pel que fa al **percentatge d'habitatge de lloguer protegit, Horta-Guinardó se situa a la banda central de la ciutat**. Compta amb 489 habitatges, el que representa 2,93 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 0,68% del total d'habitatges principals d'acord amb el cens de l'any 2011. D'aquests, un 41,5% es destinen al Fons Social de Lloguer. Així doncs, es destinen a lloguer social 203 habitatges, dels quals 22 habitatges es destinen a emergències socials i 181 a contingents especials (2 per a discapacitats, 3 per a persones que han patit violència masclista, 26 per a persones vulnerables i 150 per a gent gran). Per altra banda, existeixen 231 habitatges dotacionals i 8 habitatges inclosos a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals de l'Oficina de l'Habitatge del districte, presenta un nombre de consultes en relació al conjunt de la població dels districtes semblant a la mitjana de la ciutat per habitant.

Pel que fa a l'accés als ajuts i programes municipals, si s'analiza la relació entre el nombre d'ajuts/accés als programes i població del districte, destaquen per sobre la mitjana de la ciutat les prestacions d'especial urgència aprovades per resident, el servei Ofideute i l'accés al servei de mediació per mantenir l'habitatge de lloguer. Se situa també per sobre la mitjana el nombre d'expedients presentats a la Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials per persona i la quantia dels ajuts a la rehabilitació per persona, que se situa en 37,58 euros per resident, quan la mitjana de la ciutat és de 35,49.



També cal destacar la posada en marxa del *Programa de detecció d'habitatges buits d'entitats financeres* que s'està desenvolupant al barri del Carmel.

A escala interna es destaca el funcionament de la **Taula Tècnica d'Habitatge de districte** en la que participen els responsables de l'Oficina de l'Habitatge, Serveis Socials, Serveis Tècnics i secretaria tècnica jurídica, i permet compartir informació sobre temes d'estudi especialment complicats relatius a l'habitatge, a la vegada que coordina actuacions a portar a terme des dels equips de districte.

Des de l'equip de districte es planteja la **idoneïtat de tenir un major coneixement dels recursos habitacionals disponibles al districte**, per poder atorgar informació de major qualitat a la població. Millorar el coneixement sobre l'estat d'adjudicació del parc públic (protegit o dotacional), etc. Millorar, per tant, la comunicació entre l'equip de districte i els òrgans municipals competents. També s'apunta la necessitat d'estudiar mecanismes que permetin **explicar de manera entenedora els organismes, funcionament i actuacions de l'Ajuntament en el camp de l'habitatge**. S'apunta que actualment la diversitat d'organismes i la complexitat en l'organització interna en aquest camp en dificulten la comprensió per part de la ciutadania.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Situació de major vulnerabilitat socioeconòmica i residencial. Horta-Guinardó presenta un índex de Renda Familiar Disponible considerablement inferior a la mitjana de la ciutat (77,9). L'augment de l'atur registrat entre 2009 i 2014 ha superat en dos punts percentuals al del conjunt de la ciutat. És el segon districte en percentatge d'ajudes per a l'allotjament per resident, molt superior a la mitjana de la ciutat i el tercer districte pel que fa a percentatge d'ajudes pel manteniment de l'habitatge per resident. El Carmel és el barri amb l'índex de renda més baix del districte (56,6) i el tretzè més baix de la ciutat. Hi ha una major concentració de situacions de vulnerabilitat i risc d'exclusió residencial.

Major concentració de situacions d'habitatge inadequat i risc d'exclusió residencial, als barris del sud-oest del districte, Can Baró, el Carmel, la Teixonera, la Clota i Sant Genís dels Agudells.

Percentatge important de població que viu en un habitatge en propietat pendent de pagar. Aquesta situació pot comportar majors situacions de risc d'exclusió residencial en un districte que ha patit amb més intensitat l'increment de l'atur i la davallada de les rendes de les llars. Per prevenir situacions de risc d'exclusió residencial caldrà garantir el coneixement i l'accés a la població a les ajudes i acompanyaments que ofereix l'Ajuntament.

Cal destacar també l'escassa presència d'habitatges d'ús turístic al districte, que en total a penes representa el 2% de l'oferta del conjunt de la ciutat.

ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Preus baixos en relació al conjunt de la ciutat i atracció de població de la resta de districtes. Tot i que Horta-Guinardó és el districte que ha perdut més població en el període 2006-2015, el saldo entre districtes presenta valors positius en tot el període. El preu de lloguer ha viscut la segona reducció més important a la ciutat, per darrere de Nou Barris i el preu del lloguer mitjà és el segon més baix de la ciutat. Tot i aquesta reducció i els baixos preus l'esforç teòric que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer se situa en set dels 11 barris per sobre la mitjana de la ciutat, amb importants esforços als barris de la Vall d'Hebron, Montbau i el Carmel, on cal destinar entre un 20,2% i un 23,2% de la renda familiar disponible, força per sobre de la mitjana de la ciutat que se situa en el 18,6%.



PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Presència important de gent gran i dèficit pel que fa a disposició d'ascensors. Horta-Guinardó és el segon districte amb un percentatge més alt de població de més de 65 anys, per darrere de les Corts, i pràcticament la meitat dels habitatges on viu una persona de més de 65 anys no disposa d'ascensor (el 57,4% disposa d'ascensor).

Parc d'habitatge en desús. S'apunta un potencial d'habitatge en desús propietat d'entitats financeres, especialment al barri del Carmel, que cal mobilitzar per donar resposta a les emergències d'habitatge presents.

Àmbits afectats urbanísticament i degradació del teixit residencial. Es destaca la relació entre àmbits amb afectacions urbanístiques des de fa anys, amb una major concentració de situacions de precarietat en relació a l'habitatge. Es destaquen les afectacions als barris de Can Baró, la Teixonera, el Carmel, la zona de la Font del Gos i els Tres Turons.

Situacions d'habitatge informal. Situacions d'habitatge sense legalitzar, sovint relacionat amb situacions precarietat socioeconòmica de la població que hi viu. Es destaca també l'existència de locals sense cèdula d'habitabilitat, especialment al barri del Carmel, Can Baró i Font del Gos.



3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una major repercussió en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte.

Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i com aquestes s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

- *Impulsar les polítiques d'habitatge (PAD-Ajuntament)*

Treballar per garantir el dret a l'habitatge, especialment en els col·lectius amb més risc d'exclusió residencial. A través de la Taula d'Habitatge del districte fer l'abordatge i seguiment de les problemàtiques en aquest tema, especialment de casos llançaments i infrahabitatge.

A2.1 Servei d'Intermediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B1.2 Sancions als habitatges buits

Mobilització del parc d'habitatge vacant propietat d'entitats financeres cap a habitatge assequible.

AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

Sistema d'aval i garanties al propietari per permetre que la població en situació de major precarietat pugui accedir a habitatges de lloguer.

- *Habitatge social i d'emergència (PAD-Ajuntament)*

Desenvolupar habitatge de nova construcció i aprofitar habitatge existent per donar resposta a les necessitats en matèria d'habitatge social i habitatge d'emergència per als diferents col·lectius amb dificultats d'accés a una llar, com per exemple les persones amb problemes de salut mental.

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social

C3.2 Captació d'habitatge privat

C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació



C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D2.7 Intervenció als entorns amb afectacions urbanístiques

Garantir habitatge de reallotjament de proximitat per aquelles afectacions urbanístiques que s'executin (PAD-Ajuntament)

Preveure i garantir el reallotjament de les persones al mateix entorn, en el cas que els seus habitatges es vegin afectats per l'execució del planejament urbanístic.

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

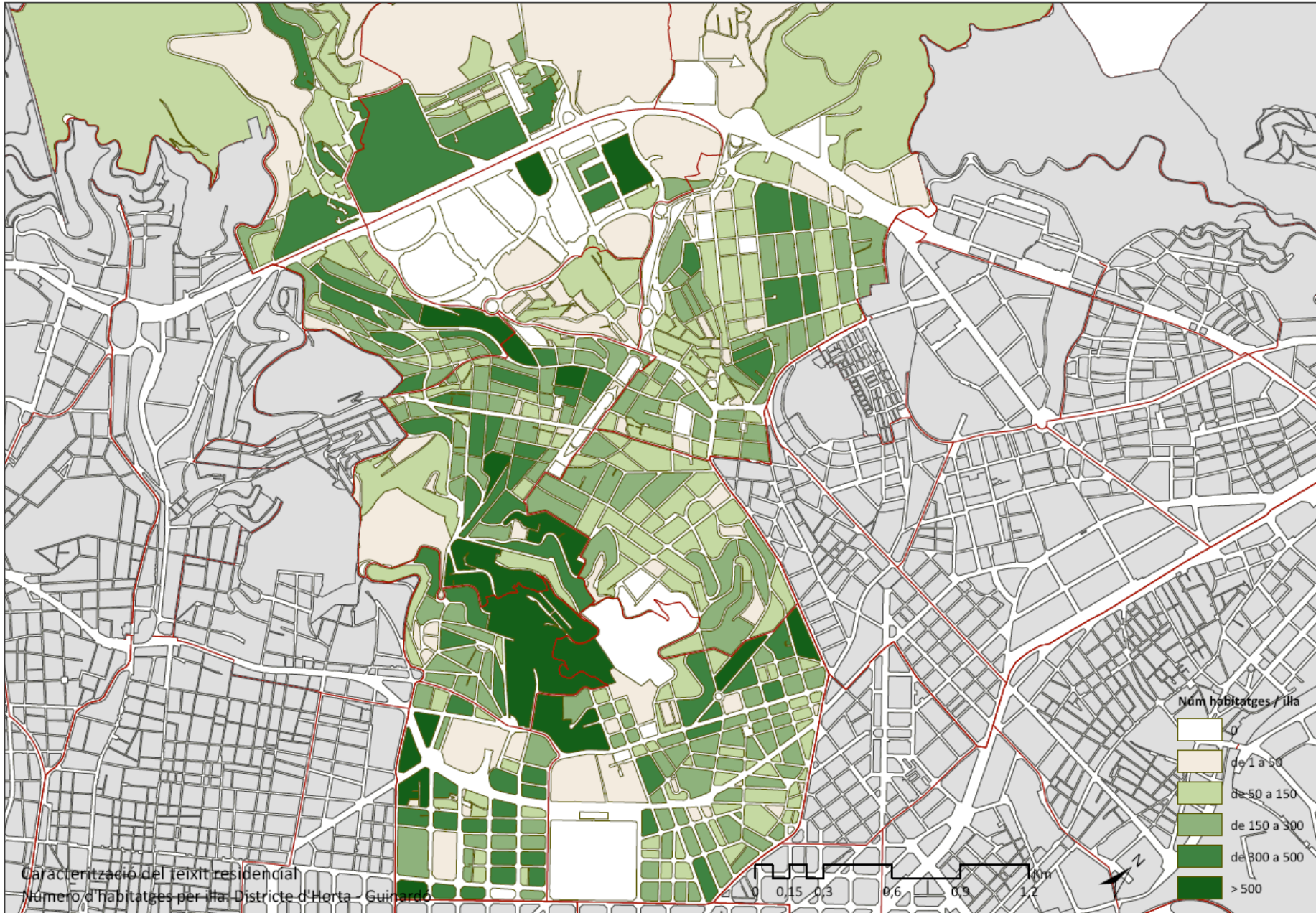
Impulsar els ajuts a la rehabilitació i instal·lació d'ascensors, especialment entre la gent gran i la població amb majors necessitats.

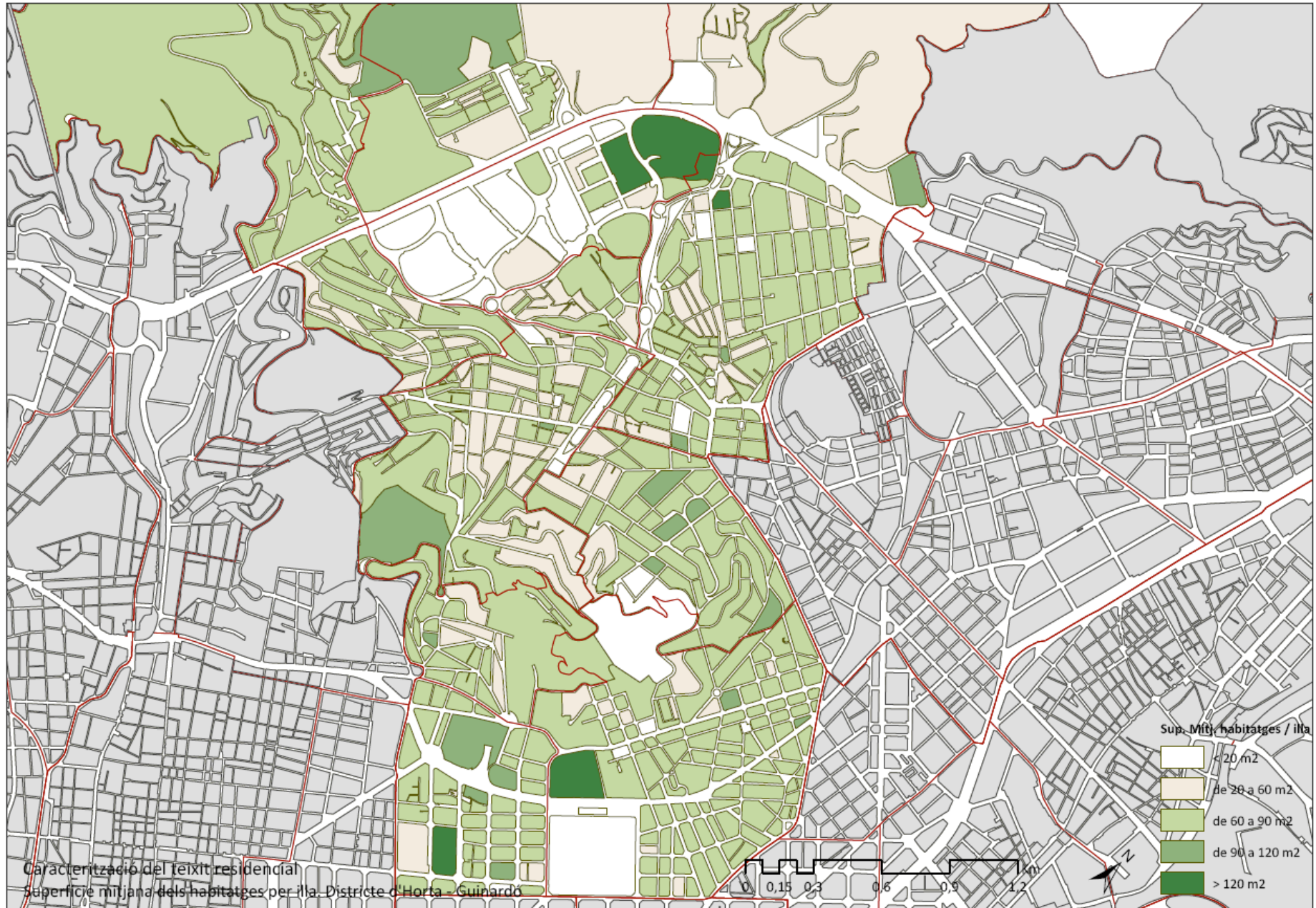


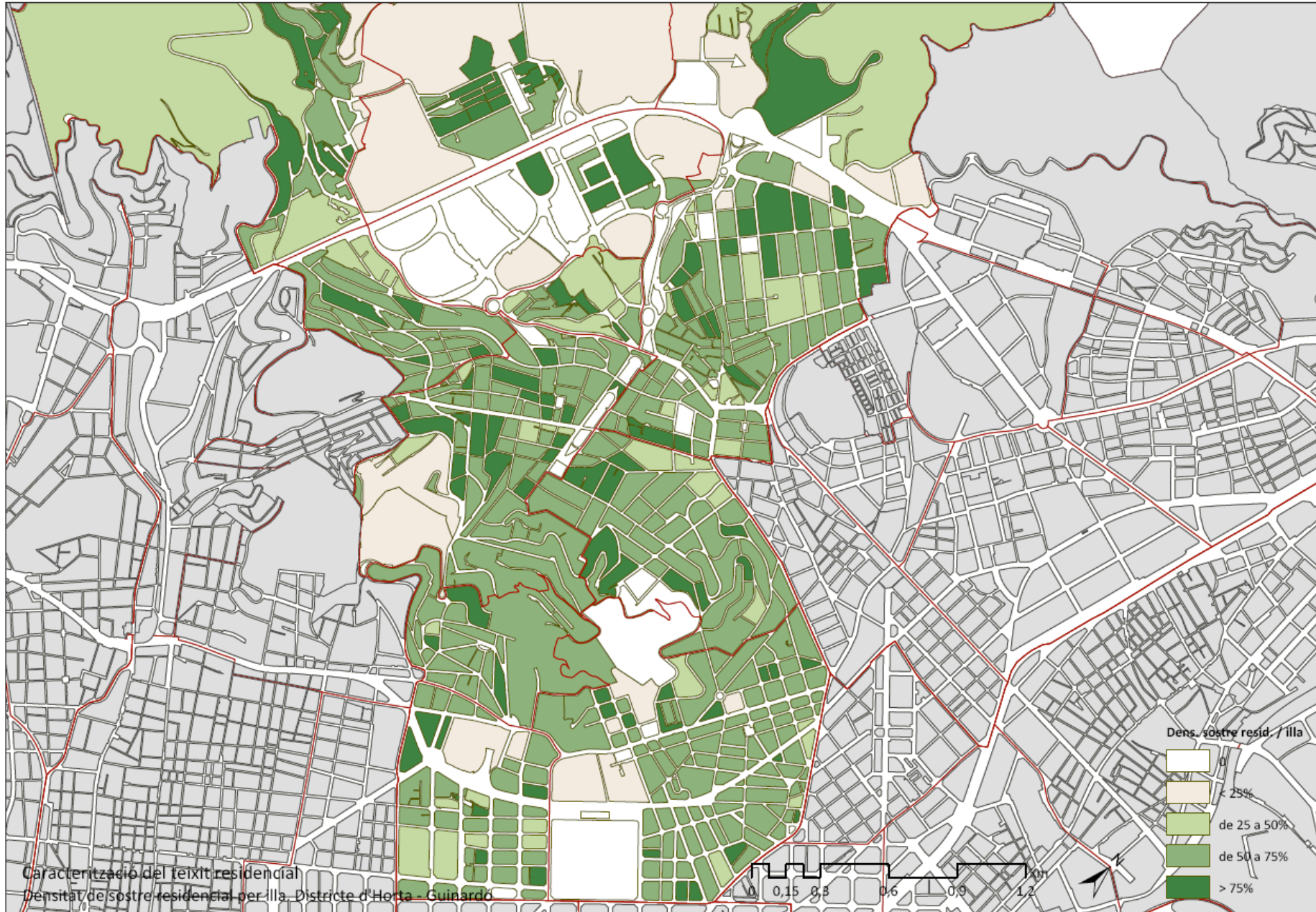
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

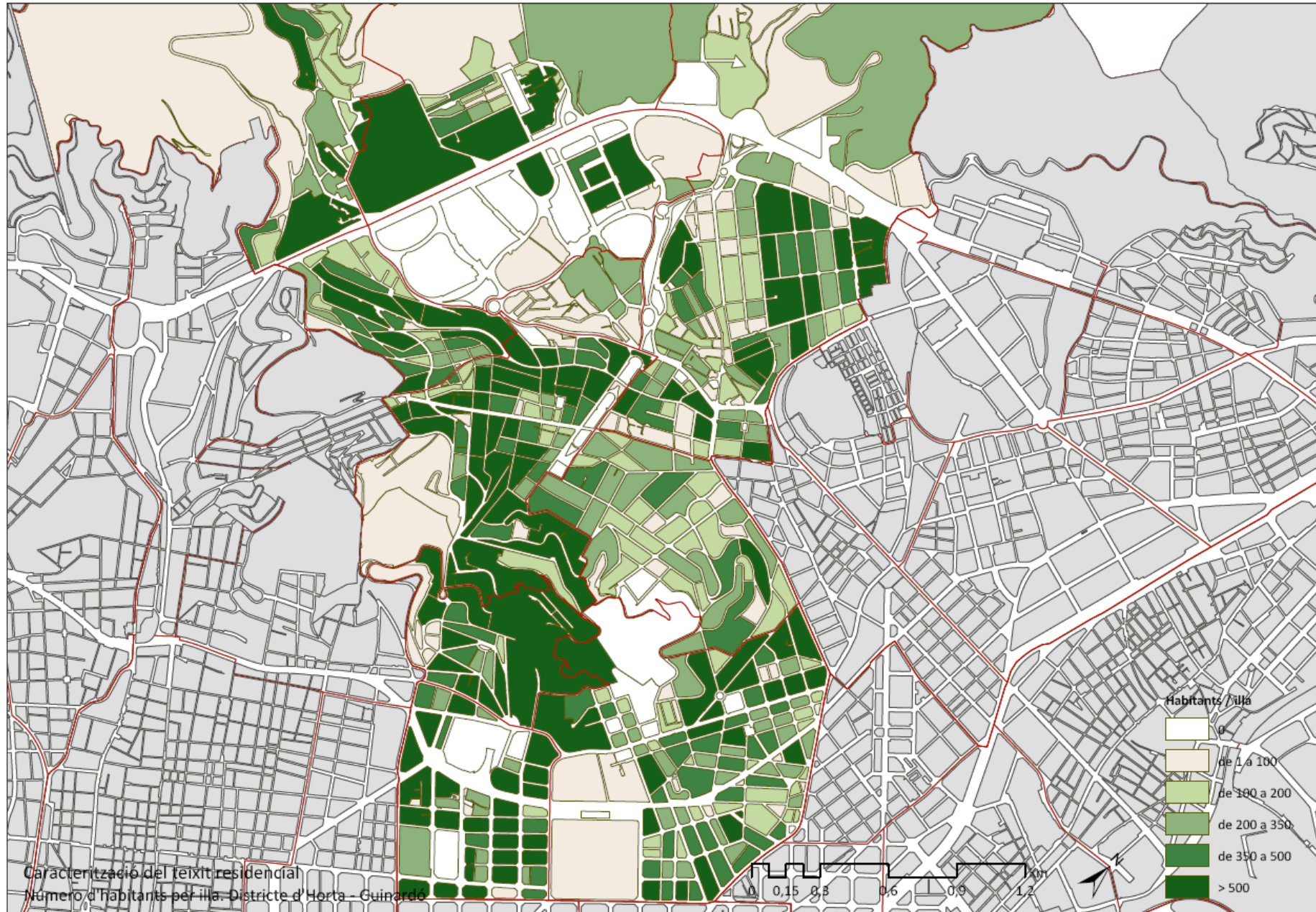
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

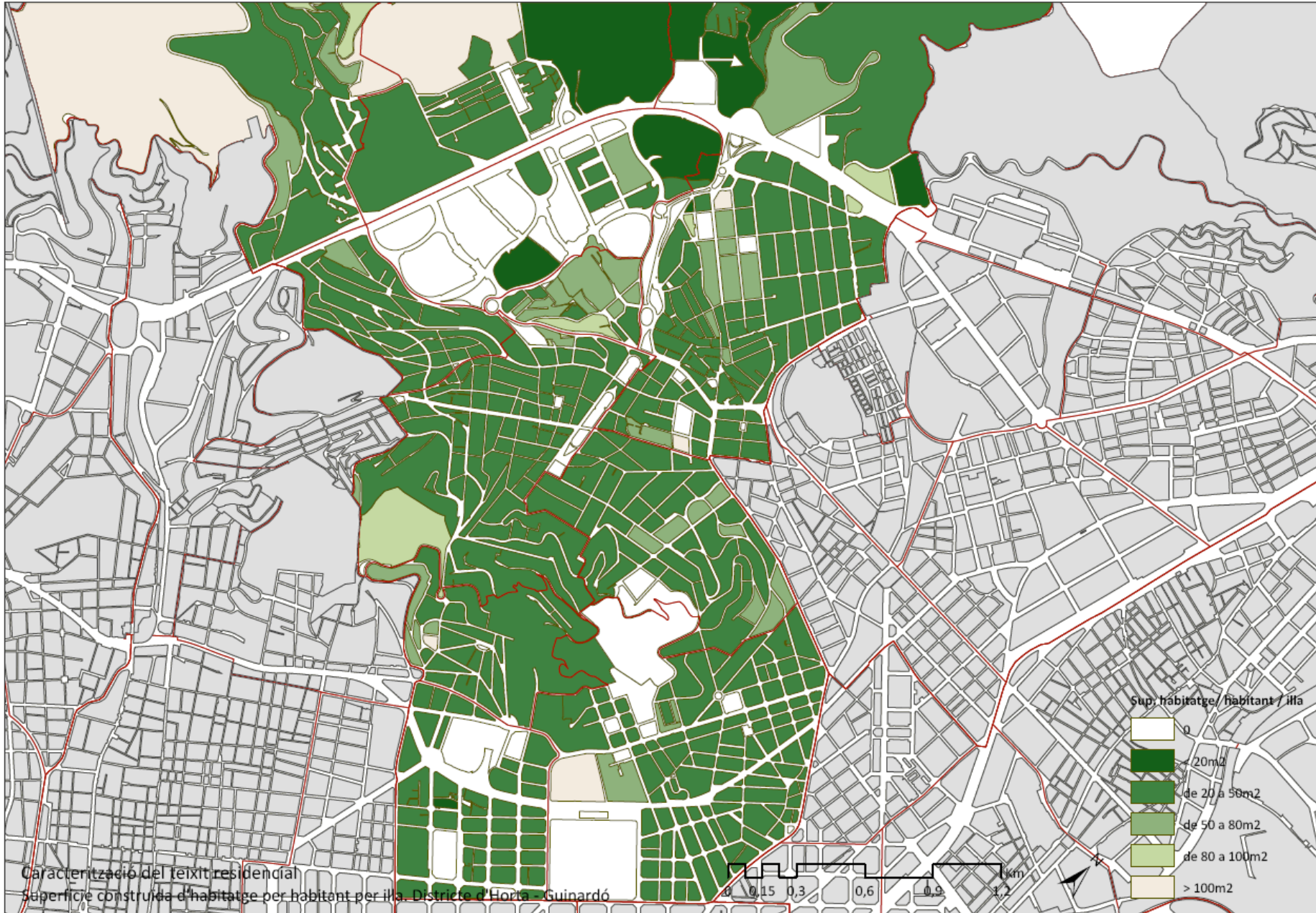
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

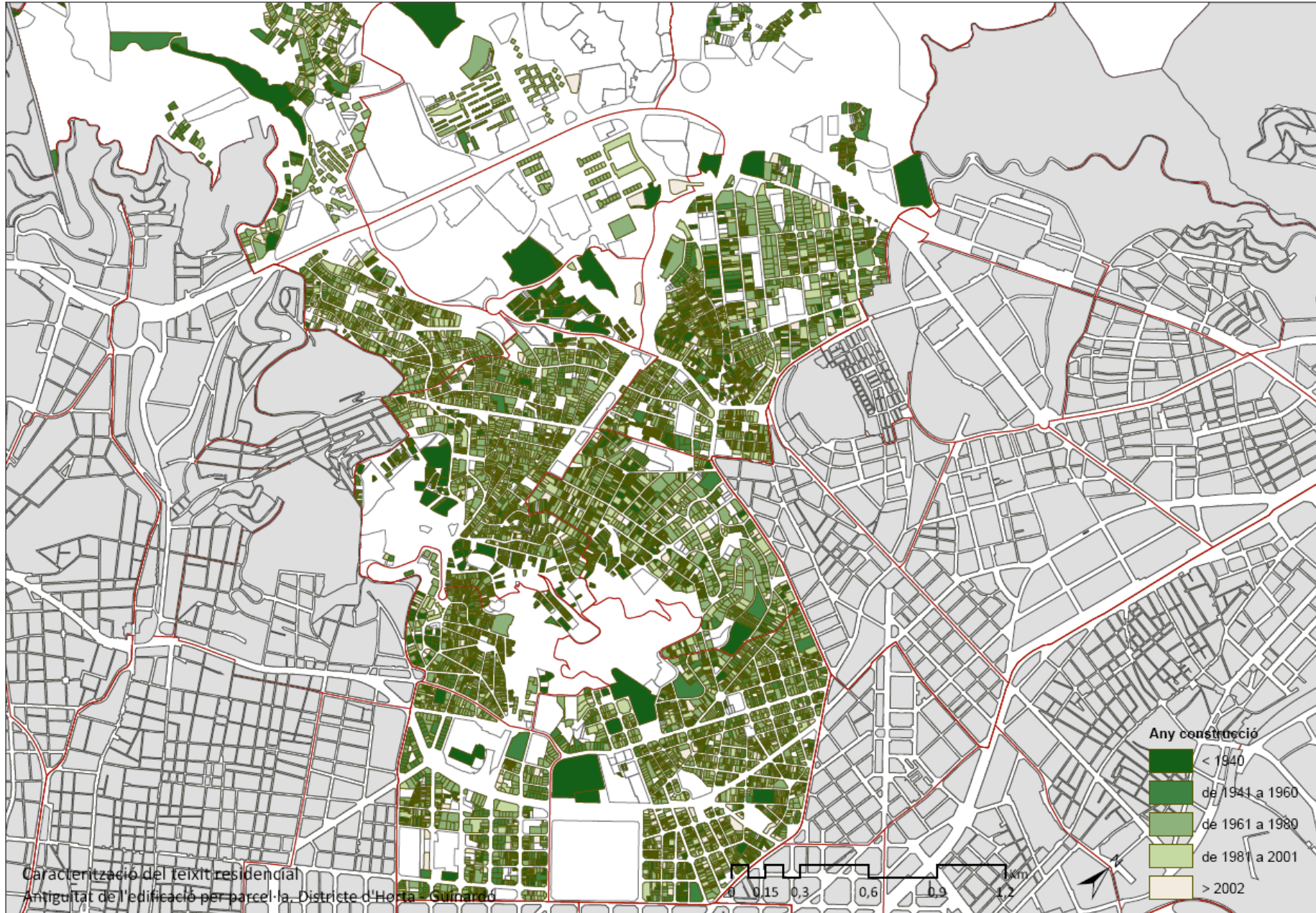


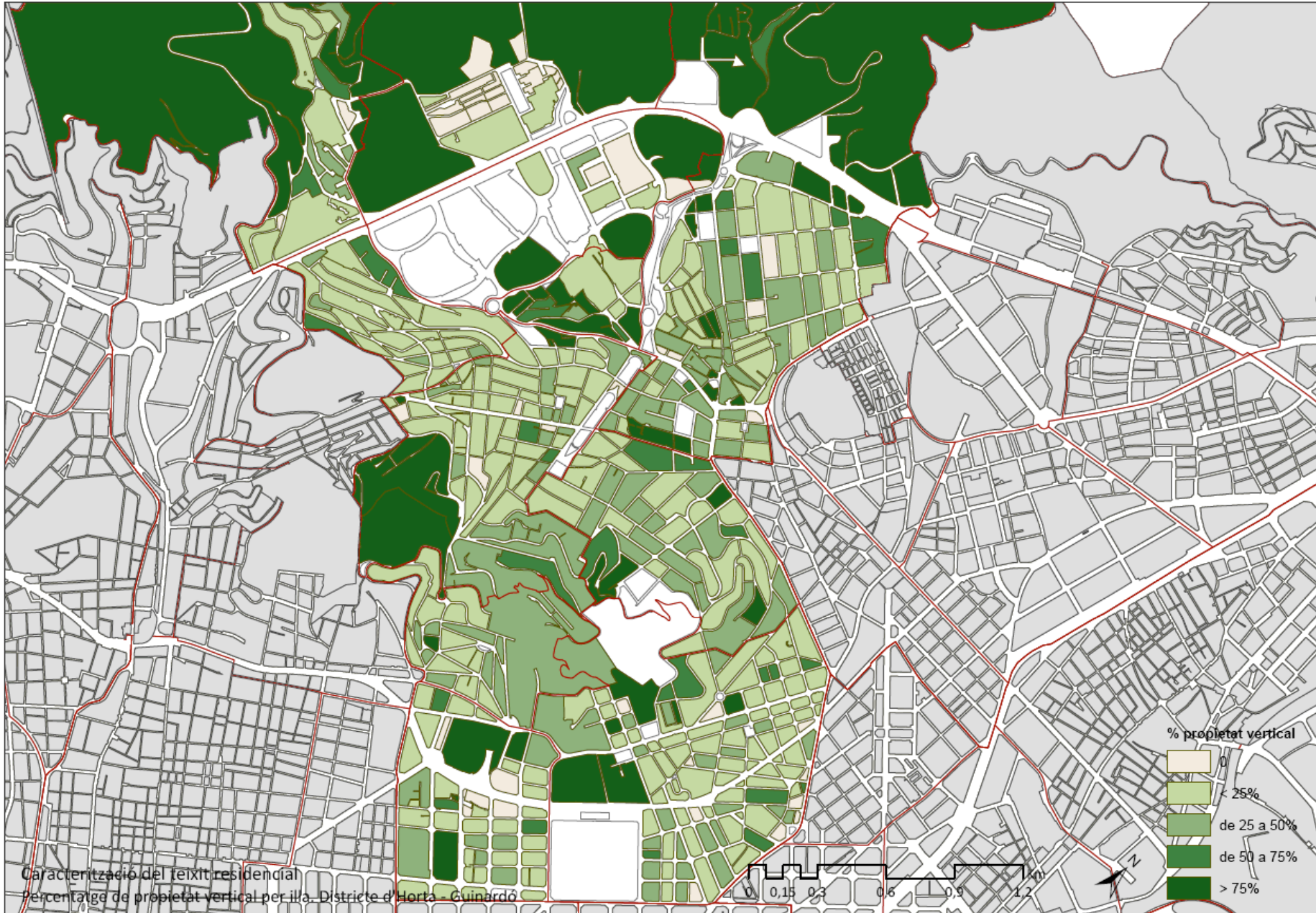


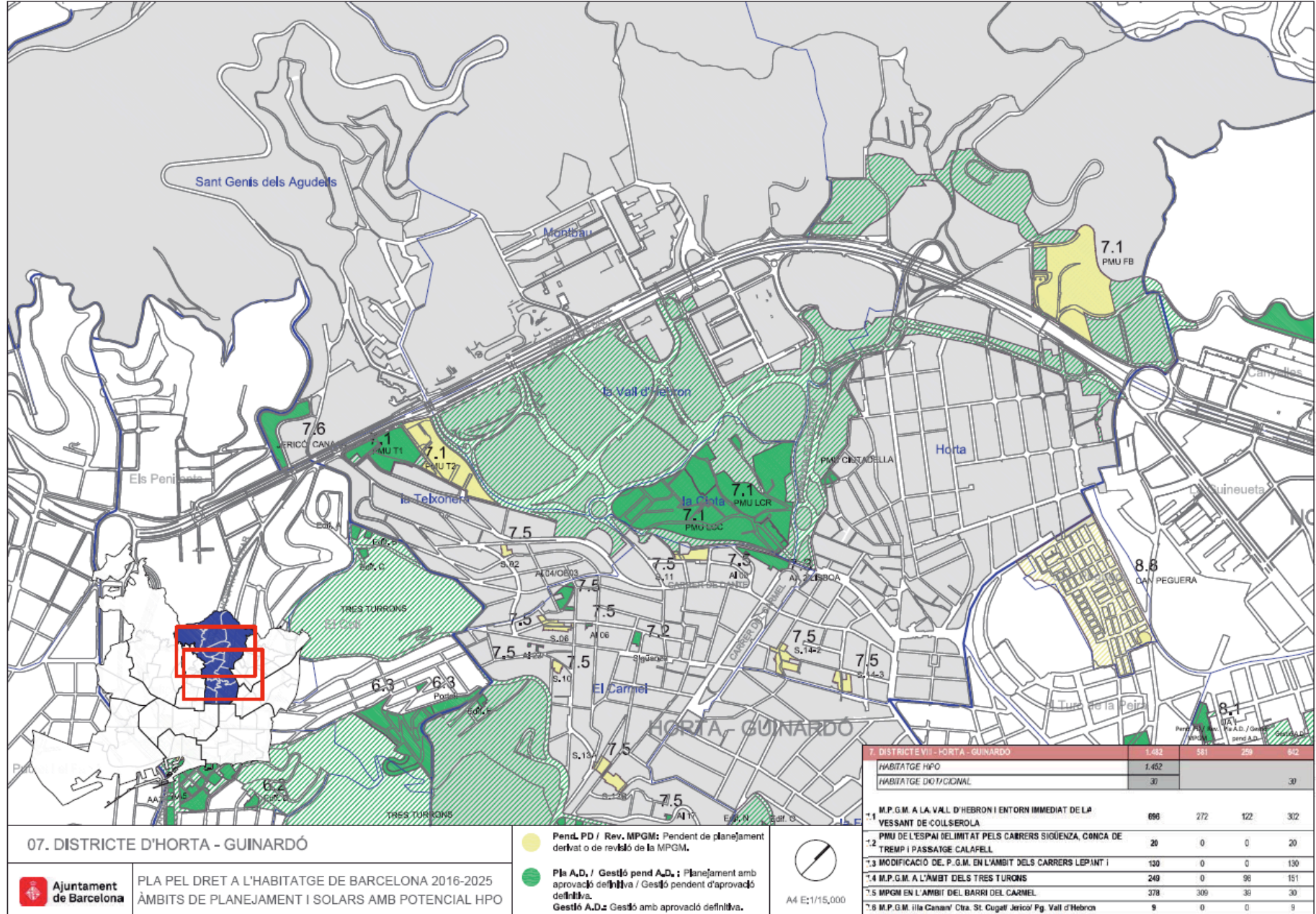


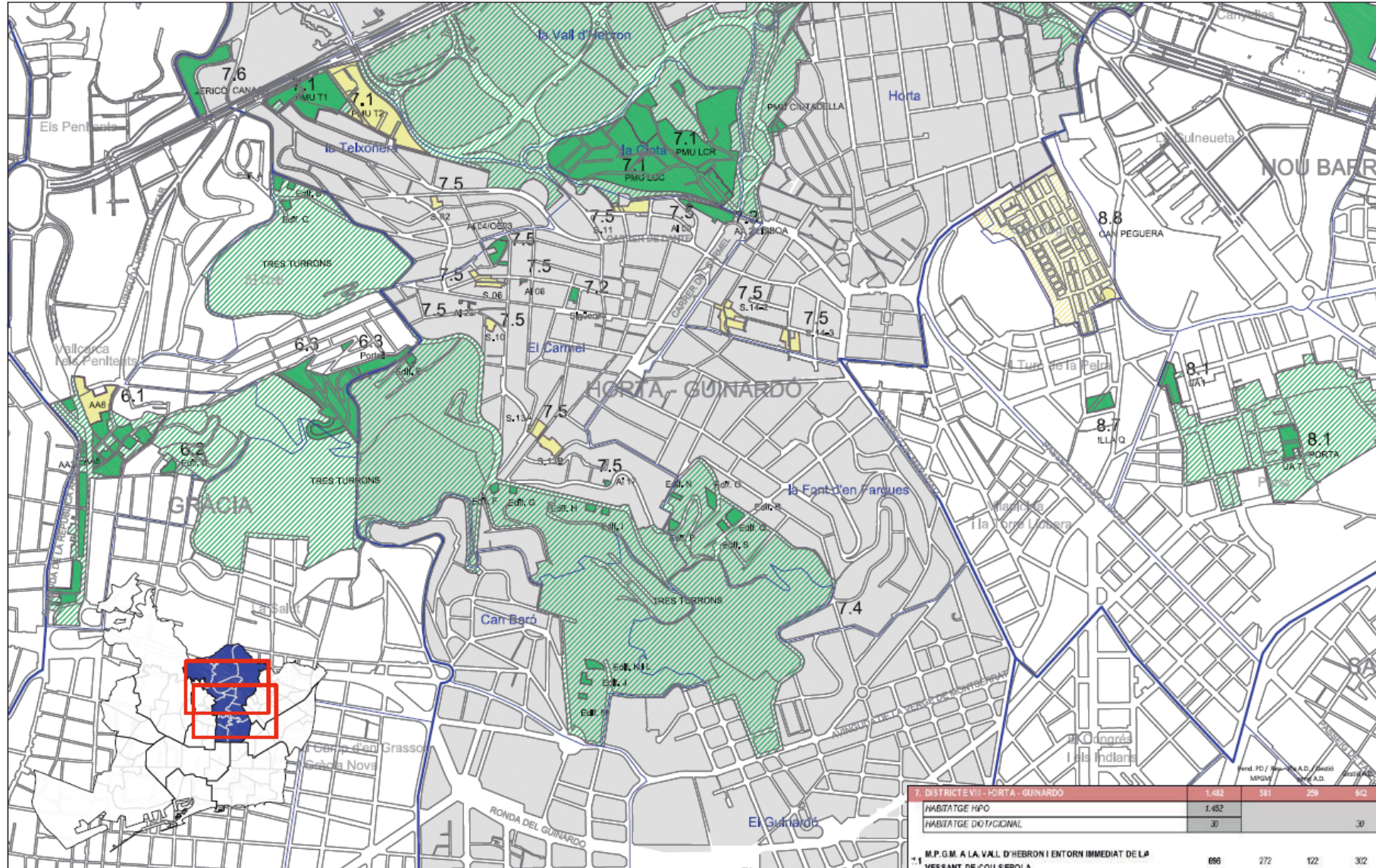












07. DISTRICTE D'HORTA - GUINARDÓ



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

● Pendi, PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

● Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.



A4 E:1/15,000

07. DISTRICTE VII - HORTA - GUINARDÓ		1.452	581	259	612
HABITATGE HPO		1.452			
HABITATGE DOTACIONAL		30			30
*1 M.P.G.M. A LA VAL D'HEBRON I ENTORN IMMEDIAT DEL P. VESSANT DE COLLSEROLA					
*1.1 PMU DE L'ESPAI DELIMITAT PELS CARRERS SIGUENZA, CONCA DE TREMP I PASSATGE CALAFELL		20	0	0	20
*1.3 MODIFICACIÓ DE P.G.M. EN L'ÀMBIT DELS CARRERS LEPINT I					
*1.4 M.P.G.M. A L'ÀMBIT DELS TRES TURONS		249	0	98	151
*1.5 MPGM EN L'ÀMBIT DEL BARRI DEL CARMEL					
*1.5 MPGM EN L'ÀMBIT DEL BARRI DEL CARMEL		378	309	39	30
*1.6 M.P.G.M. illa Canan' Ctra. St. Cugat Jerico' Pg. Vall d'Hebron					
*1.6 M.P.G.M. illa Canan' Ctra. St. Cugat Jerico' Pg. Vall d'Hebron		9	0	0	9



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES NOU BARRIS

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	801
1. ANÀLISI	802
1.1. SITUACIÓ URBANA.....	802
1.2. LES PERSONES.....	803
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	803
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	805
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	806
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	807
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	807
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	808
1.4. EL PARC D'HABITATGE	812
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	812
1.4.2. QUALITAT DEL PARC.....	812
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	813
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	814
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	815
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	815
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	818
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	818
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	818
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	822
2. DIAGNOSI.....	823
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	823
2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	830
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	830
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	831
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC.....	832
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	832
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	834



INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

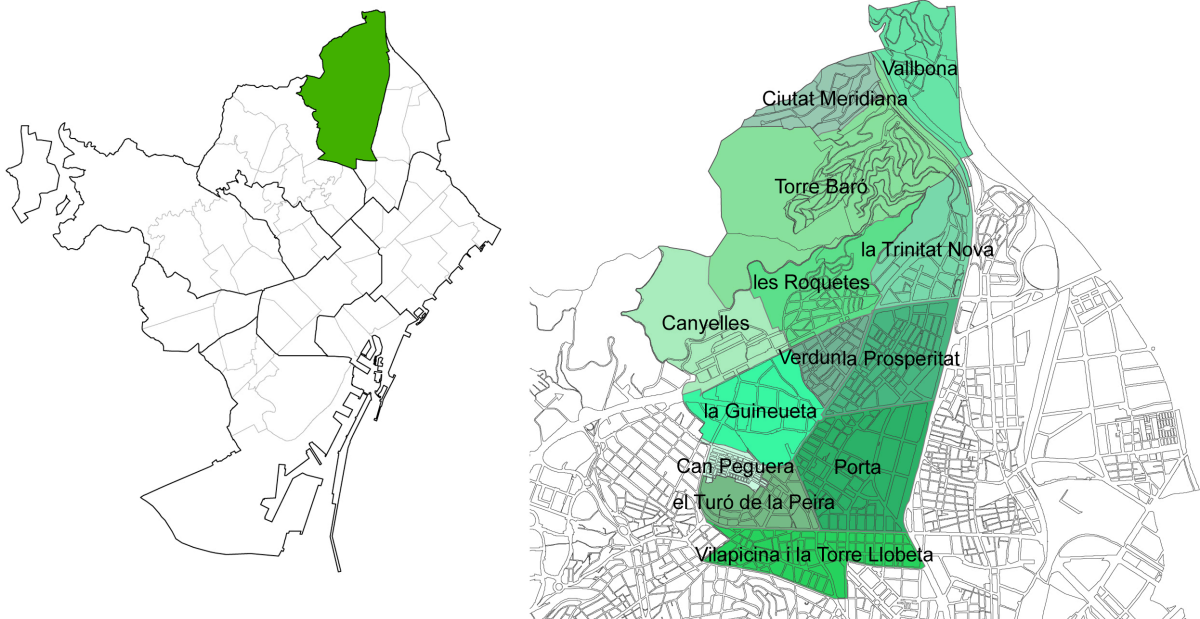
En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.

ANÀLISI

4.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Nou Barris se situa al nord de la ciutat, limitant amb els districtes d'Horta-Guinardó i Sant Andreu, i amb el municipi de Montcada i Reixac al nord. Està conformat per 13 barris:

- *Vilapicina i la Torre Llobeta*: 25.499 residents (15% del total del districte), Índex RFD = 64.
- *Porta*: 24.536 residents (15%), IRFD=58,3
- *Turó de la Peira*: 15.420 residents (9%), IRFD=50,6
- *Can Peguera*: 2.267 residents (1%), IRFD=51
- *La Guineueta*: 15.074 residents (9%), IRFD=56
- *Canyelles*: 6.946 residents (4%), IRFD=61
- *Roquetes*: 15.523 residents (9%), IRFD=50,8
- *Verdun*: 12.258 residents (7%), IRFD=50,8
- *Prosperitat*: 26.184 residents (16%), IRFD=53,7
- *Trinitat Nova*: 7.362 residents (4%), IRFD=34,7
- *Torre Baró*: 2.828 residents (2%), IRFD=45,6
- *Ciutat Meridiana*: 10.156 residents (6%), IRFD=39,2
- *Vallbona*: 1.351 residents (1%), IRFD=39,9

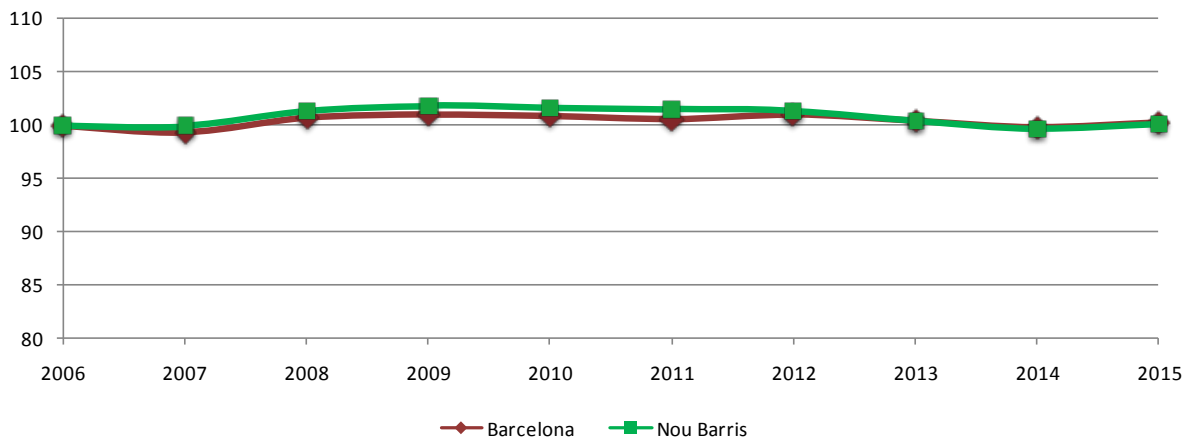


4.2. LES PERSONES

4.3. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

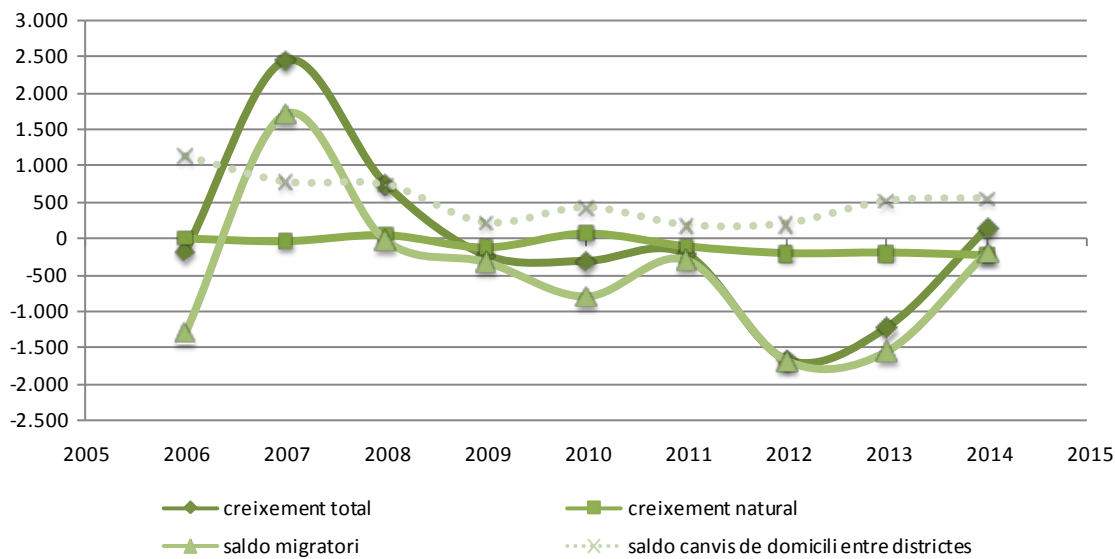
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Nou Barris	165.156	10,3%	165.404	10,3%	0,02%	0,15%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística.
Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període 2006-2014

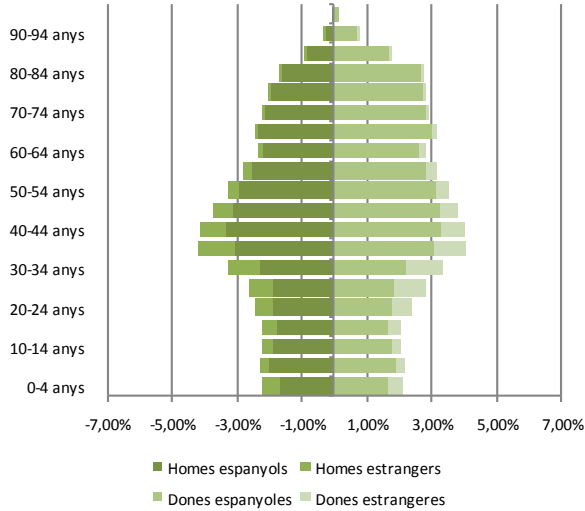


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

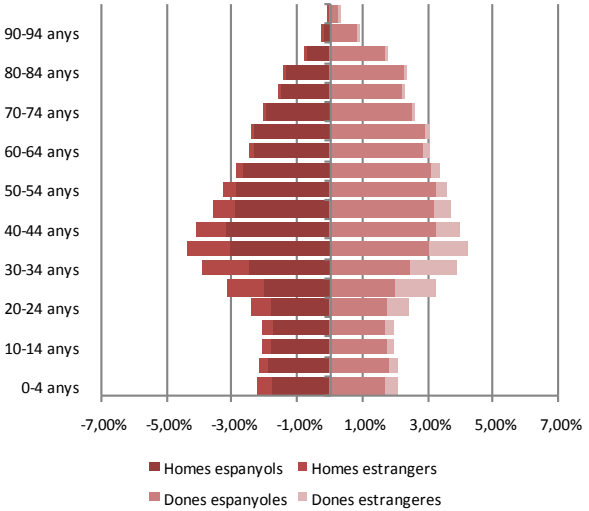


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Nou Barris



Barcelona



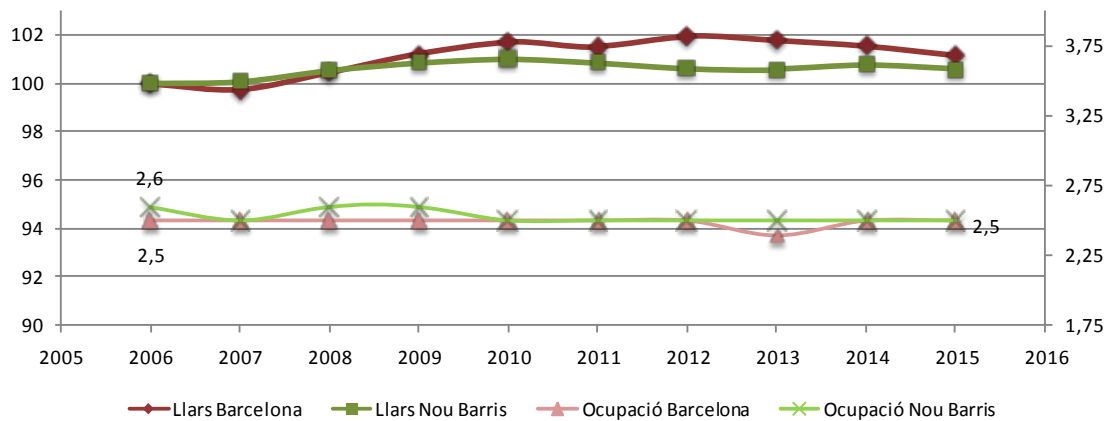
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006		ocupació	Nº llars 2015		ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	2,5	1,2%
Nou Barris	65.723	10,2%	2,6	66.114	10,1%	2,5	0,6%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

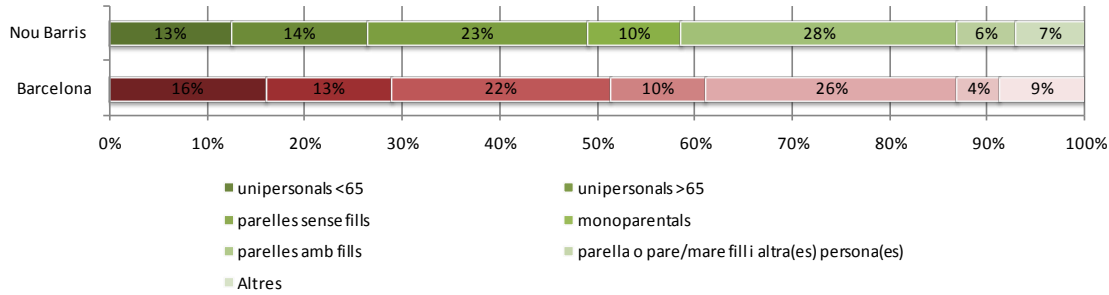
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



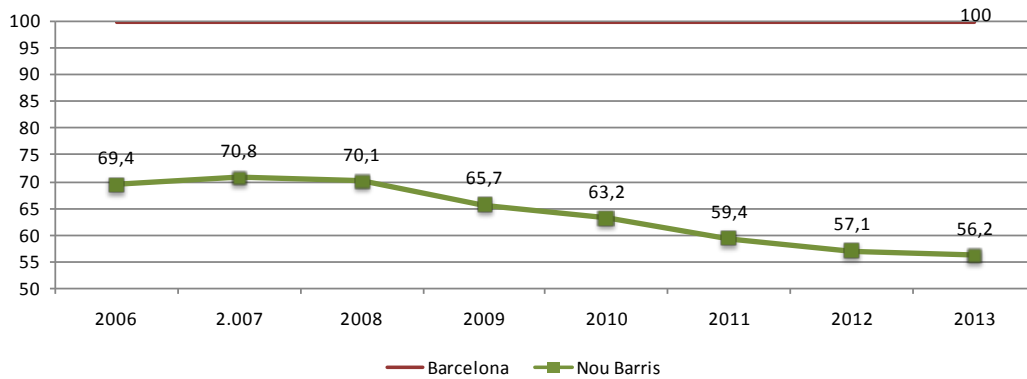
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

4.4. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

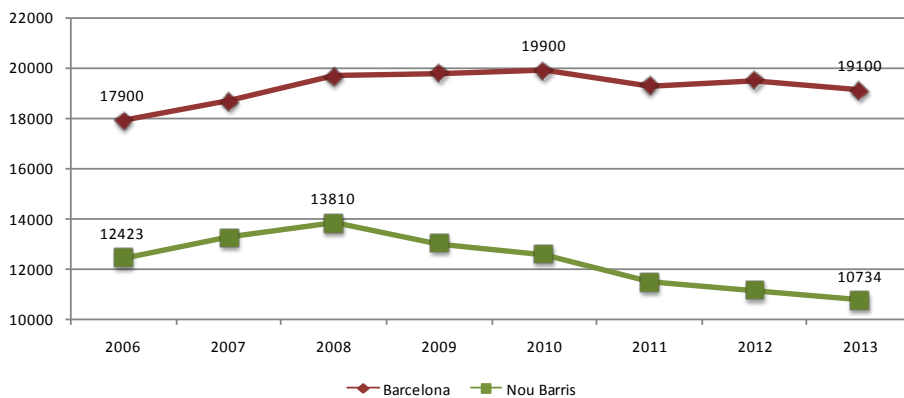
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)

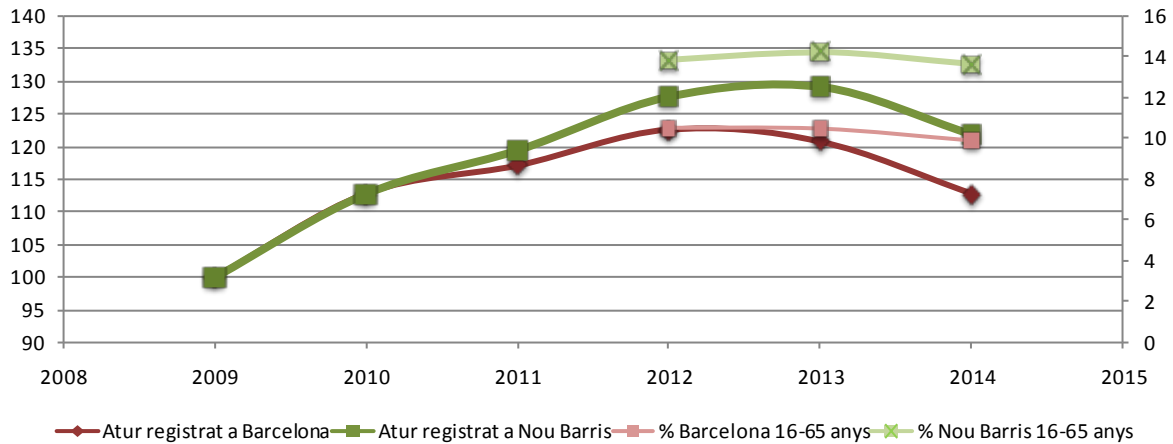


Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Nou Barris	11.464	13,9	13.967	13,6	22%

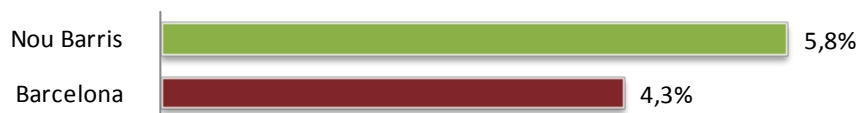


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

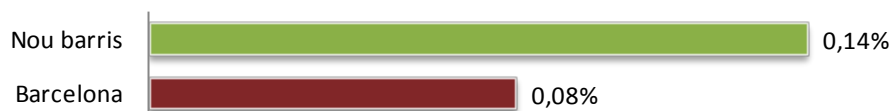
Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 3.860 unitats de convivència inscrites al districte de Nou Barris a desembre del 2015, el que suposa un 14% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte al total de llars principals (cens del 2011) és del 5,8%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les Oficines de l'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Nou Barris l'any 2015 es va intervenir en 227 desnonaments que van afectar 861 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina de l'habitatge o serveis socials del districte.



4.5. EL MERCAT DE L'HABITATGE

LA DEMANDA D'HABITATGE

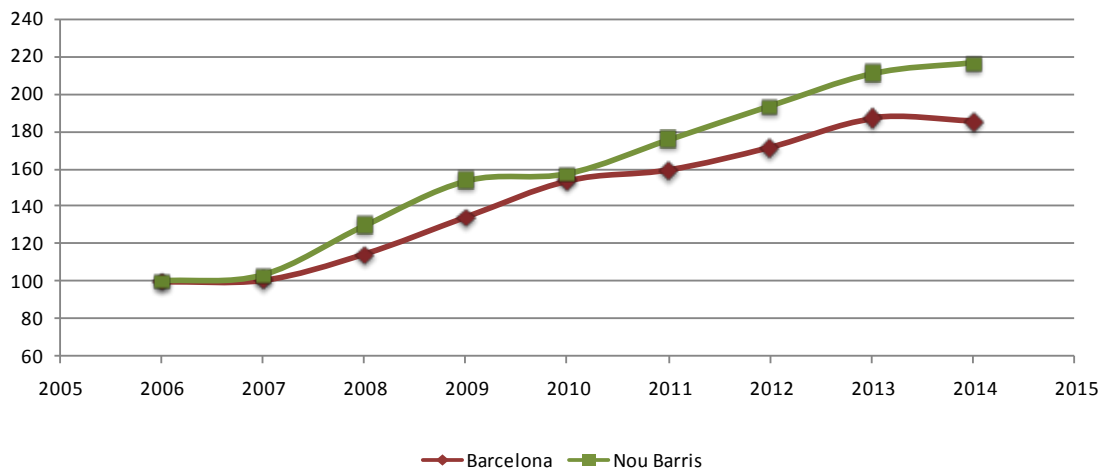
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Nou Barris	608	4	604	0

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,18%
Nou Barris	1.489	6,2%	3.224	7,3%	116,52%

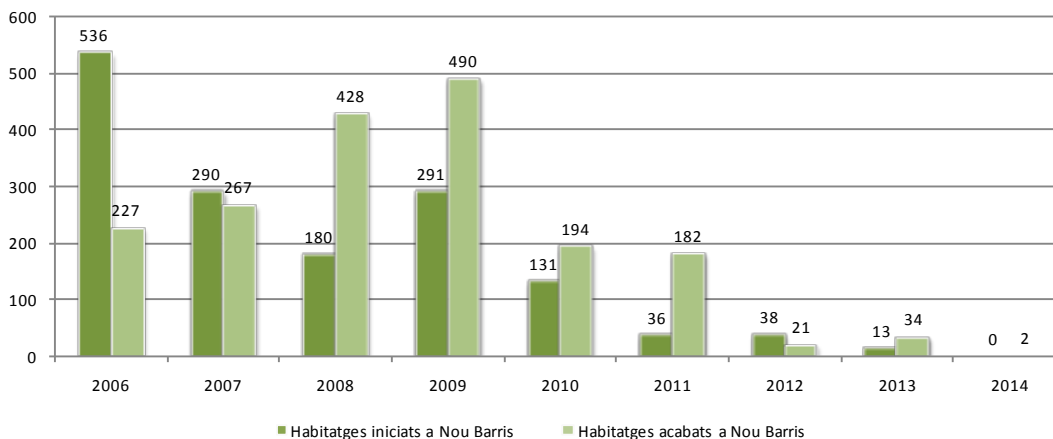


Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a Xifres d'Habitatge.

L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Nou Barris	689	0,6	1.351	1,2



Nota: Els habitatges iniciats s'han extret dels projectes visats pel Col·legis d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Construcció d'habitatge amb protecció oficial

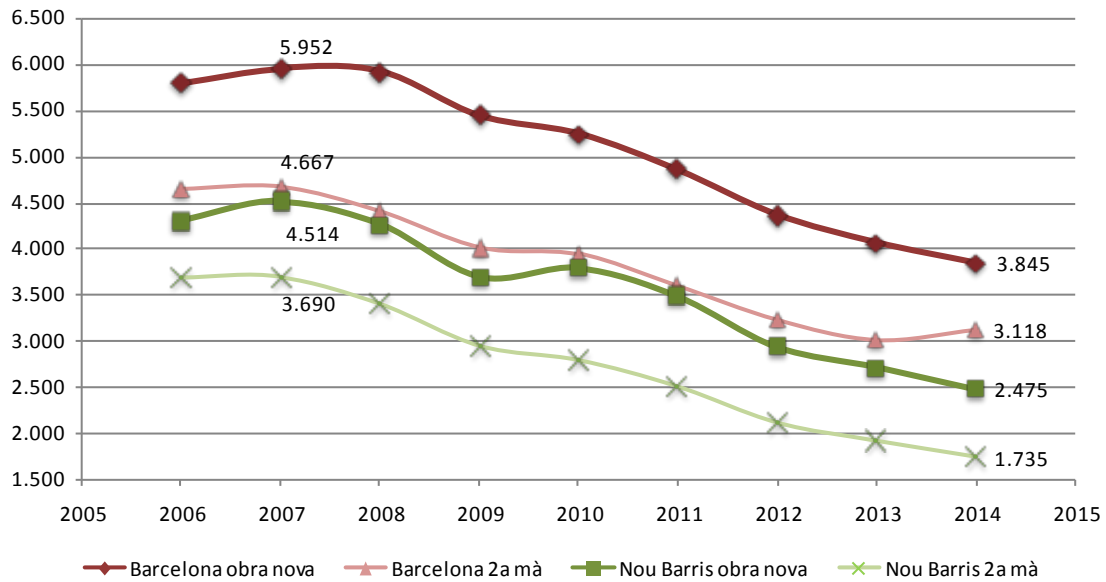
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. i any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Nou Barris	755	0,6	760	0,7

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges Disponible a Xifres d'Habitatge.

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a Xifres d'Habitatge.

Evolució dels preus mitjos de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i 2a mà) (€/m²st)

	Variació obra nova 2007-2014	Variació 2a mà 2007-2013
Barcelona	-35%	-35%
Nou Barris	-45%	-48%



Font: Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012.

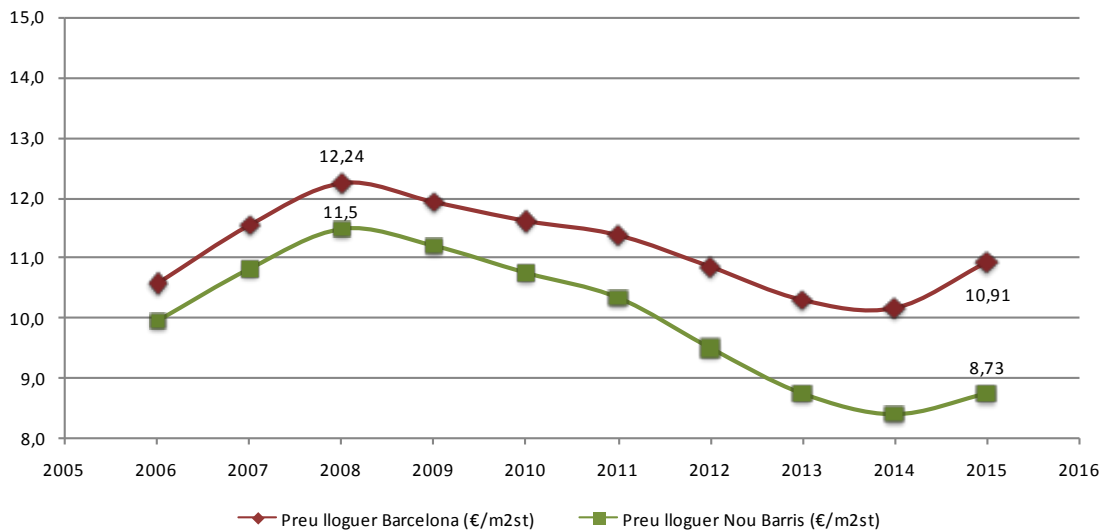
Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans.

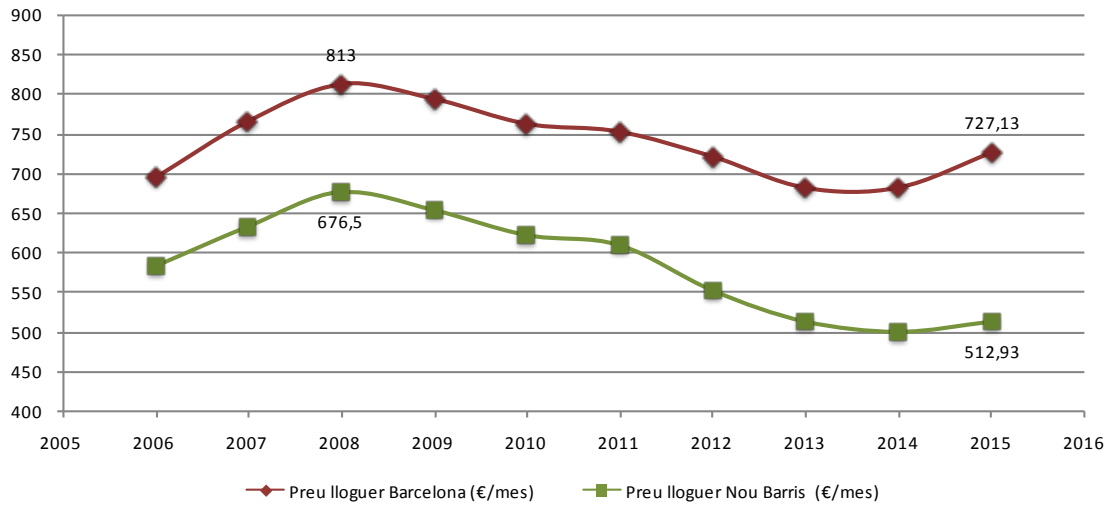
Font Habitatge segona mà: Idealista.com

Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

Evolució preu dels lloguers per període 2008-2015

	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Nou Barris	-26,9%	-24,1%	1,1%

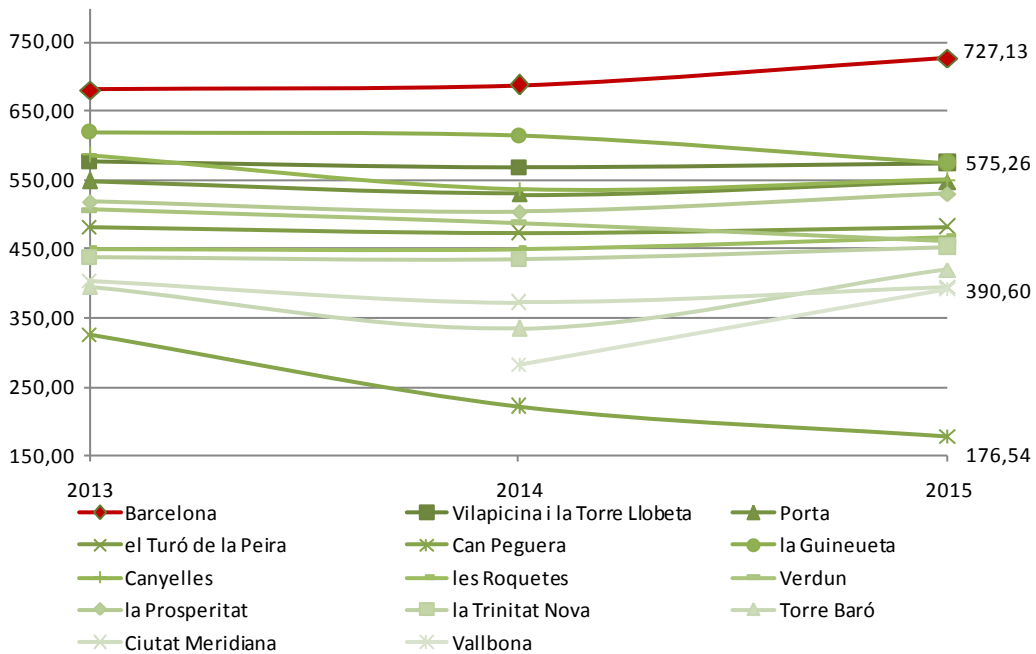




Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre. de 2015

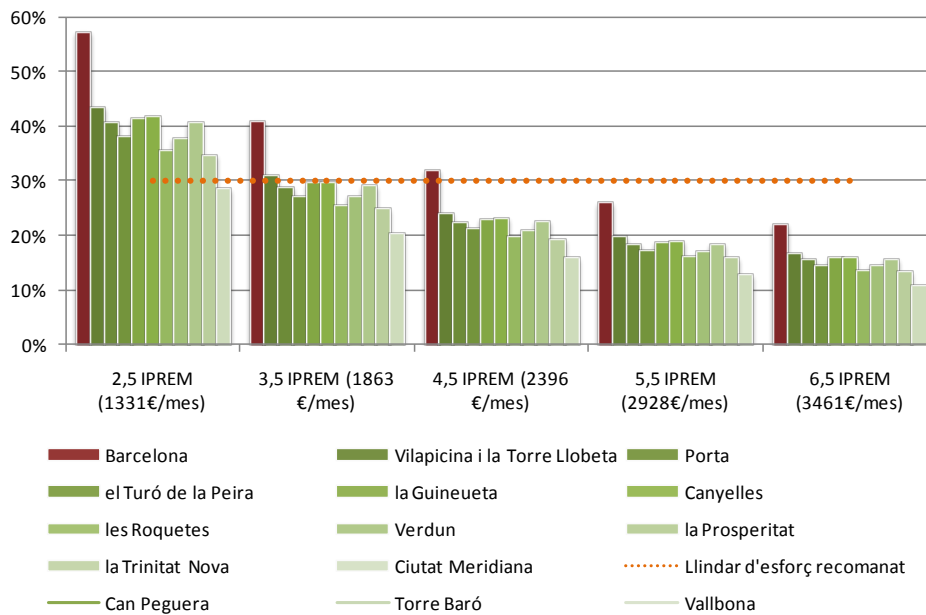
Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016



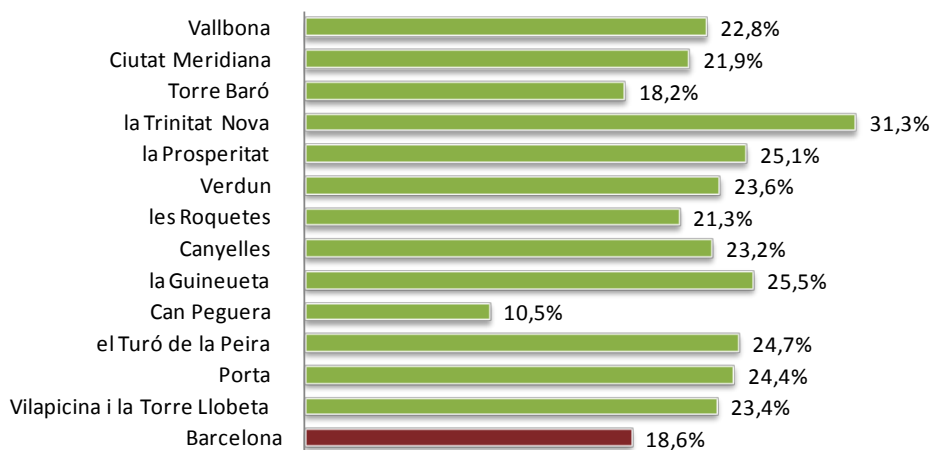
Esforç econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitja de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitjana de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015²⁵



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

²⁵Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

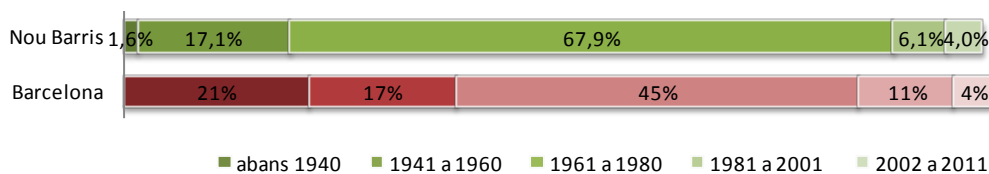


4.6. EL PARC D'HABITATGE

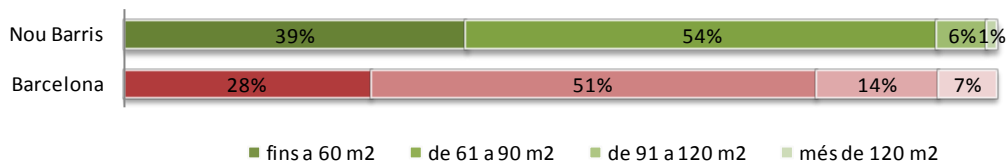
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans, que ha extret les dades dels Censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

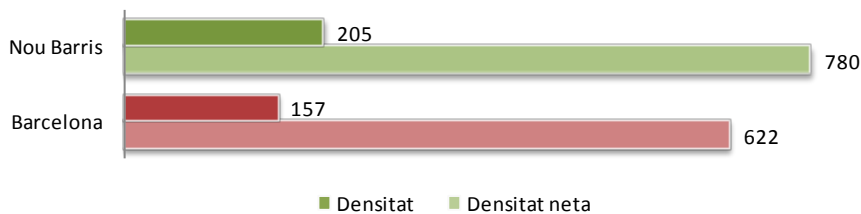
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



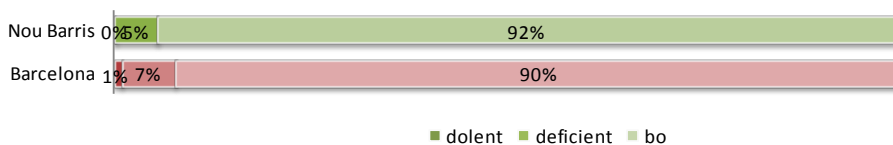
Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener de 2014. INE

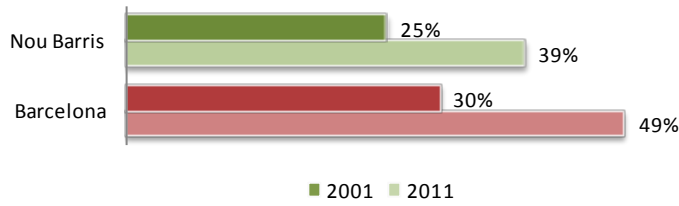
QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

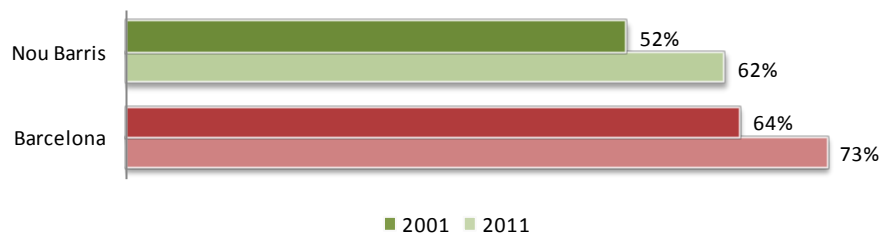




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

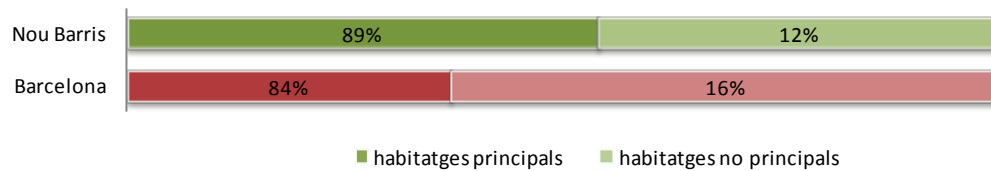


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

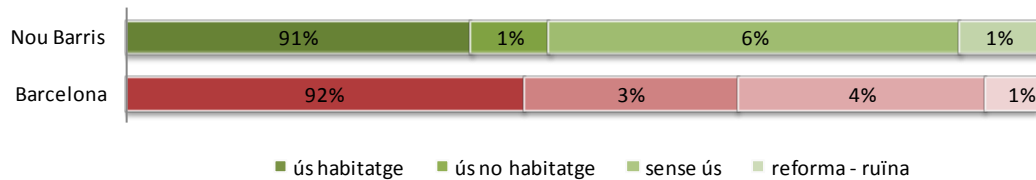


ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

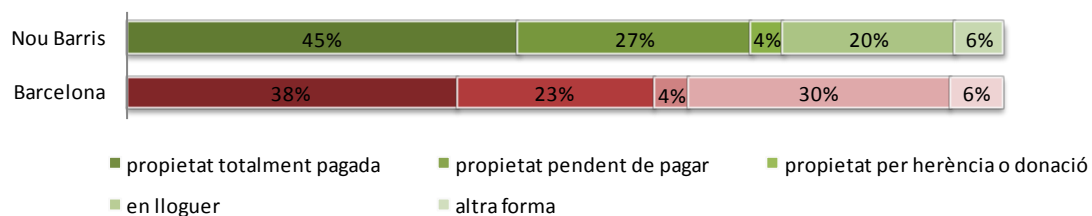


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'IERM.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %



ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis Airbnb		HUTs		Total	
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Nou Barris	29	0%	19	0%	48	0%
Vilapicina i la Torre Llobeta	8	0,1%	6	0,1%	14	0,1%
Porta	2	0,0%	2	0,0%	4	0,0%
el Turó de la Peira	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Can Peguera	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
la Guineueta	2	0,0%	1	0,0%	3	0,0%
Canyelles	2	0,0%	1	0,0%	3	0,0%
les Roquetes	2	0,0%	3	0,0%	5	0,0%
Verdun	5	0,1%	2	0,0%	7	0,0%
la Prosperitat	7	0,1%	4	0,0%	11	0,1%
la Trinitat Nova	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Torre Baró	1	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
Ciutat Meridiana	1	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
Vallbona	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)

4.7. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

Al districte es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial				
				G.G.	LL.S.	LLA.	D.S.	A.U.	V	
En execució	T r i n i t a t N o v a U A 3 - B L O C D - E s c a l e s C , D , F i G	INCASÒL	65	---	---	---	---	---	65	
Inici previst 2017-2019	T o r r e B a r ó I l l a F c. Escolapi Càncer, 10	P M H B / O B R A N O V A	46	---	46	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	T r i n i t a t N o v a (B l o c H) c. S'Agaró, s/n	P M H B / O B R A N O V A	82	---	---	41	41	---	---	
Inici previst 2017-2019	R o q u e t e s A A 3 Via Favència, 263-271	P M H B / O B R A N O V A	122	---	---	62	60	---	---	
Inici previst 2017-2019	T r i n i t a t N o v a c. Palamós, 77-79	INCASÒL / O B R A N O V A	96	---	96	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	T r i n i t a t N o v a c. Palamós, 78-84	INCASÒL / O B R A N O V A	76	---	---	---	76	---	---	
Inici previst 2017-2019	P l a d e l s C i r e r e r s , 2 b - 4	C O H O U S I N G / O B R A N O V A	23	---	---	23	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	A i g u a b l a v a , 7 6	C O H O U S I N G / O B R A N O V A	27	---	---	27	---	---	---	
			537	---	142	0	153	177	---	65

Font: Bagursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota: En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)

PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD / Gestió pendent AD),
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPMG	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
8. DISTRICTE VIII - NOU BARRIS	1.346	114	327	905
HABITATGE HPO	1.222			
HABITATGE DOTACIONAL	124	90		34
HABITATGES DESTINATS A AFFECTATS URBANÍSTICS				
8.1 P.E.R.I. DEL BARRI DE PORTA	19	0	0	19
UA 1				
Porta UA I-b	13			13
UA 7				
Porta UA 7 FR 4	4			4
Porta UA 7 FR 5	2			2
8.2 M.P.G.M. ALS ÀMBITS DEL BARRI DE ROQUETES	179	0	0	179
AA 3				
Roquetes AA 3	98			98
Roquetes AA 3	12			12
Roquetes AA 3	12			12
PAU 1				
Roquetes PAU 1 NH FR13.1	6			6
Roquetes PAU 1 NH FR18.1a (Ajuntament)	27			27
Roquetes PAU 1 NH FR18.1b (castro)	12			12
Roquetes PAU 1 NH FR18.1c	12			12
8.3 M.P.G.M. A L'ÀMBIT DEL BARRI DE TORRE BARÓ	384	0	268	116
Sector 2 / Àrea A	212		212	
Torre Baró Sector 2 Àrea A P1	38		38	
Torre Baró Sector 2 Àrea A P2	38		38	
Torre Baró Sector 2 Àrea A P3	36		36	
Torre Baró Sector 2 Àrea A P6	100		100	
Sector 2 / Àrea B	86		56	30
Torre Baró Sector 2 Àrea B P7	40		40	
Torre Baró Sector 2 Àrea B P8	16		16	
Torre Baró Sector 2 Àrea B Torrelles/Llerona	30			30
Sector 1 - PAU 1	47			47
Torre Baró - Illa F	47			47
Sector 1 - PAU 2	39			39
Torre Baró Pau 2 sector 1	39			39
8.4 M.P.G.M. PER L'ORDENACIÓ DEL BARRI DE LA TRINITAT NOVA	388	0	59	329
UA3				
Trinitat Nova UA3-BLOC F	25			25
Trinitat Nova UA3-BLOC E	96			96
Trinitat Nova UA3-BLOC I	76			76
Trinitat Nova UA3-BLOC H	92			92
Trinitat Nova UA3-BLOC A	59		59	
Trinitat Nova UA3-BLOC G fase2	40			40



8.5	SECTOR RONDA GUINEUETA VELLA (CANYELLES)	162	0	0	162
	SECTOR CONVENIAT				
	Canyelles NH	128			128
	Canyelles DT	34			34
8.6	PASSEIG VALLDAURA	90	90	0	0
	NOU DOTACIONAL				
	Pg. Valldaura	90	90		
8.7	PERI CINC ILLES DEL TURÓ DE LA PEIRA	100	0	0	100
	UA ÚNICA (COOPERACIÓ)				
	Turó de la Peira - Illa Q	100			100
8.8	MPGM BARRI CAN PEGUERA	24	24	0	0
	PMU 2 - CAN PEGUERA				
	PMU 2 Can Peguera	24	24		

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS

8.5	SECTOR RONDA GUINEUETA VELLA (CANYELLES)	162	0	0	162
	SECTOR CONVENIAT				
	Canyelles NH	128			128
	Canyelles DT	34			34
8.6	PASSEIG VALLDAURA	90	90	0	0
	NOU DOTACIONAL				
	Pg. Valldaura	90	90		
8.7	PERI CINC ILLES DEL TURÓ DE LA PEIRA	100	0	0	100
	UA ÚNICA (COOPERACIÓ)				
	Turó de la Peira - Illa Q (amb llicència)	100			100
8.8	MPGM BARRI CAN PEGUERA	24	24	0	0
	PMU 2 - CAN PEGUERA				
	PMU 2 Can Peguera	24	24		

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS

4.8. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

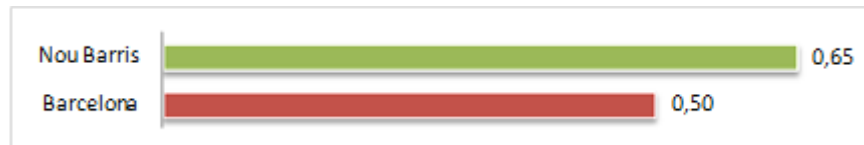
Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Nou Barris, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa a la plaça Major de Nou Barris 1. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	9.765	8.532	690	1047	0	20.034
2012	8.772	6.727	145	1208	0	16.852
2013	10.832	7.628	278	2.730	160	21.628
2014	7.261	7.021	422	3.122	313	18.139
2015	11.342	13.392	831	3.797	469	29.831
Total Nou Barris	37.571 48%	30.546 39%	1.637 2%	8.419 11%	541 1%	106.484

Índex de consultes. 2011 - 2015



PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

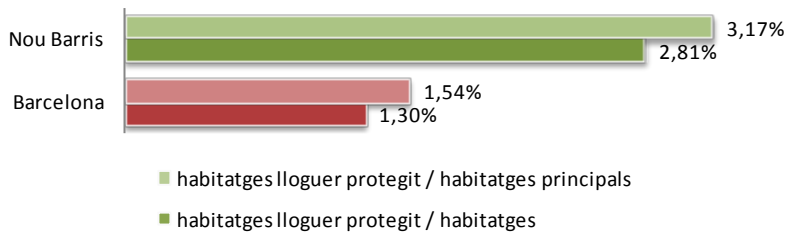
A l'octubre del 2015 el districte de Nou barris comptava amb 2.168 habitatges de lloguer protegit, dels quals 511 es destinaven a lloguer social, 222 destinats a emergències i 289 a contingents especials (6 per a discapacitats, 2 per a víctimes de la violència masclista, 45 per a persones vulnerables i 236 per a gent gran). Per altra banda existien 439 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove), i 63 habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.



Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015

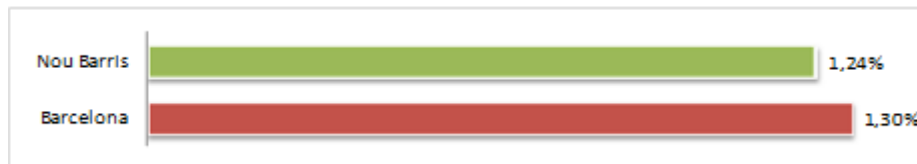


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

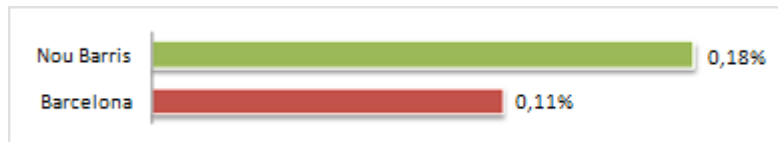
Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ^(B)	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	13.513
Oficina de Nou Barris	310	277	226	211	1013	1024
% OH Nou Barris /Total	7%	8%	7%	7%	14%	8%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

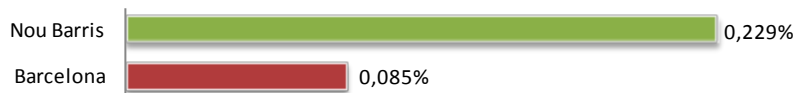
Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011-2015



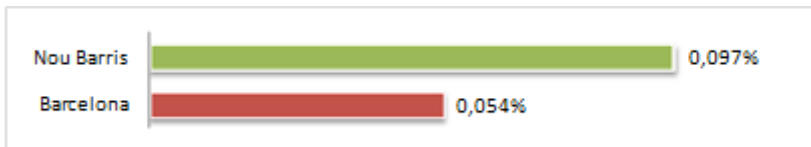
Assessorament legals a les oficines. 2011 - 2015



Accés al servei Ofideute, per resident. 2011-2014



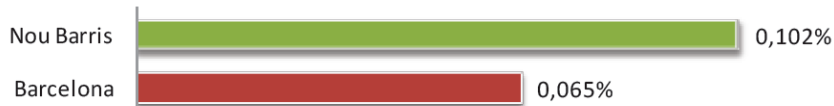
Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011 – 2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Expedients presentats Oficines de l'Habitatge	138	177	213	198	319	1.045
Expedients presentats Nou Barris	23	31	37	32	45	168

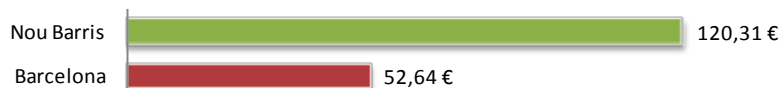
Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Nou Barris, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	92	1909	5.582.631,20 €	1.648.069,45 €
2012	44	670	3.776.428,32 €	1.340.676,47 €
2013	19	391	3.954.860,29 €	1.358.048,55 €
2014	26	749	5.494.840,40 €	2.447.214,62 €
2015	83	2048	18.233.890,62 €	12.998.730,42 €
Total Nou Barris	264	5.767	37.042.650,83 €	19.792.739,51 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011-2015





Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona

Afecta diferents àmbits del districte de Nou Barris, amb un total previst de creació de 2.510 nous habitatges:

- Vallbona, on es preveu la construcció de 2.200 habitatges.
- MPGM Barri de Roquetes, 170 habitatges.
- PERI barri de Porta, 140 habitatges.

Programa de detecció i mobilització d'habitatge buit d'entitats financeres

Fins ara s'ha desenvolupat únicament a tres barris de la ciutat, entre ells Ciutat Meridiana, on s'han inspeccionat 150 habitatges dels quals 57 es trobaven desocupats. La data de desocupació d'aquests habitatges és molt variable, però se n'ha detectat 12 amb més de dos anys de desocupació. Aquests habitatges són propietat de diverses entitats financeres: "la Caixa" (1), Banc Sabadell (3), BBVA (3), Caixa Catalunya (2), Nova caixa Galícia (2) i Banco de Santander (1).

Seguiment dels expedients d'habitatges buits per barri								
Barri	habitatges	2 anys	+ 18 mesos	De 12 a 18 mesos	< 1 any	Pendent	Propietat Privats	total
Ciutat Meridiana	57	12	16	3	2	22	2	57

Programa de rehabilitació específic pel barri de Canyelles

El 7 de març del 2014 es va fer pública la convocatòria de l'any 2014 per a la concessió de subvencions per a la rehabilitació dels edificis d'habitatges dels barris de Canyelles i Sud-oest del Besòs amb un conveni específic signat entre l'Ajuntament de Barcelona, el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona i les respectives associacions de veïns i amb l'assistència de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, en el qual, entre altres punts, s'establia que els habitatges d'aquests àmbits es podrien acollir als ajuts que estableix el decret 274/2006, de 20 de juny, pel qual s'estableixen ajuts a la rehabilitació de grups d'habitatges de promoció pública a la ciutat de Barcelona. En el cas de Canyelles es mantenen els ajuts a la rehabilitació amb una aportació pública del 85% del cost de les obres en cas de patologies estructurals i millores vinculades. Es preveia una subvenció del 100% per a les famílies amb ingressos inferiors a 2,33 IRSC.

Punt d'atenció a la pobresa energètica

Actualment existeix un punt d'assessorament personalitzat en relació a la pobresa energètica amb l'objectiu d'informar i assessorar els consumidors per evitar els talls de subministrament i reduir el consum energètic de les llars. Se situa a la mateixa Oficina de l'Habitatge.



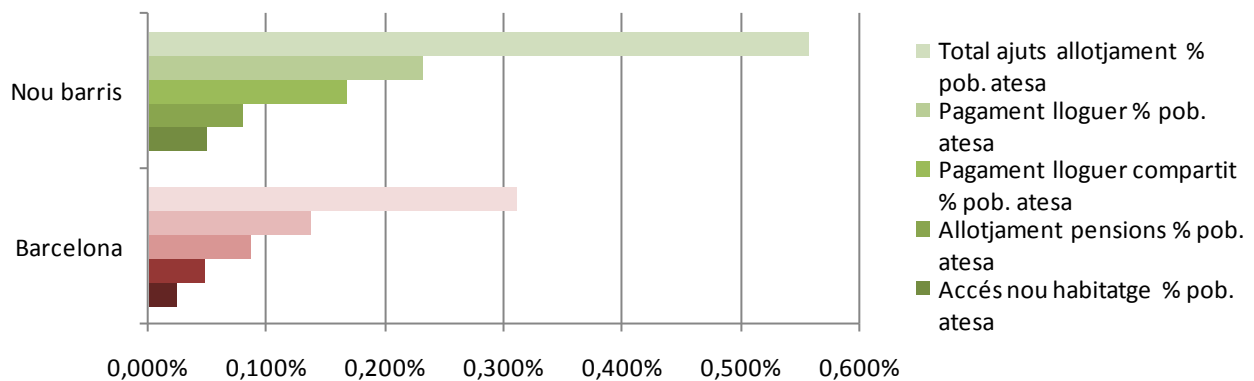
AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts, tant per a facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (80), ajuts econòmics per a la plusvàlua (10), allotjament en pensions (131), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (9), mudances (1), pagament d'hipoteques (31), pagament al lloguer compartit (275) i pagament al lloguer (380). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una incidència més gran són els següents:

Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

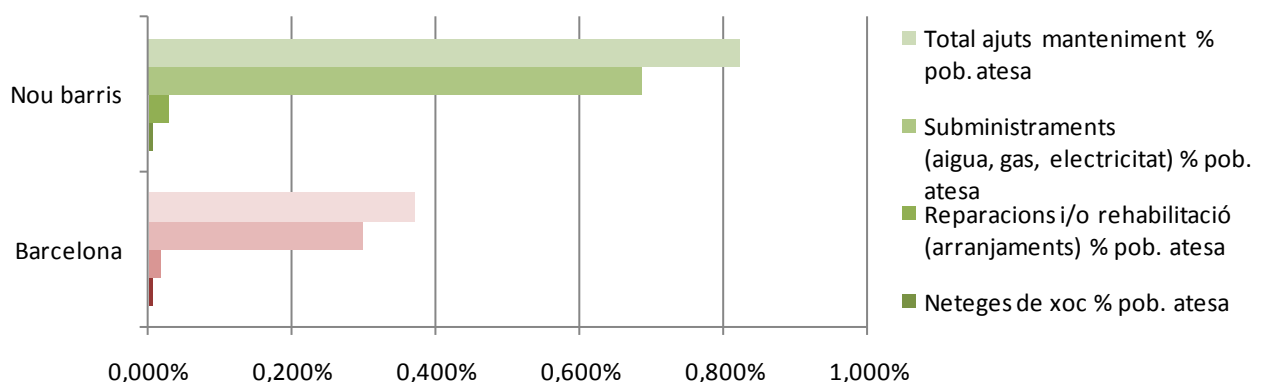


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts a al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (0), despeses de comunitat (5), electrodomèstics (104), mobles (6), neteges de xoc (11), parament de la llar (14), reparacions i/o rehabilitacions (44), sanejament (38) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (1129). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials



DIAGNOSI

4.9. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

La població de Nou Barris s'ha mantingut considerablement constant entre 2006 i 2015, passant de 165.156 habitants a 165.404, el que suposa una variació positiva del 0,15%, sensiblement inferior a l'increment mitjà en el conjunt de la ciutat (0,25%). Aquesta evolució ha estat determinada per un **creixement natural pròxim a zero i amb valors negatius a partir del 2011, un saldo de població positiu amb la resta de districte i un saldo migratori amb valors negatius a partir del 2008**. Això vol dir que majoritàriament el nombre de defuncions supera el nombre de naixements per any, que la quantitat de gent que ha vingut a viure al districte provinents d'altres districtes ha estat superior a la que ha marxat a viure a altres punts de Barcelona i que, progressivament, el nombre de població que marxa del districte a altres ciutats supera la població que arriba.

Es produeix un lleu increment del nombre de llars al districte per sota la mitjana de la ciutat en el període 2006-2015, passant de 65.723 a 66.114, el que suposa una variació de 0,6%, inferior al 1,2% en el conjunt de la ciutat. L'ocupació s'ha reduït passant de 2,6 membres per llar a 2,5, igualant-se a l'ocupació del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a l'estructura de les llars, **les més freqüents són les llars de parelles amb fills, amb un percentatge superior a la mitjana de la ciutat** (28% respecte al 26%). A continuació hi ha les llars unipersonals, que suposen el 27% enfront del 29% en el conjunt de la ciutat. D'aquestes, **el 14% corresponen a llars de persones majors de 65 anys un punt per sobre la mitjana de la ciutat**. En canvi les llars unipersonals de persones de menys de 65 anys se situen per sota la mitjana de la ciutat, significiant el 13% enfront del 16%. A continuació es troben les llars de parelles sense fills (23%) i les llars monoparentals (10%).

L'estructura de la població presenta lleugeres diferències respecte a la mitjana de la ciutat. Hi ha un **percentatge de gent gran, de més de 64 anys, per sobre la mitjana de la ciutat** i significa el 23,8% respecte al 21,6%. L'índex d'envelliment de Nou Barris se situa lleugerament per sobre la mitjana de la ciutat, 171 respecte a 161. A nivell de districte, les dades del cens del 2011 mostren que **majoritàriament els habitatges on viuen persones de més de 64 anys presenten un bon estat de conservació** (94,5% de les llars). Per contra, Nou Barris presenta un **percentatge inferior a la mitjana de la ciutat pel que fa a habitatges amb població de més de 64 anys que disposen d'ascensor** (67,7% respecte al 77,2% en el conjunt de la ciutat).

S'observa un **menor percentatge de població jove adulta, entre 24 i 34 anys, en edat d'emancipació**, que suposa el 12,4% respecte al 14,22% del conjunt de la ciutat. **El percentatge de població nascuda a**



l'estranger és lleugerament inferior al del conjunt de la ciutat, situant-se en el 21,6% respecte al 22,3%. Aquesta població es concentra entre les franges adultes, joves adultes, joves i infantils.

Nou Barris és el districte amb un percentatge més gran de persones amb discapacitat, que suposa el 10,3% de la població del districte enfront del 8,4% en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la situació econòmica, **Nou Barris presenta l'Índex de Renda Familiar Disponible més baix de tota la ciutat, situat en 56,2**. Aquest valor tendeix a la baixa des del 2008, amb una reducció de 13,9 punts. Si s'analitza aquesta situació per barris s'observa que els 13 barris del districte se situen entre els 20 barris amb la renda més baixa de la ciutat. **Destaquen els barris de la Trinitat Nova (34,7, amb l'índex més baix de la ciutat), Ciutat Meridiana (39,2), Vallbona (39,4), i Torre Baró (45,6), que presenten quatre dels cinc índexs més baixos de la ciutat.**

En relació a la situació del mercat de treball, **la variació de l'atur registrat entre els anys 2009 i 2014 presenta el valor més alt de la ciutat**, situant-se en el 22% respecte al 13% del conjunt de la ciutat. Pel que fa al percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys, el valor també està per sobre la mitjana situant-se en el 13,6% respecte al 9,9% del conjunt de la ciutat.

A Nou Barris **es comptabilitzen 3.860 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial**, el que suposa un 14% respecte al total de llars inscrites a la ciutat. Aquest valor **correspon al 5,8% del conjunt de les llars del districte, relació superior al 4,3% del conjunt de la ciutat**. Cal destacar que la població inscrita aporta informació sobre les necessitats d'habitatge al districte si bé, lògicament, no reflecteix el total de població amb necessitats d'habitatge. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 70% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any i el 92% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatges lleugerament superiors als del conjunt de la ciutat, que se situen en el 67% i 89%, respectivament.

Pel que fa a la persona principal de les UC sol·licitants, la majoria les persones tenen entre 35 i 65 anys (55%), el 35% entre 18 i 35 anys i el 10% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa per sobre al d'homes, amb el 57% enfront del 43%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 86% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 41% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 21% habitatge de propietat. El 80% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge i el 9% indica trobar-se en situació de sobreesforç destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

El 2015, des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials es intervenir en 227 desnonaments, el 57% per impagament del lloguer, el 12% per impagament de la hipoteca i el 31% d'ocupacions a precari. Cal destacar l'elevat percentatge de desnonaments de situacions a precari, que pràcticament duplica el del següent districte, Sants-Montjuïc, on representen el 18% del total de desnonaments. Pel que fa al tenidor



de l'habitatge destaca que el 49% corresponen a grans tenidors, molt per sobre de la resta de districtes²⁶ i el 51% a petits tenidors. Aquestes dues dades, juntament amb l'important volum de desnonaments del districte, mostren una situació força diferent a la de la resta de la ciutat. Aquests desnonaments representen el **20,7% del total del conjunt de la ciutat. El percentatge de llars afectades quasi duplica el del conjunt de la ciutat**, situant-se en 0,14% de les llars del districte respecte al 0,08%.

Nou Barris presenta el segon percentatge més alt d'ajudes per persona per l'allotjament atorgades per Serveis Socials, per darrere de Ciutat Vella. Aquestes se situen en el 0,55% respecte al 0,33% en el conjunt de la ciutat. S'han atorgat 380 ajudes al pagament del lloguer, 275 ajudes al lloguer compartit i 131 ajudes al pagament de pensions.

El districte presenta també **el segon percentatge més gran d'ajudes per persona pel manteniment de l'habitatge** per darrere de Ciutat Vella. Aquest és de 0,82%, exactament el doble que el percentatge en el conjunt de la ciutat, 0,41%. S'han atorgat 1.129 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas i electricitat), 44 ajudes reparacions i/o rehabilitacions i 11 ajudes per neteges de xoc.

Ciutat Meridiana és el barri on es detecten un nombre més gran d'ocupacions d'habitatge vacant, juntament amb el barri del Besòs i el Maresme. Des de l'equip de districte s'apunta que, des de les Oficines de l'Habitatge, Serveis Socials i entitats del territori es detecten entre 10 i 12 ordres de llançaments setmanals (amb el mínim al voltant dels cinc setmanals i el màxim en els 20) de les quals la meitat corresponen a llars en situació d'ocupació. Aquestes ocupacions es concentren majoritàriament en propietats de grans tenidors.

Vinculat al fenomen de les ocupacions, des del l'equip de districte es destaca la problemàtica afegida que suposa la **presència de màfies que es beneficien de la situació de persones que han perdut l'habitatge** i els cobren per la venda d'un habitatge que no és de la seva propietat.

D'altra banda, des de l'equip de districte també es destaca la situació de moltes llars que viuen en situacions d'habitatge inadequat o insegur, en habitacions rellogades, en cases d'amics o familiars, o unitats de convivència que es desagrupen i reparteixen en diferents habitatges. S'assenyalen també situacions de població amb contractes insegurs o ingressos molt baixos, fet que els fa difícil accedir a un contracte de lloguer al mercat i no poden accedir a les ajudes públiques al pagament del lloguer que requereixen tenir prèviament un contracte signat. **Es destaca la necessitat d'atendre aquesta població que no entra en els circuits d'atenció de la Mesa d'Emergència però que pateix situacions d'exclusió residencial.**

Es valora com a molt important poder **oferir habitatge a la població en situació d'exclusió residencial en el seu propi territori** per evitar el desarrelament de la població afectada i facilitar el manteniment de les xarxes socials de la unitat de convivència o del centre d'escolarització dels infants. S'assenyala també la necessitat de dotar tots els territoris de recursos habitacionals suficients que permetin donar resposta a les necessitats del mateix territori.

²⁶ El segueix Sants-Montjuïc, on només un 20% dels desnonaments han estat en propietats de grans tenidors.



S'assenyala en aquest sentit que **el desequilibri en la disponibilitat d'habitatge per atendre les emergències als diferents districtes comporta la concentració de població en situació de vulnerabilitat socioeconòmica o exclusió residencial** en entorns concrets, i genera situacions de *guetització* a la vegada que desborda els mateixos recursos municipals d'atenció a aquests col·lectius. D'altra banda es destaca que en els barris de propietat pública, com Can Peguera, les necessitats d'habitatge per fer front a l'emergència fa que tots els habitatges que queden buits siguin ocupats per població provinent de la Mesa d'Emergències i, per tant, no és possible que els joves del barri es quedin al seu propi barri.

Entre les dificultats per fer front a les despeses de l'habitatge es destaca les dificultats de la població a Trinitat Nova, amb l'índex de renda més baix de la ciutat, per fer front al pagament de l'Impost Sobre Bens Immobles associat als nous habitatges del barri. Aquesta problemàtica també es destaca en àmbits com Torre Baró o Turó de la Peira.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Nou Barris ha viscut l'increment del nombre de contractes de lloguer anuals més alt de tota la ciutat, passant de 1.489 contractes l'any 2006 a 3.224 l'any 2014. Es registra per tant una variació del 117%, molt superior a l'increment del 85% pel conjunt de la ciutat. Si es compara la demanda de lloguer respecte al nombre de transaccions s'observa com el lloguer és la primera opció enfront de la demanda de compravenda, que presenta 608 transaccions el 2014. D'aquestes, 604, pràcticament totes, es materialitzen en habitatges de segona mà.

Pel que fa a la dinàmica constructiva Nou Barris se situa al nivell de la mitjana de la ciutat, tant pel que fa a l'habitatge total com a l'habitatge protegit. El total d'habitatges acabats per cada mil habitants i any es situa en 1,2, valor equivalent a la mitjana de la ciutat. El 2008 i 2009 es troben bosses considerables d'habitatge iniciat i acabat. A partir del 2009 s'observa una davallada important de l'activitat passant a ser pràcticament nul·la el 2014. Pel que fa a la construcció d'habitatge protegit la ràtio de construcció per cada mil habitants i any se situa en 0,7 respecte al 0,6 en el conjunt de la ciutat.

Pel que fa als preus de venda d'habitatge d'obra nova i segona mà, Nou Barris presenta les variacions negatives més importants de la ciutat. Així, el preu de l'oferta d'habitatge d'obra nova s'ha reduït en -45% enfront del -35% del conjunt de la ciutat en el període 2007-2014, i el preu d'habitatge de segona mà en -48% enfront del 35% el període 2007-2013. **Els preus d'ambdues tipologies se situen el 2014 per sota la mitjana de la ciutat, especialment l'habitatge de segona mà, 1.735 euros/m² respecte als 2.475 euros/m².**

També presenta la reducció del preu del lloguer més alta de la ciutat. El preu mitjà mensual s'ha reduït un -24,1% respecte al 16,2% en el conjunt de la ciutat en el període 2008-2013. **A partir del 2014 s'observa un canvi de tendència a l'alça, menys intens que en el conjunt de la ciutat.** L'increment de preu se situa en el 4,2%, per sota la variació mitjana de 6,6% en el conjunt de la ciutat pel període 2014-2015. **El preu de lloguer mensual mitjà és el més baix de la ciutat i l'any 2015 se situa en 512,93 euros respecte als 727,13.**



Tots els barris presenten un preu de lloguer mensual per sota la mitjana de la ciutat. Els barris de Ciutat Meridiana, la Trinitat Nova, les Roquetes, Verdun i el Turó de la Peira se situen entre els 10 barris amb els lloguers més baixos de la ciutat.

Tot i aquests baixos preus de lloguer, si s'exceptuen els barris de Can Peguera (amb un important percentatge d'habitatge públic) i Torre Baró, l'esforç mitjà de les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer (a un preu mitjà) se situa molt per sobre de la mitjana de la ciutat²⁷. Destaca el cas de Trinitat Nova, amb un esforç teòric mitjà del 31,3%. És essencial assenyalar que les dades d'esforç parlen de situacions mitjanes, en cap cas de les unitats de convivència amb uns ingressos menors, que hauran de fer un esforç superior. D'altra banda, també és important assenyalar que en uns barris on la renda familiar disponible se situa molt per sota de la mitjana de la ciutat (en el cas de Trinitat Nova és la més baixa de Barcelona, i representa un 34,7% de la mitjana del conjunt de la ciutat), destinar entorn d'un 30% de la renda al lloguer de l'habitatge, deixa uns recursos molt minsos per a la resta de despeses bàsiques.

Des de l'equip de districte s'assenyala la possibilitat de **fomentar la generació de nou habitatge assequible en promocions petites i mitjanes a través cooperatives d'habitatge de cessió d'ús**. En aquest sentit, s'apunta com a opció a estudiar l'existència de petits solars vacants privats per edificar habitatge en el barri de les Roquetes, pel qual caldria desenvolupar treball de camp per identificar aquest conjunt de solars i determinar quins es podrien mobilitzar amb aquesta finalitat.

Es destaca també la necessitat **d'identificar el potencial d'habitatge vacant en mans dels bancs i mobilitzar-lo per a un ús social generant habitatge assequible**.

Finalment, cal assenyalar la pràctica inexistència d'habitatges d'ús turístic al districte, on només se'n comptabilitzen 48, entre legals i il·legals.

EL PARC D'HABITATGE

Nou Barris és un dels districtes on es va concentrar el creixement fruit de la segona onada immigratòria de Catalunya i **és el districte amb un predomini més gran dels habitatges edificats entre els anys 1961 i 1980**, que representa el 67,9% del parc residencial del districte.

Aquesta **menor antiguitat del parc facilita que el seu estat de conservació se situï lleugerament per sobre de la mitjana pel que fa a habitatges en bon estat**, un 91,6% dels habitatges, enfront del 90% del conjunt de la ciutat. No obstant això, es detecten **problemàtiques concretes en alguns barris** que estan en procés de millora, com és el cas de Trinitat Nova o Canyelles. Aquest procés de millora del parc es reflecteix en les

²⁷Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



ajudes a la rehabilitació, que se situen per sobre de la mitjana de la ciutat, amb 41,30 euros per resident, enfront dels 35,49 per resident del conjunt de Barcelona.

Pel que fa a l'accessibilitat, **és uns dels districtes amb un parc residencial menys accessible**, amb un 62,3% dels habitatges en edificis accessibles, únicament seguits pels districtes de Ciutat Vella i Gràcia, teixits urbans molt més antics. Pel que fa als habitatges en edificis amb ascensor, Nou Barris torna a ser **un dels districtes amb menys habitatges en edificis amb ascensor**, seguit per Ciutat Vella i Horta-Guinardó, ambdós districtes amb uns teixits on la introducció d'ascensors és molt més complexa que no pas a Nou Barris. Des de l'equip de districte es destaca també la topografia pronunciada d'alguns barris com un factor que dificulta també l'accessibilitat als habitatges i la mobilitat i autonomia de les persones amb majors dificultats motores.

D'acord amb el mateix cens, **la superfície dels habitatges és de les més petites de la ciutat**, seguit únicament per Ciutat Vella. Pràcticament el 40% dels habitatges tenen dimensions inferiors als 61 m², i el 54% entre 61 i 90 m². Les característiques dels teixits, per la seva banda, fan difícil l'ampliació d'aquests habitatges.

Pel que fa a l'ús del parc, **Nou Barris és el segon districte pel que fa a habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 88,5% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del cens de població i habitatges del 2011 del Instituto Nacional de Estadística). Aquesta situació es modifica si s'atenen les dades de *l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 91,3%, percentatge similar a la mitjana de la ciutat, però amb una **presència d'habitatges sense ús molt elevada en relació a les dades obtingudes a la resta de districtes**. Es detecten un 6,3% d'habitatges sense ús enfront del 3,8% del conjunt de la ciutat.

Aquesta diferència es pot deure a l'evolució de la situació entre 2011 i 2015 en la que Nou Barris ha estat un dels districtes amb més desnonaments de la ciutat, tant per hipoteca com per lloguer, i ha generat un augment d'habitatges buits i en ús precari. Aquesta situació ha determinat la implantació del programa municipal de detecció i mobilització d'habitatges buits d'entitats financeres al barri de Ciutat Meridiana i, alhora, la creació en aquest districte de les experiències de seguiment i detecció de risc de pèrdua d'habitatge que han donat lloc a la creació de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial i el Servei d'Intervenció i Mediació davant la situació de pèrdua i ocupació de l'habitatge.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, és el **districte amb un percentatge més gran d'habitatges en propietat**, amb un 74,9% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de població i habitatges del 2011, molt per sobre del 64,0% del conjunt de la ciutat. Aquest elevat percentatge es distribueix en un 44,8% amb propietat totalment pagada (el segon valor més alt de la ciutat, seguit únicament per les Corts) i un **26,5% de propietat per pagar, un dels valors més alts de la ciutat juntament amb els districtes de Sant Martí, Sant Andreu i Horta-Guinardó**.

Des de l'equip de districte s'assenyalen problemàtiques específiques en diferents territoris que requereixen una atenció particular. En aquest sentit, es destaca la problemàtica **dels edificis del barri de Canyelles**



afectats amb carbonatosi i que encara es troben pendents de rehabilitació, així com la problemàtica relativa a la instal·lació d'ascensors, especialment al barri de Ciutat Meridiana, tot i que també es dona de manera més puntual en altres barris. Malgrat existir línies de subvenció disponibles, les dificultats econòmiques de la població, la dificultat tècnica de la instal·lació dels ascensors i la dificultat d'arribar acords a les comunitats dificulten l'efectiva instal·lació dels ascensors.

EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles és de 1.346 habitatges, el 6,7% respecte al potencial total en el conjunt de la ciutat. Aquests es concentren principalment als àmbits de MPGM per l'ordenació del barri de la Trinitat Nova (388 habitatges), MPGM a l'àmbit del barri de Torre Baró (384), MPGM als àmbits del barri de Roquetes (179), Sector Ronda Guineueta Vella Canyelles (162) i el PERI Cinc Illes del Turó de la Peira (100).

D'aquest potencial, **905 habitatges (67%) se situarien en sòl en planejaments amb la gestió urbanística aprovada definitivament, per tant amb major disponibilitat de cara a ser edificats.** Aquests se situen als àmbits MPGM per l'ordenació del barri de la Trinitat Nova (329), MPGM als àmbits del barri de Roquetes (179), MPGM a l'àmbit del barri de Torre Baró (116), Sector Ronda Guineueta Vella (Canyelles) (162), PERI Cinc Illes del Turó de la Peira (100) i el PERI del barri de Porta (19 habitatges).

Des dels equips tècnics del districte s'assenyala que hi ha alguns entorns que han patit i pateixen afectacions urbanístiques que han donat lloc a la degradació dels habitatges.

Es destaca que al **barri de Torre Baró** hi ha diferents entorns amb habitatges amb afectacions del Parc Natural de Collserola. Aquest fet condiciona l'estat de conservació de les edificacions. L'actuació sobre aquest àmbit està en debat i vinculada amb el model urbà que es vol potenciar.

D'altra banda, al **barri de Can Peguera** es detecta una degradació dels habitatges com a conseqüència de molts anys d'afectació urbanística vinculada a la Modificació del Pla General Metropolità. Actualment els habitatges ja no es troben afectats i és necessària la rehabilitació i millora de les edificacions existents.

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Nou Barris és un dels districtes que compta amb més habitatges de lloguer protegit de la ciutat, amb 2.168 habitatges, el que representa 13,18 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 3,17% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011. No obstant això, d'aquests únicament un 23,5% es destinen al Fons Social de Lloguer, 511 habitatges, dels quals 222 es destinen a emergències socials i 289 per a contingents especials (6 per a discapacitats, 2 per a víctimes de la violència masclista, 45 per a persones vulnerables i 236 per a gent gran). D'altra banda, existeixen 439 habitatges dotacionals i 63 habitatges inclosos a la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.



Pel que fa a l'accés als recursos municipals presenta un **percentatge d'ús de l'Oficina de l'Habitatge del districte força superior a la mitjana de la ciutat**. Si es té en compte la realitat del conjunt de la ciutat, **els serveis i programes als quals s'acull una major proporció de la població són aquells vinculats amb els recursos per evitar la pèrdua de l'habitatge de propietat**, com és el cas de les prestacions d'especial urgència, el servei Ofideute, el servei de mediació per mantenir l'habitatge de lloguer, la Mesa d'adjudicació d'habitatge per emergències socials. En els dos casos el percentatge d'ús per resident se situa en la mitjana de la ciutat.

D'altra banda, destaca la sol·licitud **d'ajudes a la rehabilitació i la col·locació d'ascensors**, que d'acord amb el valor de les ajudes concedides és força superior a la mitjana de la ciutat, amb una inversió per habitant a Nou Barris de 41,30 euros per habitant, quan la mitjana de la ciutat és de 35,49.

Finalment, el Pla *Empenta* preveia donar suport al desenvolupament dels àmbits de Vallbona, al voltant de la MPGM Barri de Roquetes i al voltant del PERI de Porta, amb un total de creació de 2.510 habitatges.

Des de l'equip de districte s'assenyalen les dificultats de tramitar serveis i ajudes disponibles quan es tracta amb una població en situacions d'extrema vulnerabilitat, que sovint es troba en situació de bloqueig. Es destaca la importància de simplificar els tràmits per poder facilitar la prestació d'ajudes a la població.

Es destaca també que els pressupostos d'ajudes que s'ofereixen des de les Oficines de l'Habitatge estan assignats a escala de ciutat. Es reben sol·licituds en les diferents oficines i aquestes s'atorguen en la mesura que s'accepten. En relació al punt anterior es proposa la possibilitat d'estudiar la reserva de pressupost d'ajudes per territoris que permetin garantir un pressupost disponible per atendre les necessitats de la població del districte.

4.10. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTIKA D'HABITATGE AL DISTRICTE

PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

El districte presenta una major concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica respecte a la resta de la ciutat. Nou Barris és el districte amb l'índex de Renda Familiar Disponible més baix de la ciutat, situant-se quasi a la meitat de la mitjana de la ciutat. Tots els seus barris presenten un índex de renda per sota de 65 i destaquen els barris de Trinitat Nova (34,7, l'índex més baix de la ciutat), Ciutat Meridiana (39,2), Vallbona (39,4) i Torre Baró (45,6), que presenten quatre dels cinc índexs més baixos de la ciutat. És un dels districtes on l'atur ha crescut més, fet que té un impacte directe en el nivell d'ingressos de les llars. Es tracta, per tant, de situacions d'extrema vulnerabilitat socioeconòmica que deriven en situacions d'exclusió socioresidencial.



La situació de vulnerabilitat socioeconòmica deriva en una major concentració de situacions d'exclusió residencial al districte. És juntament amb Sants-Montjuïc el districte on es produeixen un nombre més gran de processos de llançament a la ciutat (20,7%). D'altra banda, el percentatge de llars inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial és el segon més alt de la ciutat. Els percentatges d'ajudes per a l'allotjament per al pagament del lloguer, lloguer compartit o pensions, o per al manteniment de l'habitatge (subministraments, reparacions, neteges de xoc...) per persona són també els segons més alts de la ciutat. Es pot parlar, per tant, d'una major concentració de situacions de risc de pèrdua d'habitatge, de pobresa energètica o situacions de males condicions d'habitabilitat.

Destaca un **major nombre d'ocupacions d'habitatge buit**, especialment a Ciutat Meridiana, fruit de la necessitat de les unitats de convivència que han perdut l'habitatge. A aquesta situació s'afegeix la presència de **màfies que s'aprofiten de la situació de les persones que han perdut la seva casa per fer negoci**.

S'assenyala la **necessitat de donar resposta habitacional a les situacions d'emergència, així com a població que viu en situació d'habitatge inadequat o insegur** (habitacions rellogades, unitats de convivència desagrupades, acollida en cases d'amics o familiars). S'assenyala en aquest sentit la importància d'oferir solucions habitacionals en el mateix territori per mantenir l'arrelament de la població afectada en el seu entorn social.

Es considera necessari facilitar la tramitació dels serveis i ajudes disponibles per a la població amb diferents necessitats habitacionals. Es destaca la importància de simplificar els tràmits per poder facilitar la prestació d'ajudes a la població.

El districte presenta un **percentatge de gent gran, de més de 64 anys, superior a la mitjana de la ciutat en habitatges amb pitjors condicions d'accessibilitat** i amb 32,3% d'habitatges sense ascensor.

A la vegada, és el **districte amb un major percentatge de població amb discapacitat**, amb un 10,3% de la població. Aquest fet requereix atenció especial quan, a més a més, hi ha un parc d'habitatge amb pitjors condicions d'accessibilitat i en un districte amb nivells de renda inferior, fet que afegeix dificultat a l'esforç econòmic extra que sovint han de fer les persones amb discapacitat per fer front als costos d'adaptació.

El fet que el districte presenti un **alt percentatge de llars amb propietat pendent de pagament**, lligat a la situació de vulnerabilitat econòmica i rendes baixes, fa que calgui establir els màxims canals de comunicació i difusió per prevenir també possibles situacions de risc de pèrdua d'habitatge per impagament de les quotes de la hipoteca.

ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Nou Barris presenta una important diferència dels preus de l'habitatge en relació a altres districtes. Per tant, fa possible l'accés a l'habitatge a rendes més baixes i això afavoreix una major segregació socioresidencial de la població per rendes en el territori. Nou Barris ha estat, durant el període 2006-2014,



una zona d'arribada de població de la resta de Barcelona, tal com indica el saldo de població positiu amb la resta de districtes. En relació a aquest fet, el districte ha viscut l'increment del nombre de contractes per any més alt, així com la davallada de preus més important de la ciutat. El 2015 el districte presenta els preus de lloguer més baixos de la ciutat i, per tant, els més assequibles per rendes més baixes, a causa de les mateixes característiques del parc, amb uns pisos més petits i amb pitjors condicions d'accessibilitat. Tot i aquesta situació teòrica, l'esforç que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer presenta els índexs més elevats de la ciutat, que arriben al 31,3% de la renda familiar disponible al barri de Trinitat Nova, el més elevat de la ciutat. Aquest fet mostra com l'esforç teòric mitjà que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge no està tan determinat pel preu del lloguer, sinó per la renda familiar disponible, que en tots aquests barris és inferior a la mitjana de la ciutat.

Nou Barris és un dels districtes amb major nombre d'habitatges amb protecció oficial i dotacionals a la ciutat. Aquest fet facilita l'arribada de població en situació d'emergència en el territori. **El desequilibri entre districtes en la disponibilitat d'habitatge per atendre les emergències en els diferents territoris pot comportar la concentració de població en situació de vulnerabilitat socioeconòmica o exclusió residencial** vinguda de diferents districtes en un entorn concret, i situacions de *guetització*, a la vegada que desbordar els mateixos recursos municipals d'atenció a aquests col·lectius en un territori.

És necessari, per tant, disposar d'un major nombre d'habitatge assequible per poder donar resposta als diferents perfils de població amb necessitats habitacionals, la població en situació d'emergència a causa de la pèrdua d'habitatge, població en situació d'habitatge inadequat o insegur, població amb ingressos baixos (inferiors a 3,5 IPREM) amb dificultats d'accés a l'habitatge, així com població i col·lectius (p.e. joves) que fomentin la mescla i diversitat social i econòmica en el territori. També es considera important promoure formes promoció i de tinença alternatives, com per exemple cooperatives d'habitatge de cessió d'ús.

PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Nou Barris és un dels districtes amb un parc residencial menys accessible. Igualment és un dels districtes amb menys habitatges en edificis amb ascensor. Es tracta d'una qüestió especialment rellevant en un territori amb un percentatge més gran de gent gran, així com de persones amb discapacitat. Es destaca la necessitat d'atendre situacions específiques en el territori com són la **definició de l'estratègia de desenvolupament al barri de Torre Baró**, el **foment de la rehabilitació dels habitatges a Can Peguera**, i la **rehabilitació dels edificis afectats per carbonatosi a Canyelles**. Finalment, cal destacar l'**existència d'habitatge buit**, que esdevé un fet problemàtic especialment en un territori amb necessitats d'habitatge tan importants. Així doncs, es requereix la màxima dedicació per assegurar l'ús social de l'habitatge i, per tant, la mobilització del parc vacant cap a habitatge assequible.

ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions



previstes al Pla amb una major repercussió en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i com aquestes s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

Simplificar els processos de tramitació per facilitar que la població més vulnerable pugui accedir a ajuts. Facilitar el traspass d'informació entre serveis socials i les Oficines de l'Habitatge per evitar que la ciutadania hagi d'aportar la mateixa informació a dos òrgans municipals.

A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

Protocol per la detecció de casos i processos de mediació (PAD-Ajuntament)

Crear un protocol a partir d'un equip interdisciplinari format per professionals d'habitatge, serveis socials i ocupació, per detectar els casos d'emergència habitacional i poder donar resposta preventiva abans d'executar un possible desnonament.

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants

Adjudicar habitatge protegit i dotacional a població en situació de vulnerabilitat amb diferents nivells de renda i perfil sociocultural per evitar la concentració en entorns concrets d'unitats de convivència provinents de la Mesa d'Emergències i evitar, per tant, la *guetització*.

- *Programa de mobilització d'habitatges buits (PAD-Ajuntament)*

Posar tots els recursos tècnics i legals per poder mobilitzar habitatges que ara mateix resten buits al districte a través de la negociació amb els grans propietaris, el dret de tempteig i retracte o sancions coercitives als grans tenidors.

C1.4 Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer social

C3.2 Captació d'habitatge privat

C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació

C3.4 Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges

AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

Programa de promoció d'habitatges nous de lloguer social (PAD-Ajuntament)



Construir blocs d'habitatges a diferents espais del districte per pal·liar la situació d'emergència habitacional i facilitar l'accés a l'habitatge a aquelles persones que, per motius econòmics, no poden exercir aquest dret.

C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

Ajuts permanents al pagament de lloguer (PAD-Ajuntament)

Crear una línia d'ajuts al pagament del lloguer en aquells casos que, per causes econòmiques, situació d'atur o dependència, la família no disposi dels recursos econòmics suficients per fer-hi front.

C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

Sistema d'aval i garanties al propietari per permetre que la població en situació de major precarietat pugui accedir a habitatges de lloguer.

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D2.5 Rehabilitació de polígons

Continuar la rehabilitació de les façanes de Canyelles per corregir i eliminar els problemes associats a la carbonatosa que presenten, així com potenciar les millores en el parc residencial del barri de Can Peguera.

D2.6 Pla de Barris

A través de la intervenció del Pla de Barris es podran desenvolupar actuacions concretes de millora dels habitatges i dinamitzar nous nínxols d'ocupació i econòmics que generin llocs de treball, entre ells els vinculats a la rehabilitació dels habitatges. Al districte de Nou Barris s'inclouran dins l'Eix Besos: Vallbona, Ciutat Meridiana, Torre Baró i la Trinitat Nova.

- *Programa d'ajuts per a la rehabilitació i millora dels habitatges (PAD-Ciutadania)*

Programa d'ajuts per a la rehabilitació i millora dels habitatges prestant especial atenció a la rehabilitació de l'interior dels habitatges i a les actuacions que milloren l'accessibilitat i/o l'eficiència energètica.

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

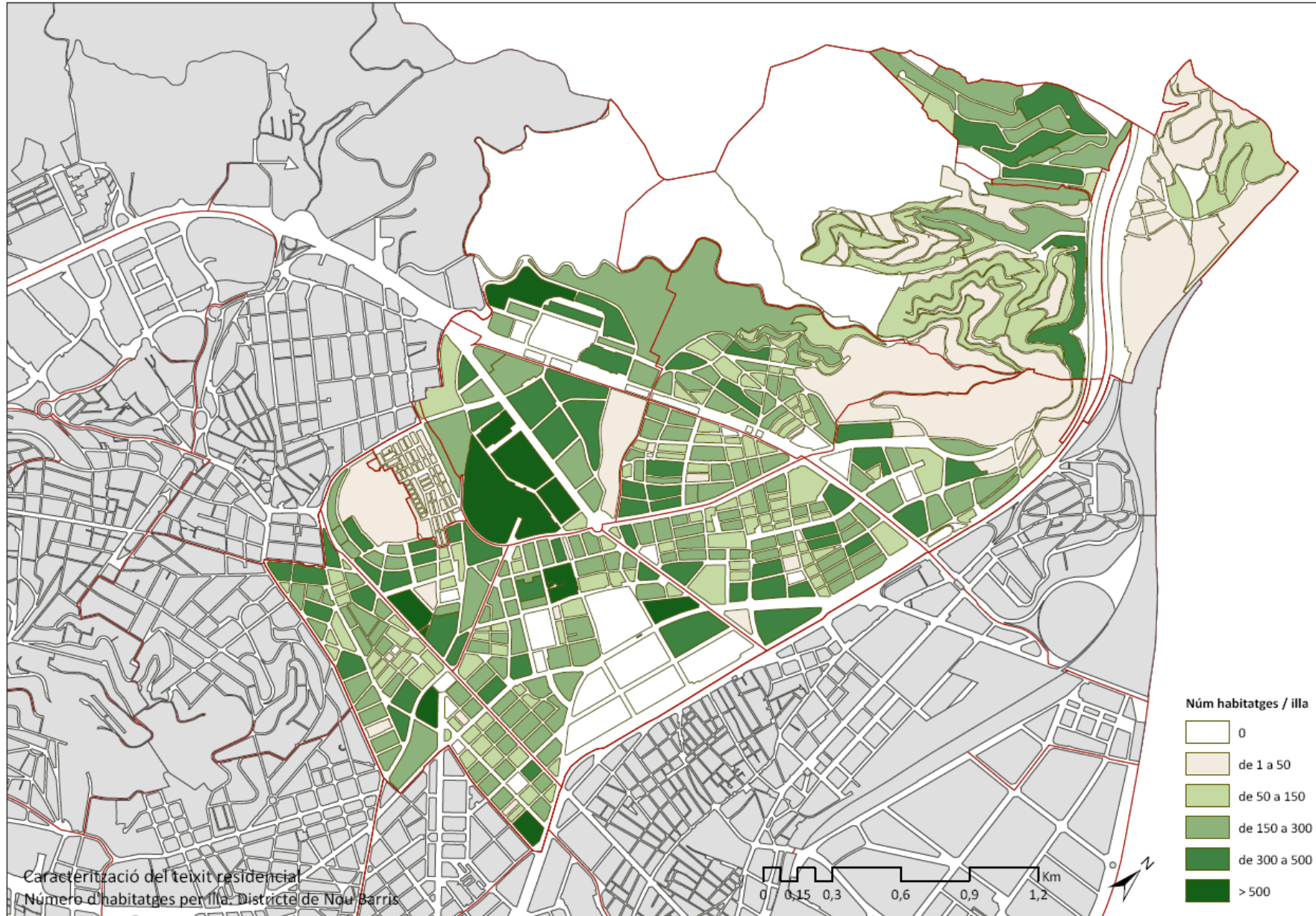
D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

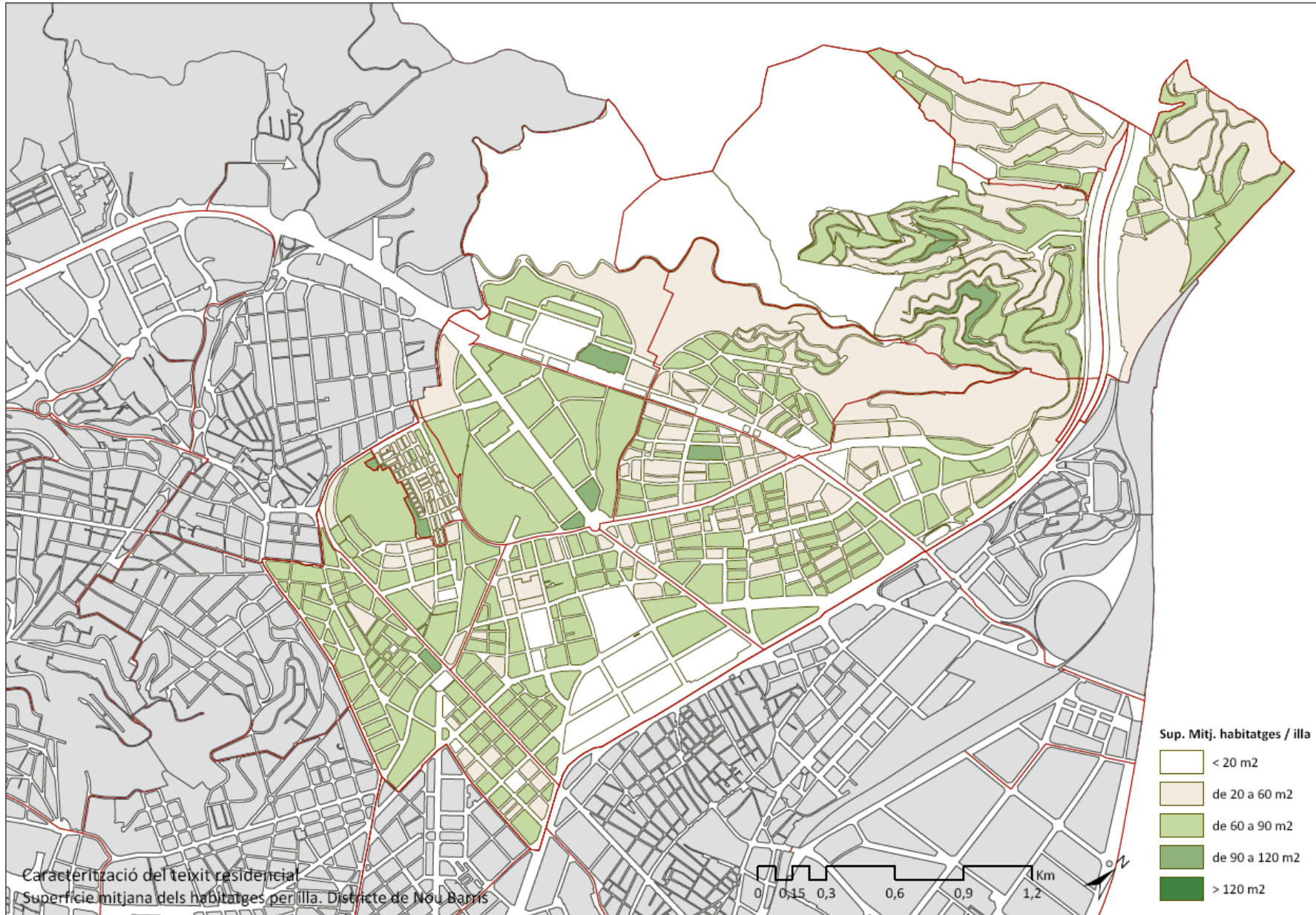
ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

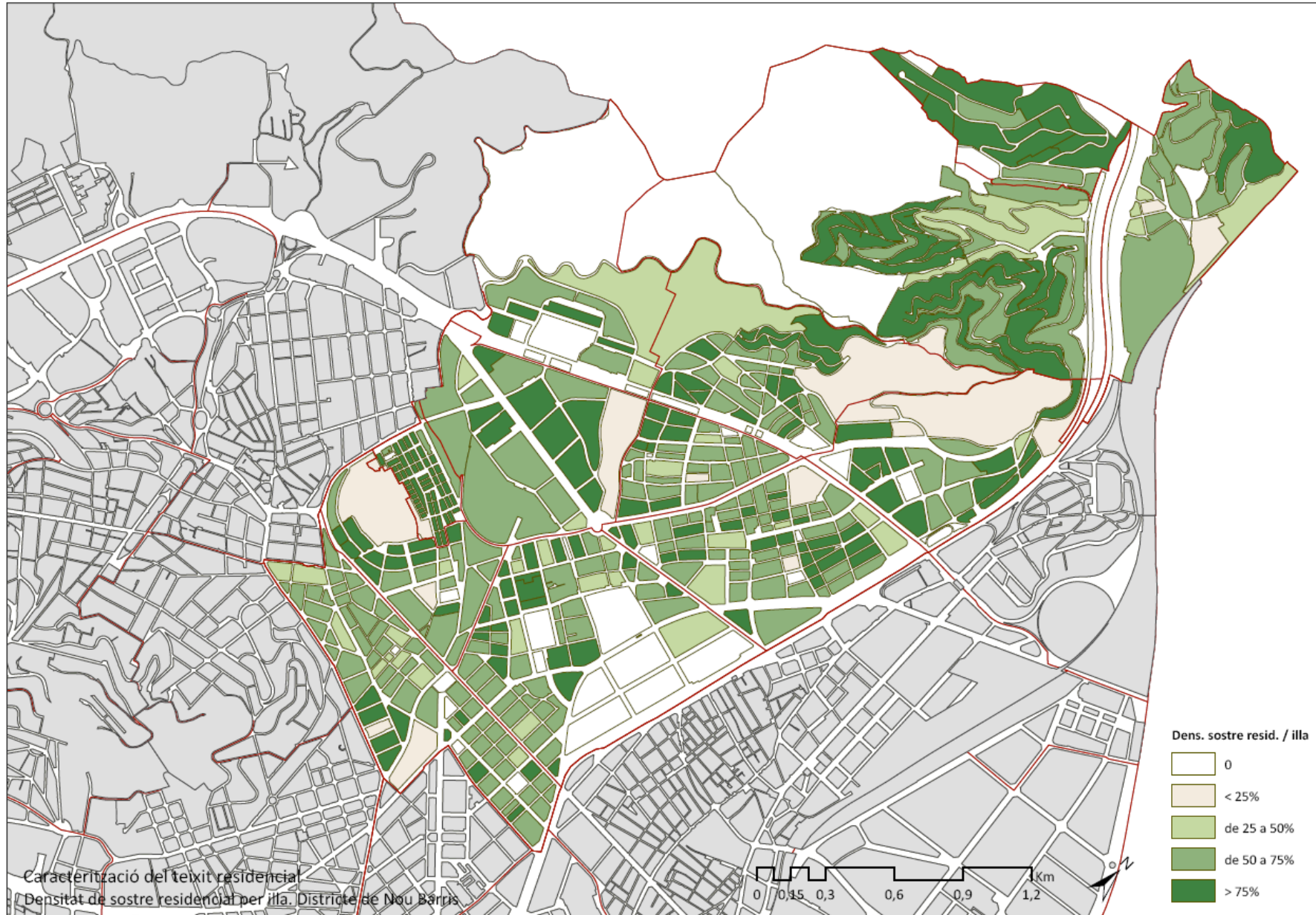


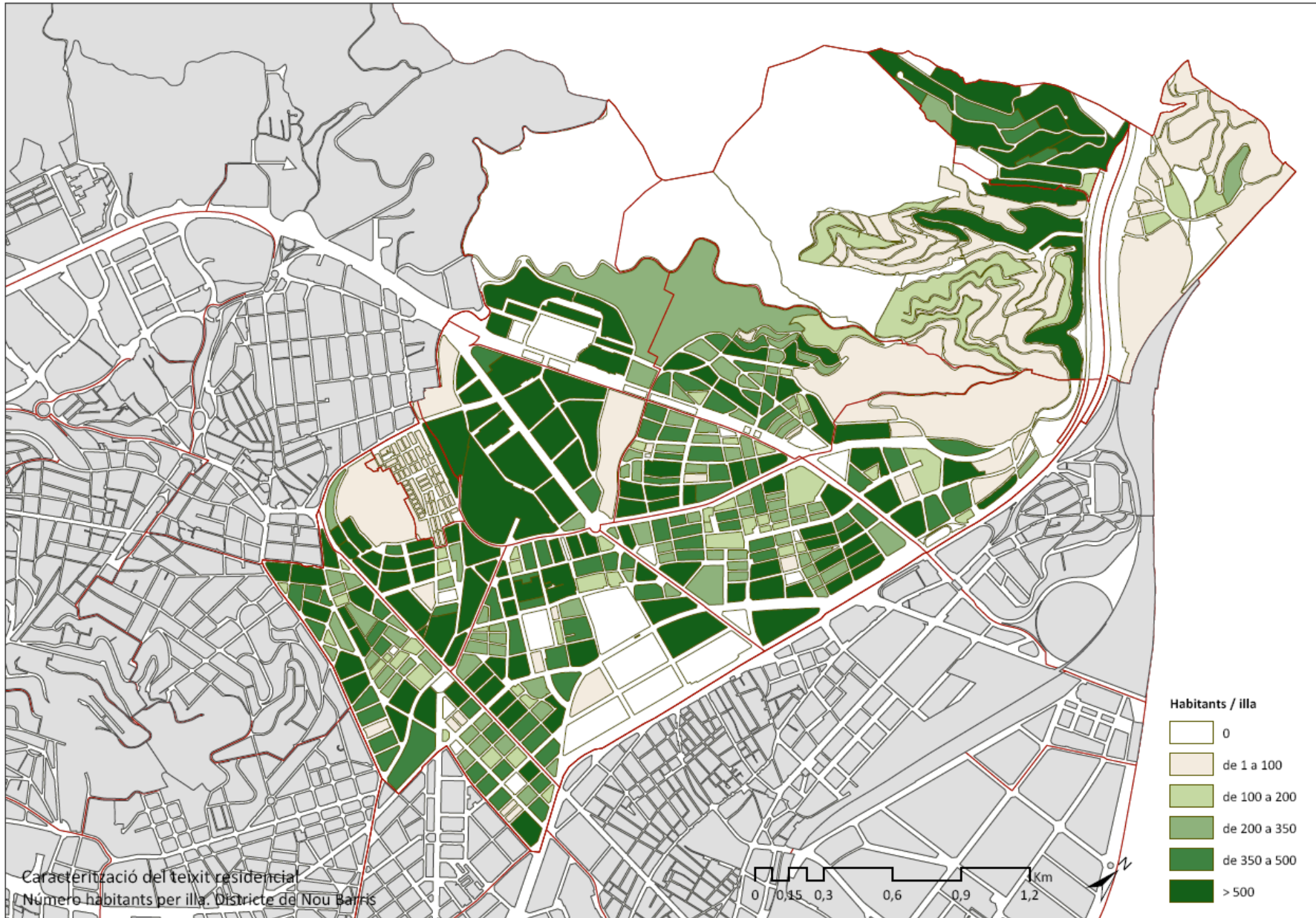
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

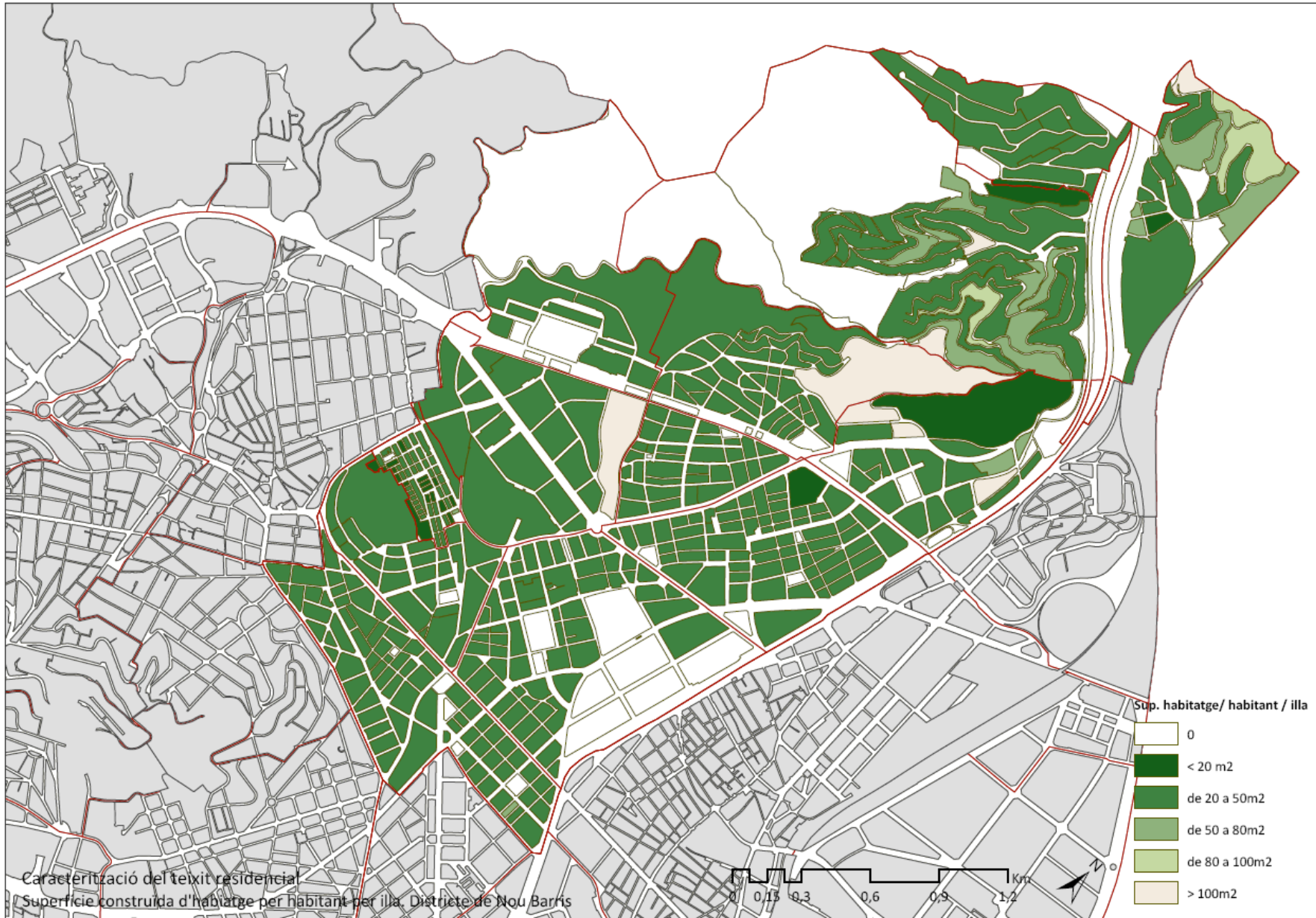
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

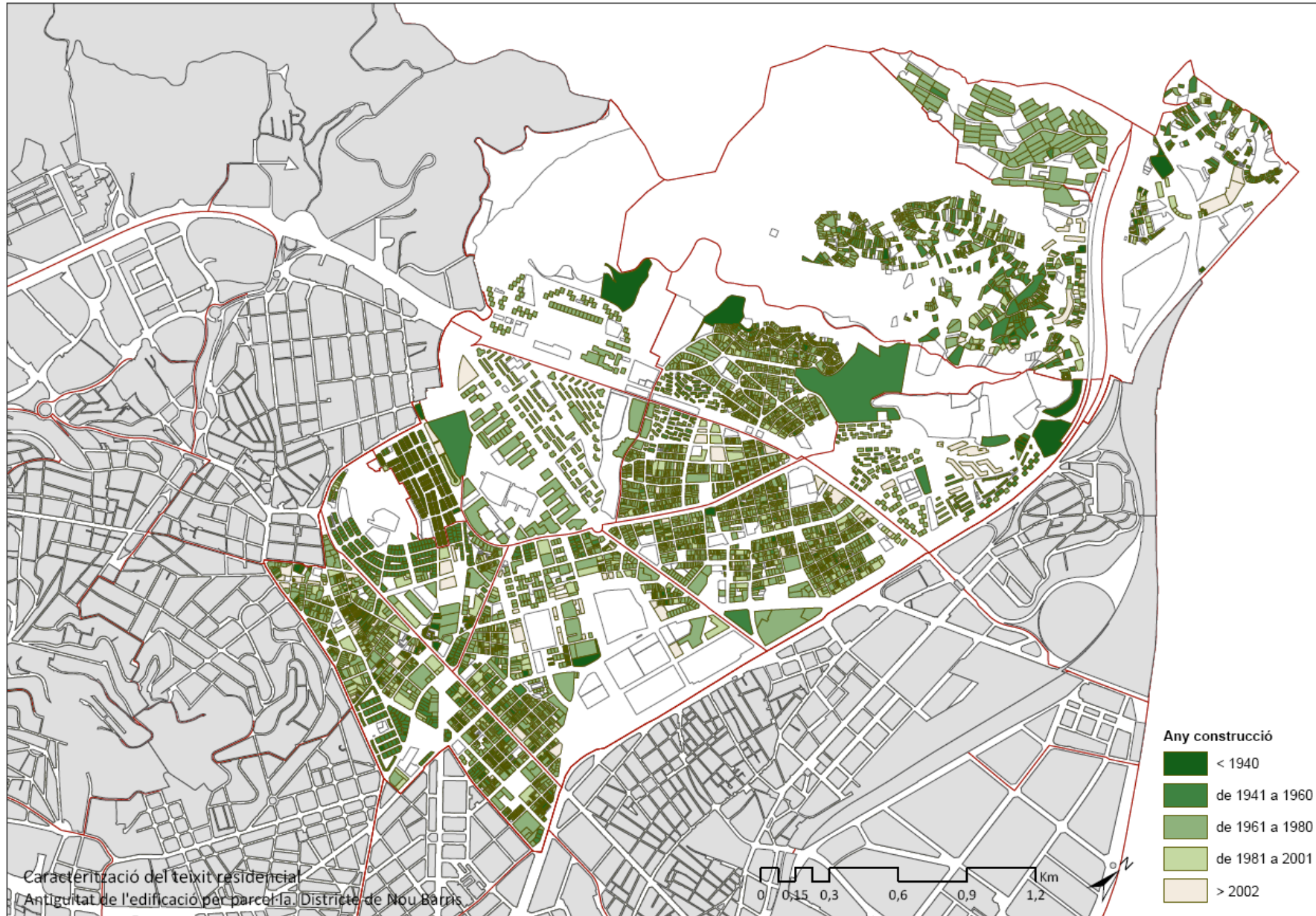


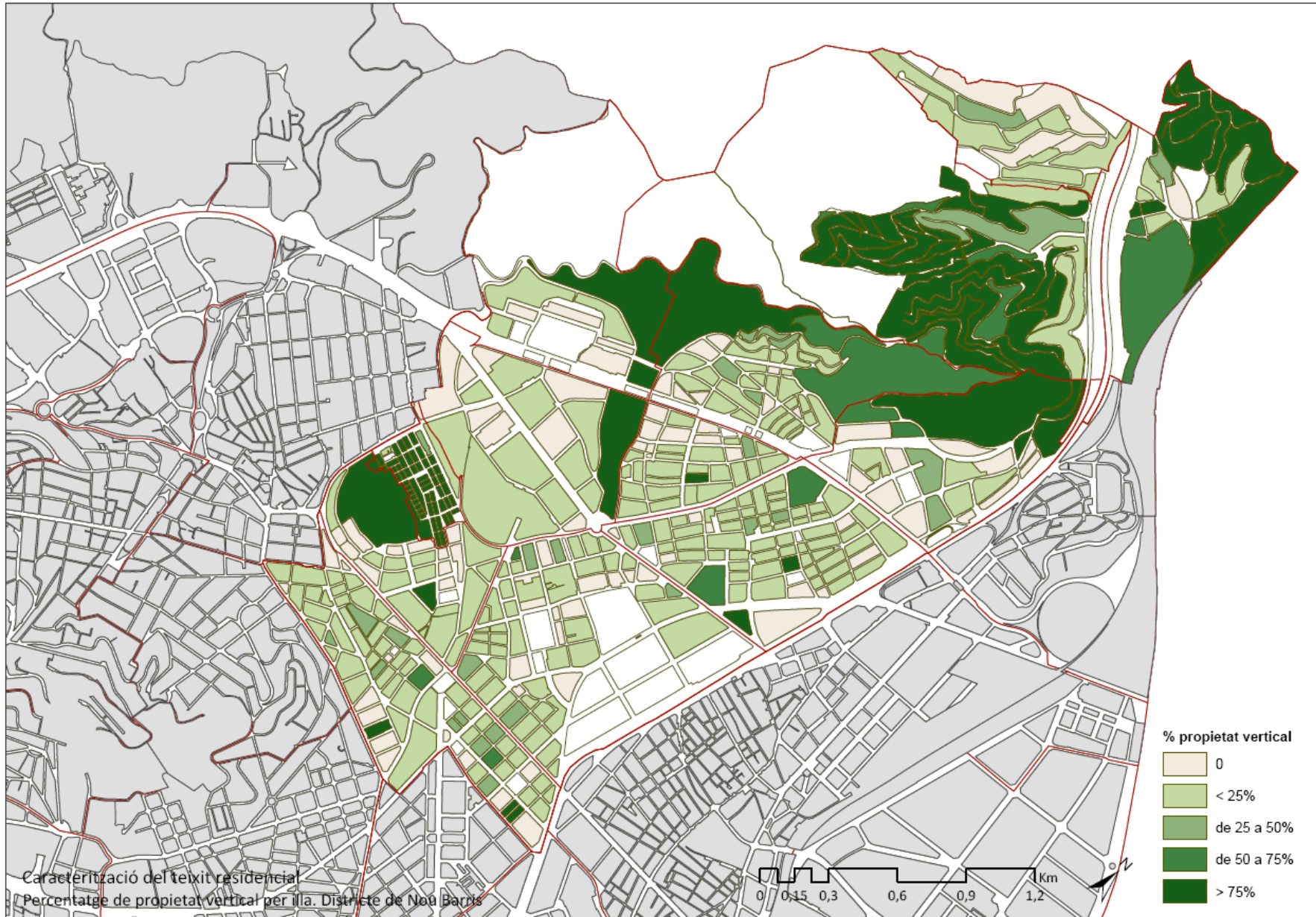


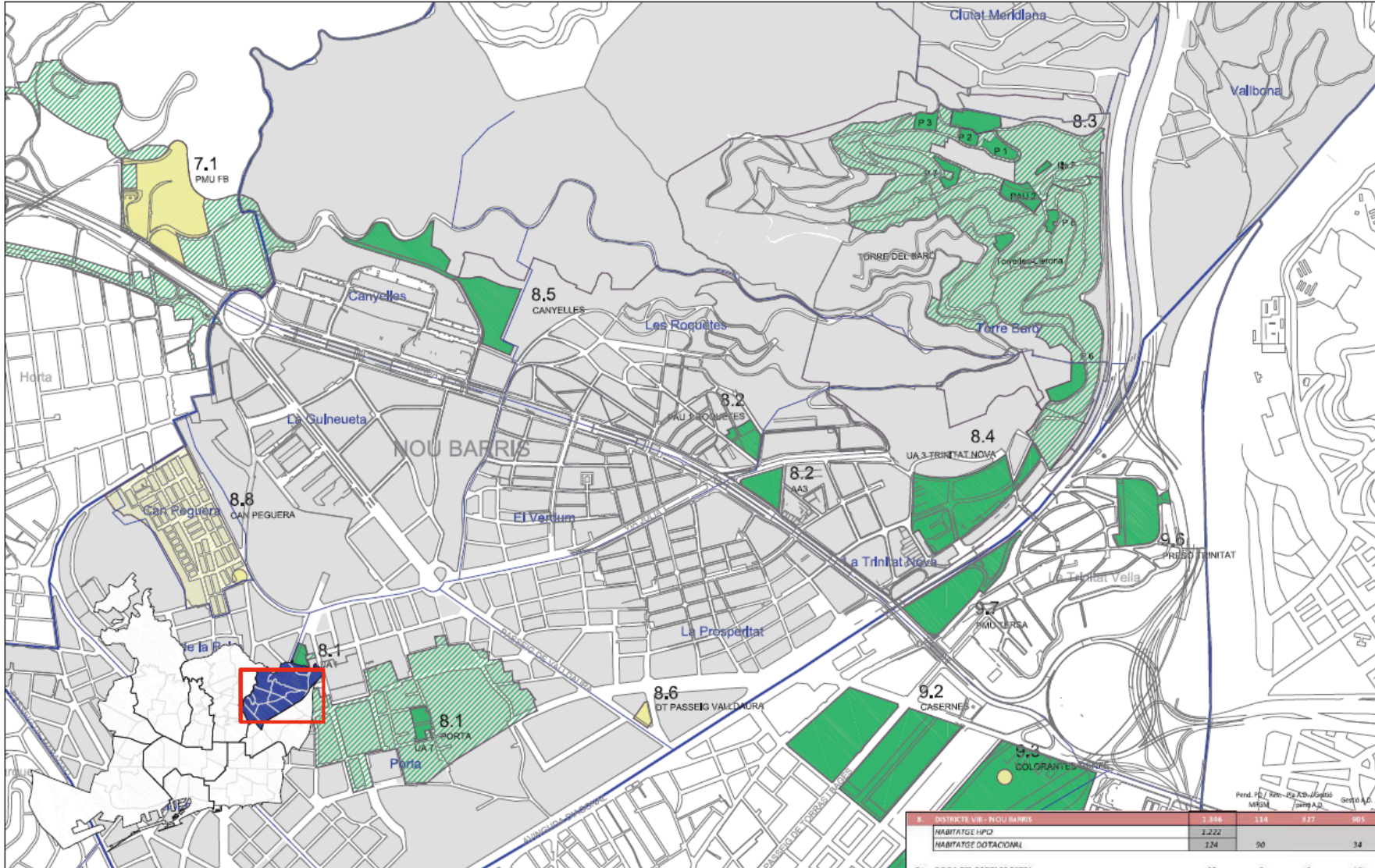












08. DISTRICTE DE NOU BARRIS



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.



A4 E:1/15.000

	1.356	114	117	905
8. DISTRICTE VIL·LA DE NOU BARRIS				
HABITATGE HPO	1.222			
HABITATGE DOTACIONAL	124	90		34
8.1. P.E.R.A. DEL BARRI DE PORIÀ	19	0	0	19
8.2. M.P.G.M. ALS ÀMBITS DEL BARRI DE ROQUETES	179	0	0	179
8.3. M.P.G.M. A L'ÀMBIT DEL BARRI DE TORRE BARÒ	384	0	268	116
8.4. M.P.G.M. PER L'ORDENACIÓ DEL BARRI DE LA TRINITAT NOVA	388	0	59	329
8.5. SECTOR RONDA GUINEUETA VELLA (CANVELLES)	162	0	0	162
8.6. PASSEIG VALLD'AURA	90	90	0	0
8.7. PERI CINC ILLES DEL TURÓ DE LA PERA	100	0	0	100
8.8. MPGM BARRI CAN PECUERA	24	24	0	0



PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES SANT ANDREU

B
BC
BN



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	846
1. ANÀLISI	847
1.1. SITUACIÓ URBANA	847
1.2. LES PERSONES	848
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	848
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	850
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES	851
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE	852
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE	852
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	853
1.4. EL PARC D'HABITATGE	857
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	857
1.4.2. QUALITAT DEL PARC	858
1.4.3. ÚS DEL PARC	858
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC	859
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	860
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	860
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	864
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	864
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	864
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	867
2. DIAGNOSI	869
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	869
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE	877
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	877
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	878
2.2.3. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC	878
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	879
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL	881



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

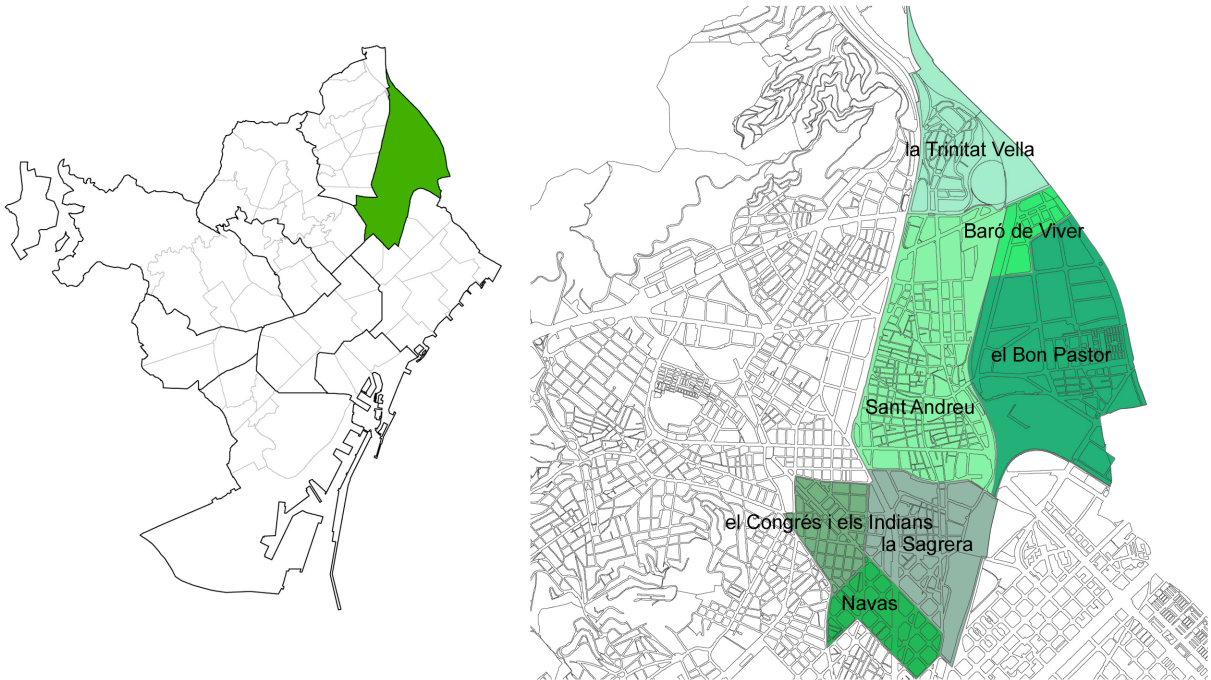
En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.

1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Sant Andreu se situa al nord de la ciutat de Barcelona, limitant amb els districtes d'Horta-Guinardó, Nou Barris i Sant Martí, i amb el municipi de Santa Coloma de Gramanet i Sant Adrià del Besòs. Està conformat per set barris, que presenten diferències pel que fa a teixit residencial i característiques socioeconòmiques de la població.

- *Trinitat Vella: 10.210 residents (7%), IRFD=45,9*
- *Baró de Viver: 2.482 residents (2%), IRFD= 60,5*
- *Bon Pastor: 12.655 residents (9%), IRFD= 59,6*
- *Sant Andreu: 56.682 (38%), IRFD= 76,6*
- *La Sagrera: 29.020 residents (20%), IRFD= 74,9*
- *El Congrés i els indians: 14.148 residents (10%), IRFD= 72,7*
- *Navas: 22.110 residents (15%), IRFD= 83,3*

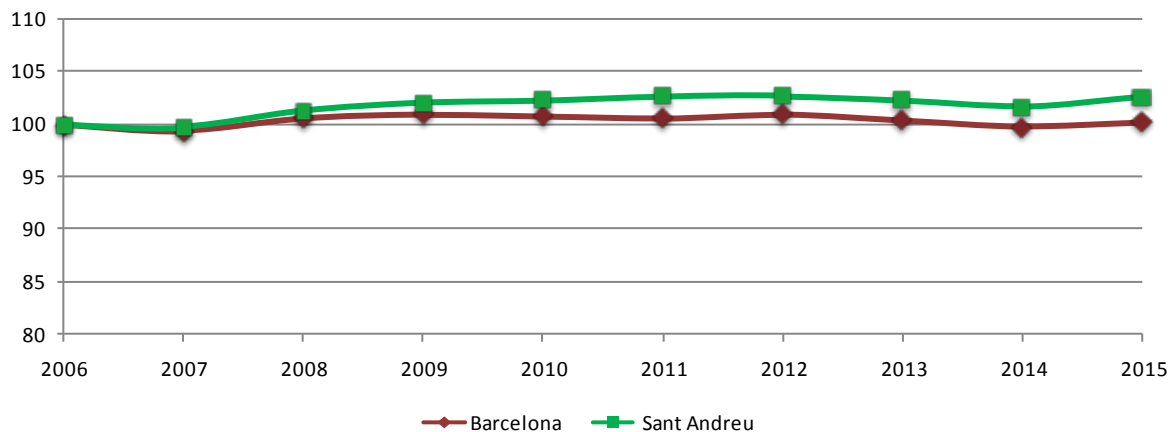


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

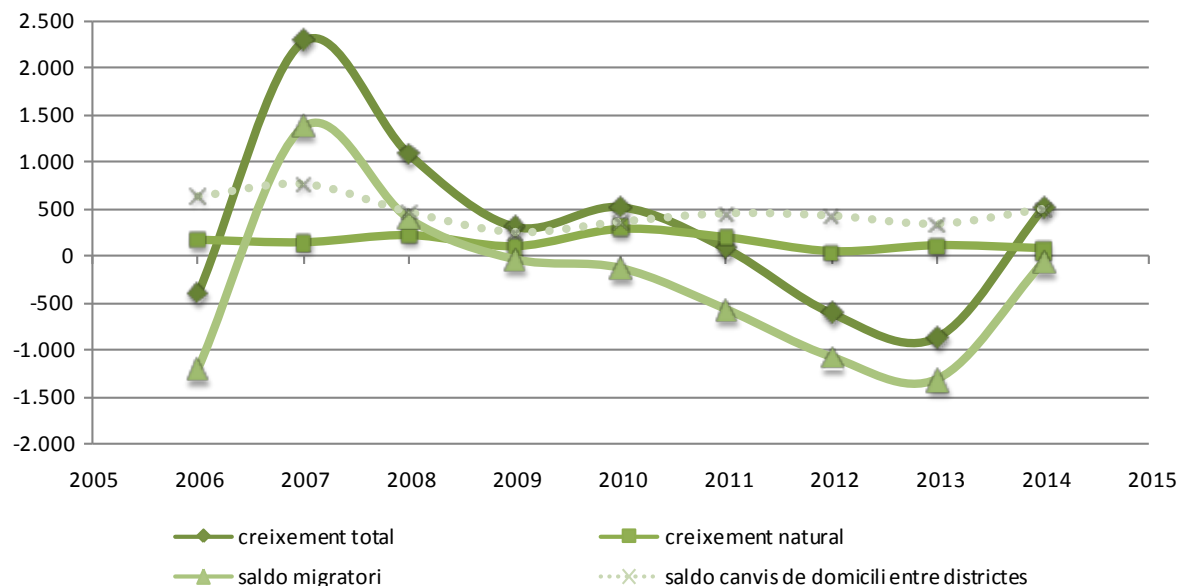
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Sant Andreu	143.540	8,9%	147.307	9,2%	0,29%	2,62%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període 2006-2014

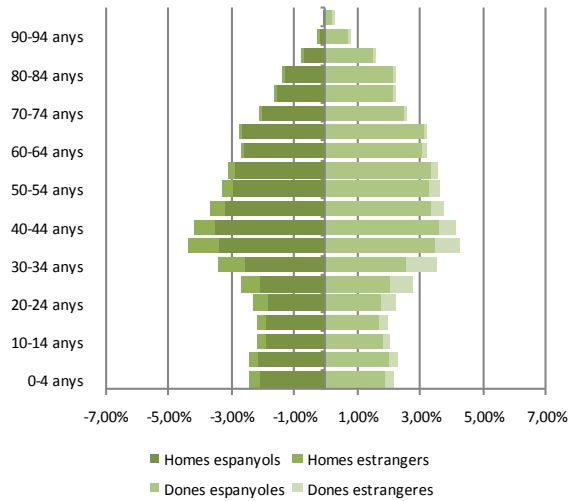


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

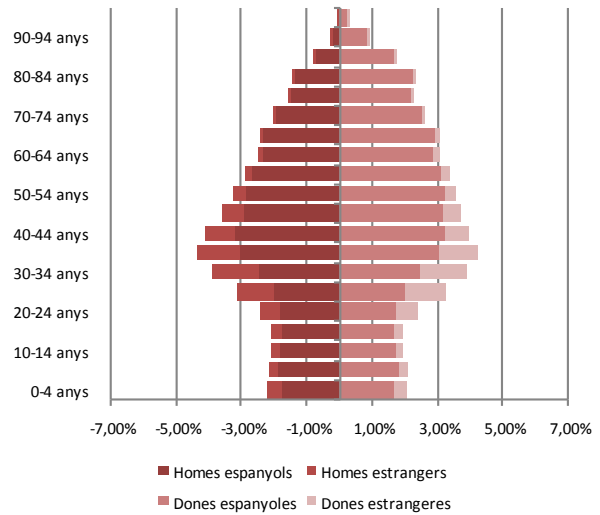


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Sant Andreu



Barcelona



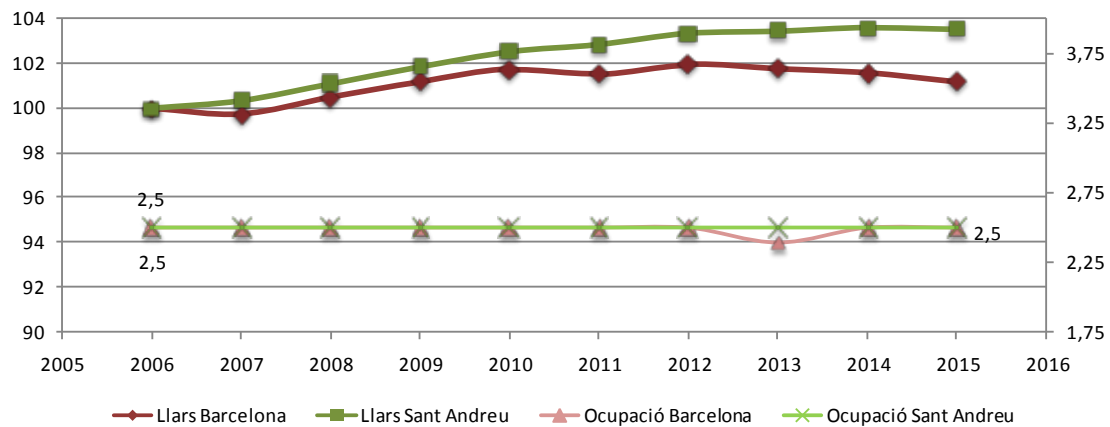
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006		ocupació	Nº llars 2015		ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	2,5	655.175	100%	2,5	1,2%
Sant Andreu	56.994	8,8%	2,5	59.011	9,0%	2,5	3,5%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

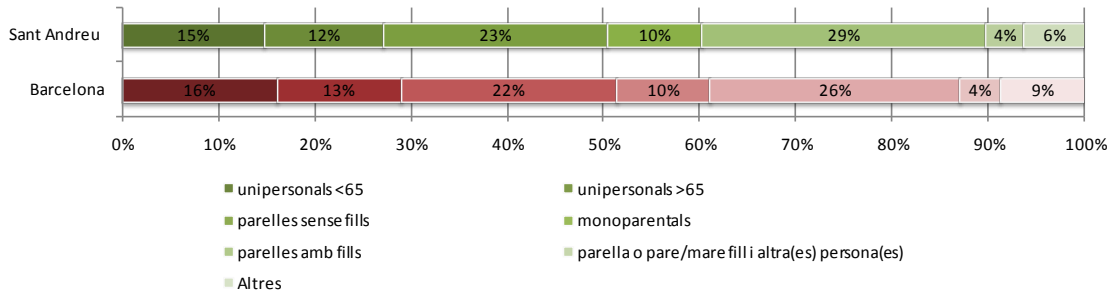
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



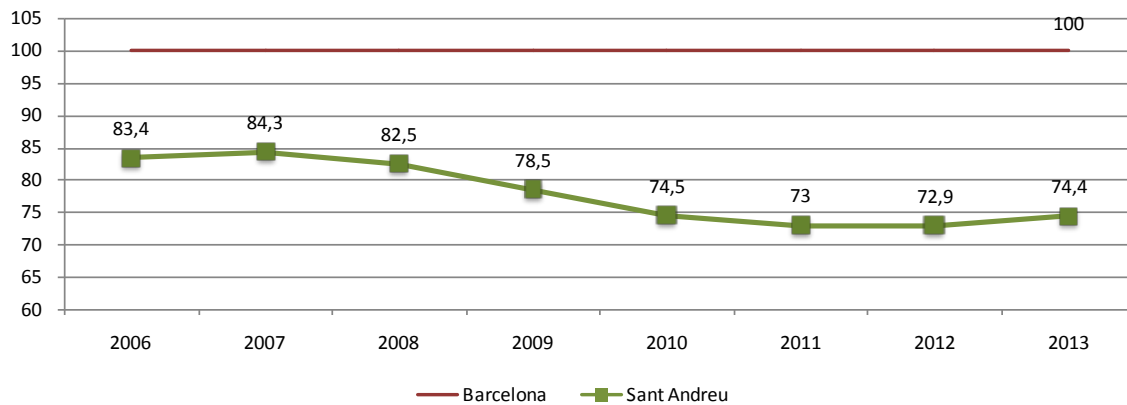
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

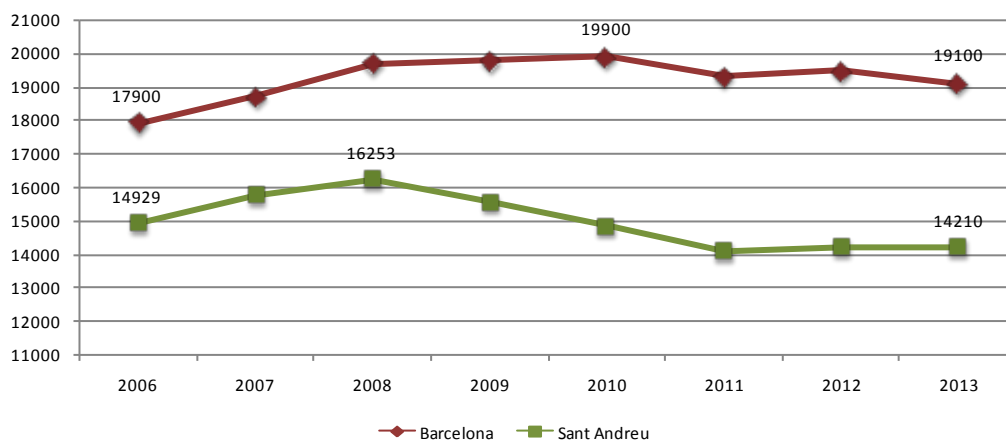
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

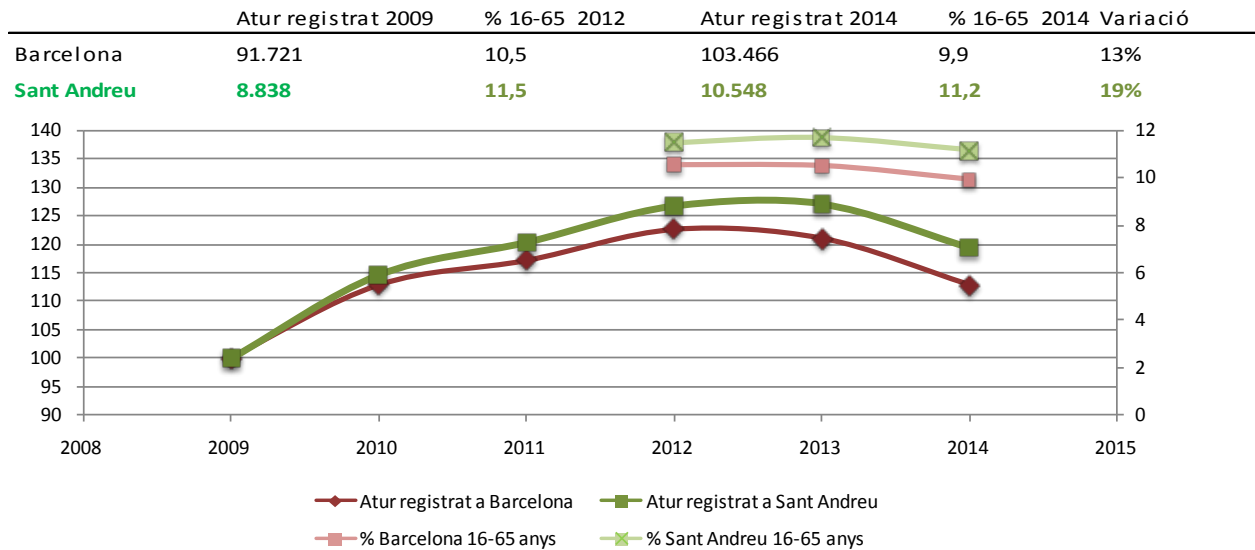
Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)



Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

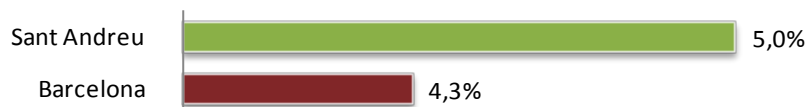


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Es comptabilitzen 2.969 unitats de convivència inscrites al districte de Sant Andreu a desembre del 2015, el que suposa un 18% respecte del total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatge de llars inscrites respecte del total de llars principals (cens de 2011) és del 5,0%.



Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris, tant de serveis socials com de les Oficines de l'Habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Sant Andreu l'any 2015 es van intervenir en 98 desnonaments que van afectar 289 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne, com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina d'Habitatge o serveis socials del districte.



1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

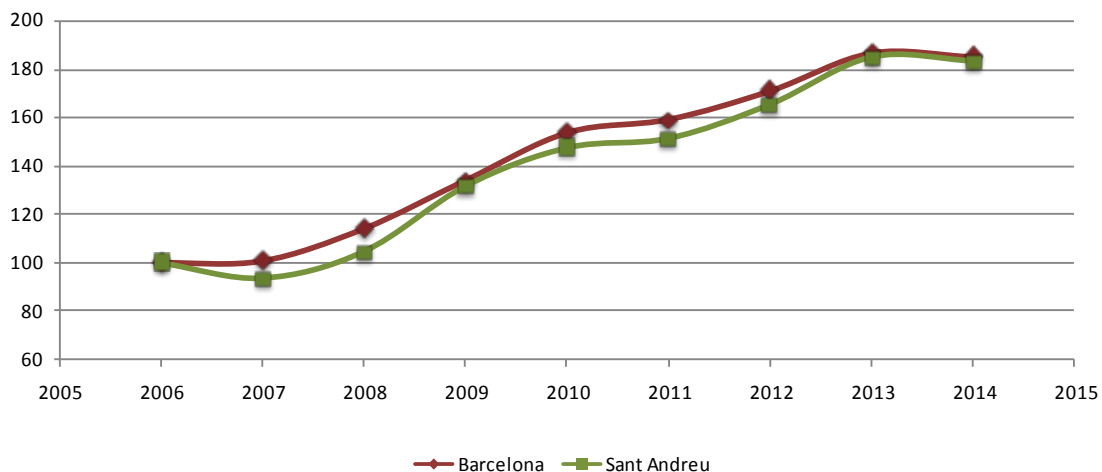
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Sant Andreu	985	24	961	0

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,24%
Sant Andreu	1.658	6,9%	3.038	6,8%	83,23%



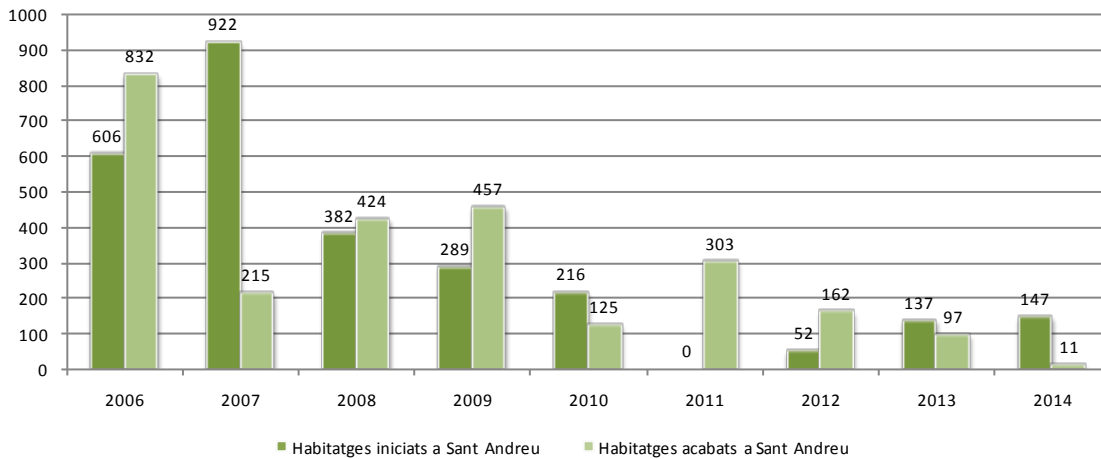
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a Xifres d'Habitatge.



1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any.
Barcelona	8.966	0,8	13.367	1,2
Sant Andreu	1.223	1,2	1.579	1,5



Nota: Habitatges iniciats extrets projectes visats pel Col·legi d'Aparelladors. Habitatges acabats extrets dels certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Construcció d'habitatge amb protecció oficial

	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. i any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Sant Andreu	986	1,0	544	0,5

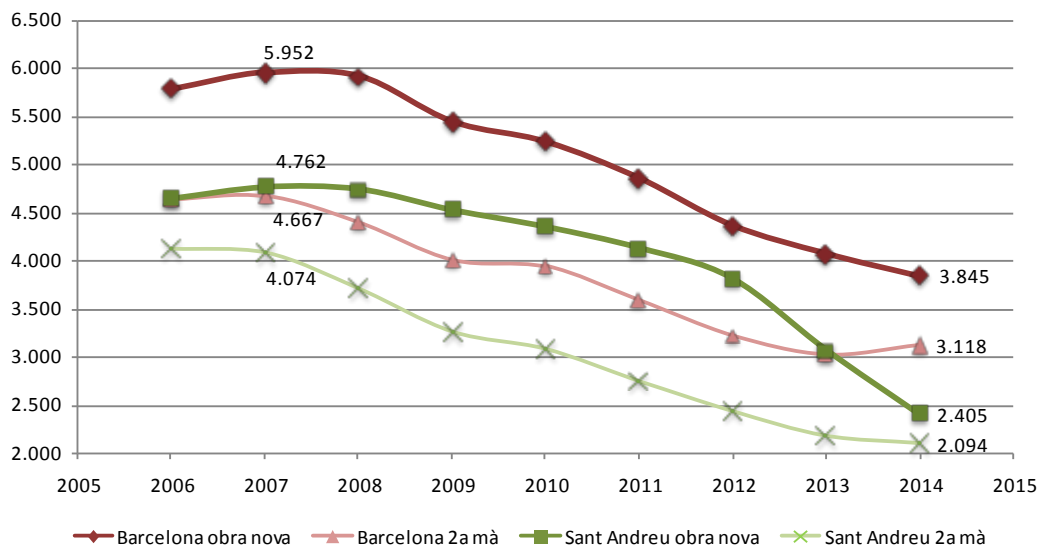
Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges disponible a Xifres d'Habitatge

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a Xifres d'Habitatge.



Evolució dels preus mitjos de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i segona ma) (€/m²st)

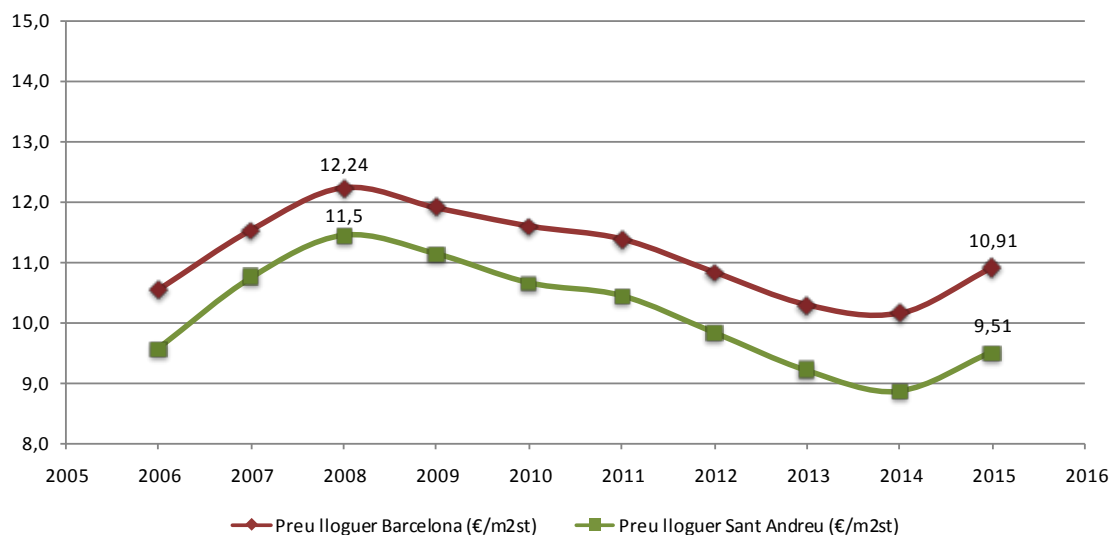
	Variació obra nova 2007-2014	Variació 2a mà 2007-2013
Barcelona	-35%	-35%
Sant Andreu	-49%	-47%

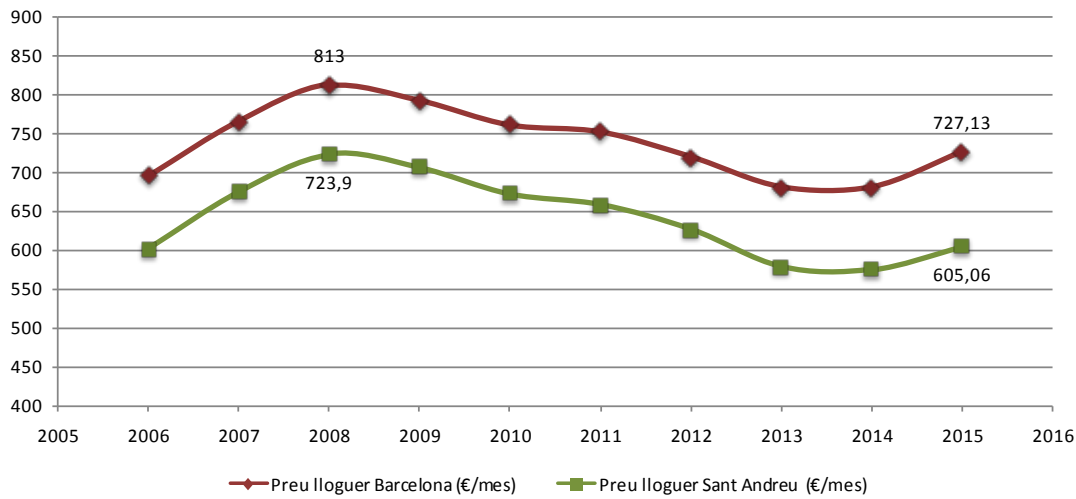


Font Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012. Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans. Font Habitatge segona mà: Idealista.com Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

Evolució preu dels lloguers per període 2008-2015

	Variació 2008-2014 (€/m ² st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Sant Andreu	-22,6%	-20,1%	8,3%

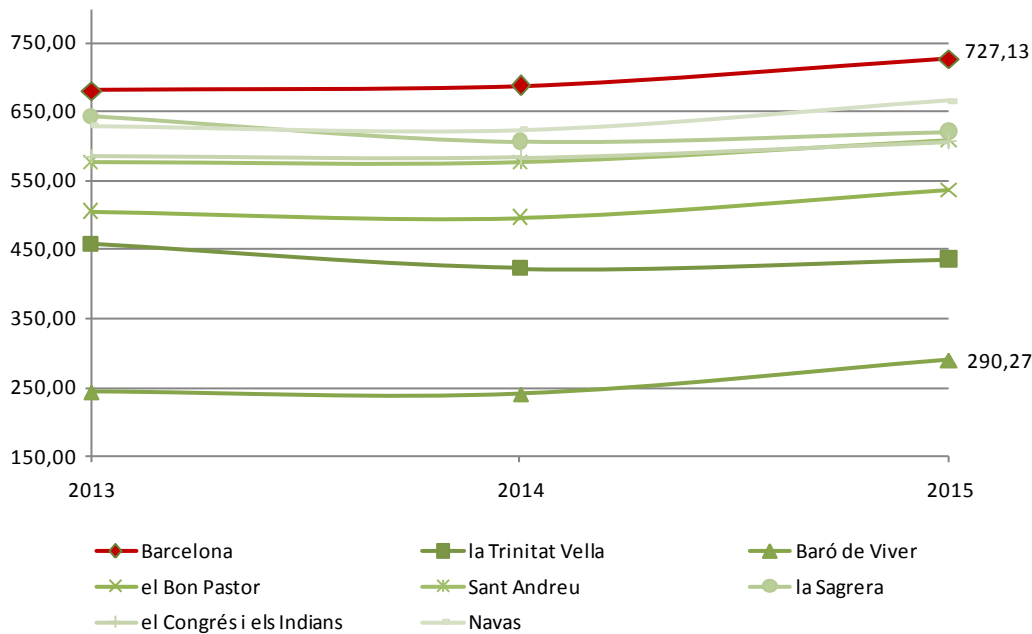




Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre de 2015

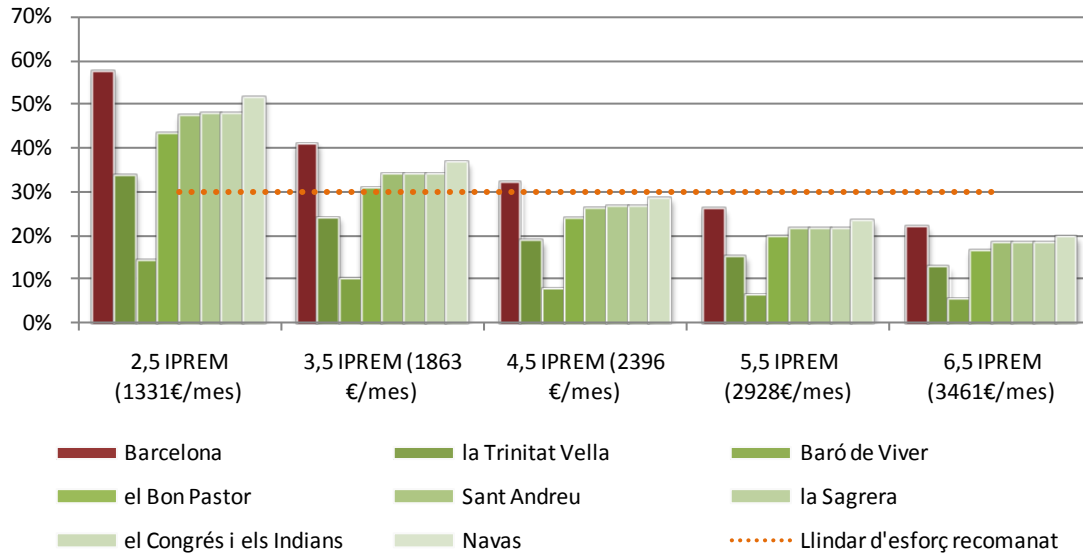
Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: Web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre 2015



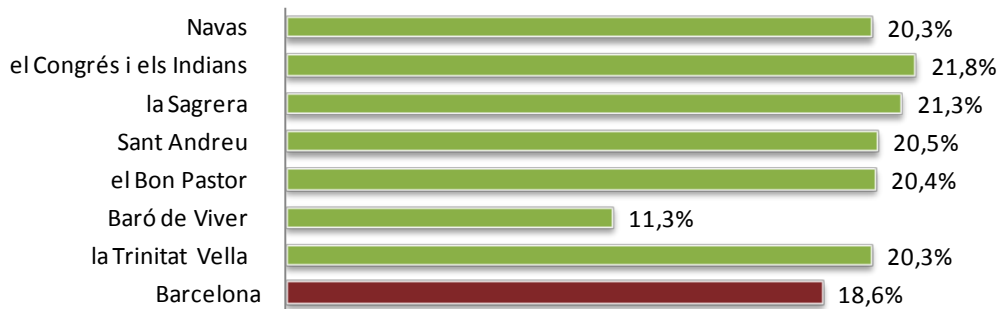
Esforç econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitjana de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitjana de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015²⁸



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

²⁸Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

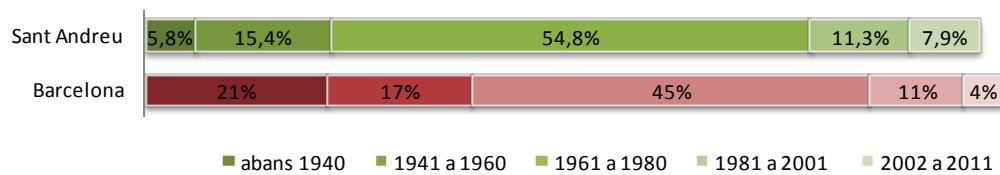


1.4. EL PARC D'HABITATGE

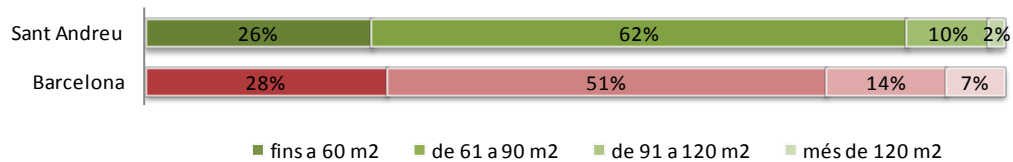
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, que ha extret les dades dels censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

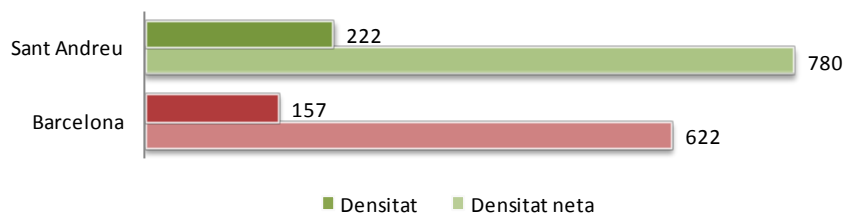
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



Densitat residencial

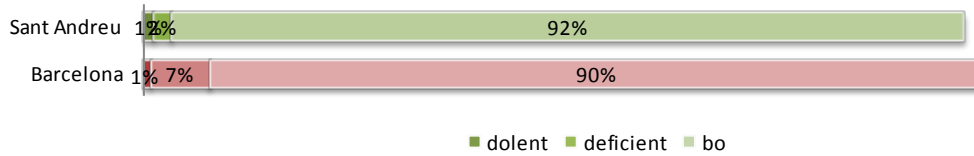


Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener de 2014. INE

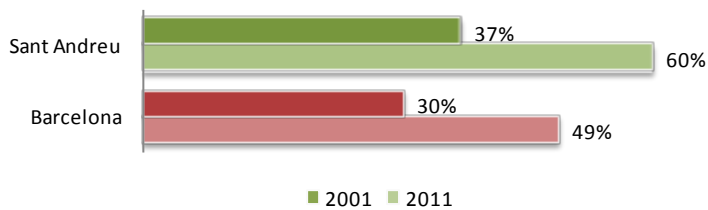


1.4.2. QUALITAT DEL PARC

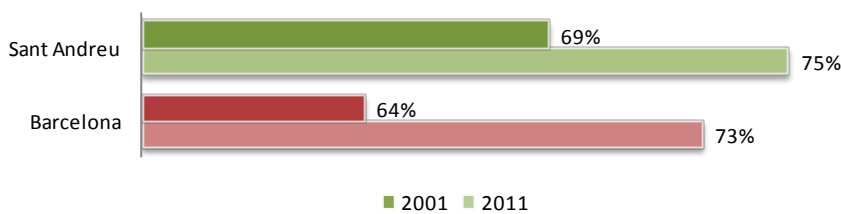
Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %



Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

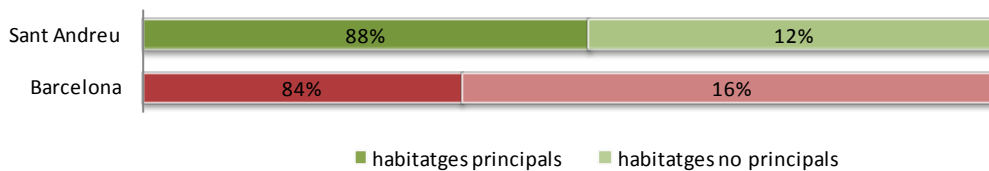


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

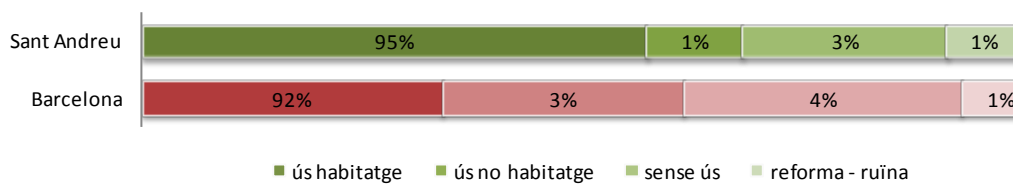


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %



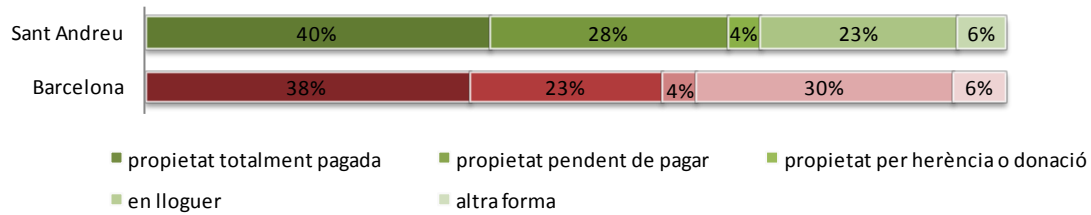
Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'*Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'IERM.



Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %



1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis Airbnb		HUTs		Total	
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Sant Andreu	80	1%	69	1%	149	1%
la Trinitat Vella	2	0,0%	5	0,1%	7	0,0%
Baró de Viver	1	0,0%	0	0,0%	1	0,0%
el Bon Pastor	2	0,0%	1	0,0%	3	0,0%
Sant Andreu	24	0,4%	27	0,3%	51	0,3%
la Sagrera	23	0,4%	21	0,2%	44	0,3%
el Congrés i els Indians	8	0,1%	4	0,0%	12	0,1%
Navas	20	0,3%	11	0,1%	31	0,2%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)



1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

Al districte es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional			Residencial			
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V	
En execució	Casernes de Sant Andreu U4 (S MU)	PRIVAT	41	---	---	---	---	---	---	41
En execució	Bon Pastor III fase - Edifici E 2 c. Alfarràs, 30, 32, 34, 36 i 38 i pg. Mollerussa, 20	PMHB / OBRA NOVA	60	---	---	---	---	---	60	---
En execució	Bon Pastor III fase - Edifici F 1 c. Biosca, 17, 19, 21, 23, 25	PMHB / OBRA NOVA	61	---	---	---	---	---	61	---
En execució	Bon Pastor III fase - Edifici F 2 c. Biosca, 33, 35, 37 i 39	PMHB / OBRA NOVA	46	---	---	---	---	---	46	---
Programat	Can Fabra c. Parellada, 9	PMHB / OBRA NOVA	46	---	46	---	---	---	---	---
Programat	Bon Pastor G 1	PMHB / OBRA NOVA	38	---	---	38	---	---	---	---
Programat	Bon Pastor G 2	PMHB / OBRA NOVA	60	---	---	---	---	---	60	---
Programat	Bon Pastor H 1	PMHB / OBRA NOVA	42	---	---	42	---	---	---	---
Programat	Bon Pastor H 3	PMHB / OBRA NOVA	50	---	---	---	---	---	50	---
Programat	Bon Pastor I 1	PMHB / OBRA NOVA	55	---	---	---	---	---	55	---
Inici previst 2017-2019	Porta Trinitat Vella Carretera de Ribes, 51-65	PMHB / OBRA NOVA	170	100	70	---	---	---	---	---
Inici previst 2017-2019	Casernes Sant Andreu, Parcel·la C pg. Torres i Bages, 143	REGESA / OBRA NOVA	160	160	---	---	---	---	---	---
Inici previst 2017-2019	pg. Sta. Coloma, 55-71	PMHB / REHAB	207	---	---	---	---	---	---	---
Inici previst 2017-2019	Quito, 1	PMHB / REHAB	---	---	---	---	---	---	---	---
			1036	260	116	0	80	---	332	41

Font: Bagursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota : En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra, i data d'inici prevista / Inici previst 2017-2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període. G . G (Gent Gran) LLS (lloguers social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectat)



PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPMG).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD /Gestió pendent AD).
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
9. DISTRICTE IX - SANT ANDREU	4.336	1507	961	1868
HABITATGE HPO	3.074			
HABITATGE DOTACIONAL	1.262	356	36	870
HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANISITCS	301			
9.1 M.P.G.M. PER LA REMODELACIÓ DEL POLÍGON DE LES CASES BARATES DEL BON PASTOR	405	0	405	0
Polígon B - 4ª i 5ª Fase				
Bon Pastor Polígon B fase4 bloc G1	38		38	
Bon Pastor Polígon B fase4 bloc G2	60		60	
Bon Pastor Polígon B fase4 bloc H1	42		42	
Bon Pastor Polígon B fase4 bloc H3	50		50	
Bon Pastor Polígon B fase4 bloc I1	55		55	
Bon Pastor Polígon B fase5 bloc I2	52		52	
Bon Pastor Polígon B fase5 bloc J1	36		36	
Bon Pastor Polígon B fase5 bloc J2	36		36	
Bon Pastor Polígon B fase5 bloc J3	36		36	
9.2 MODIFICACIÓ PGM A LES CASERNES DE SANT ANDREU	854	0	68	786
P.A.U. 1	68		68	
Casernes de Sant Andreu U8 PAU 1 NH	32		32	
Casernes de Sant Andreu U8 PAU 1 NHC	36		36	
P.A.U. 2	426			426
Casernes de Sant Andreu U12 PAU2 R3b	12			12
Casernes de Sant Andreu U11 PAU 2 R4a	80			80
Casernes de Sant Andreu U11 PAU 2 R4b	60			60
Casernes de Sant Andreu U10 PAU 2 R4c	78			78
Casernes de Sant Andreu U10 PAU 2 R4d	49			49
Casernes de Sant Andreu U10 PAU 2 R4e	35			35
Casernes de Sant Andreu U9 PAU 2 R5	112			112
S.M.U. (SECTOR DELIMITAT)	360			360
Casernes de Sant Andreu Parcel·la A (SMU)	84			84
Casernes de Sant Andreu, Parcel·la C	161			161
Casernes de Sant Andreu Parcel·la G (SMU)	55			55
Casernes de Sant Andreu Parcel·la J (SMU)	60			60
9.3 M.P.G.M. AL SECTOR SANT ANDREU SAGRERA	2.268	1.451	45	772
PMU COLORANTES II - PAU 1	259			259
Colorantes subàmbit II, PAU 1 UP 1	124			124
Colorantes subàmbit II, PAU 1 UP 4 HPO-C	86			86
Colorantes subàmbit II, PAU 1 UP 4	49			49
PMU COLORANTES II - PAU 2	220	175	45	
Colorantes subàmbit II (fase2 illa D), PAU 2 UP7 HPO	45		45	
Colorantes subàmbit II (fase2 illa D), PAU 2 UP7 HPO-C	75	75		
Colorantes subàmbit II (fase 2 illa D), PAU 2, DT	100	100		
SECTOR 2 - RENFE TALLERS (COND. A TRASLLAT TALLERS D'ADIF)	278	278	0	
HPO - CONCERTAT	109	109		
HPO - RÈGIM GENERAL	169	169		



PMU ENTORNS SAGRERA - PAU 1					
	313			313	
	Sagrera entorns PAU1-UP5 FR1	207		207	
	Sagrera entorns PAU1-UP5 FR2	67		67	
	Sagrera entorns PAU1-UP5 Fr2 NHC	39		39	
PMU ENTORNS SAGRERA - PAU 2					
	579	579			
	Sagrera Entorns PAU2 UE4	136	136		
	Sagrera Entorns PAU2 UE5	193	193		
	Sagrera Entorns PAU2 U8	250	250		
SUBÀMBIT 1 LA MAQUINISTA - FERRAN JUNOY - NH+HD/7					
	200	200	0	0	
	Subàmbit 1 La Maquinista - Ferran Junoy HPO	0			
	Subàmbit 1 La Maquinista - Ferran Junoy DT	200	200		
PMU PER A L'ORDENACIÓ DE LA DOTACIÓ D'HABITATGES PER A JOVES					
	200			200	
	La Maquinista - Ferran Junoy - Ciutat d'Asunción	200		200	
SUBÀMBIT 2 LA MAQUINISTA, SECTOR IV					
	219	219			
	MPPGM subàmbit 2 Sector IV La maquinista	146	146		
	MPPGM subàmbit 2 Sector IV La maquinista	73	73		
9.4	M.P.G.M. PER A LA INCORPORACIÓ AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS - PARE MANYANET	150	56	0	94
DOTACIONALS VARIS					
	Pare Manyanet	94			94
	Pare Manyanet II	56	56		
9.5	PLA ESPECIAL INTEGRAL i DE MILLORA URBANA PER A LA CONCRECIÓ i ORDENACIÓ DEL SÒL DESTINAT A HABITATGE DOTACIONAL DE L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FABRICA FABRA i COATS EN LA NAU DEL CARRER PARELLADA, 7 i 13	46	0	0	46
CAN FABRA					
	Fabra i Coats	46			46
9.6	MPPGM DELS SOLS OCUPATS PELS CENTRE PENITENCIARI DE TRINITAT VELLA	443	0	443	0
SECTOR PRESÓ TRINITAT					
	Presó Trinitat Vella DT	36		36	
	Presó Trinitat Vella AF	174		174	
	Presó Trinitat Vella NH	233		233	
9.7	PMU DELS SÒLS QUALIFICATS DE 7b i HD/7j-g - CARRETERA DE RIBES (PORTA TRINITAT)	170	0	0	170
DOTACIONAL					
	Porta Trinitat Vella	85			85
	Porta Trinitat Vella GG	85			85

Pend. PD / Rev. MPPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS



1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

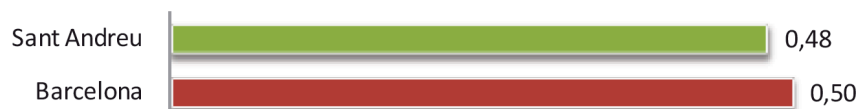
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Sant Andreu, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa al carrer Joan Torras 49. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	7.254	7.268	633	718	0	15.873
2012	6.662	6.479	181	695	0	14.017
2013	5.889	5.882	177	1.661	572	14.181
2014	4.990	4.754	269	1.807	392	12.212
2015	5.246	6.279	527	1.613	527	14.192
Total Sant Andreu	25.233 44%	24.627 43%	1.323 2%	5.035 9%	1.010 2%	70.475

Índex de consultes. 2011 – 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

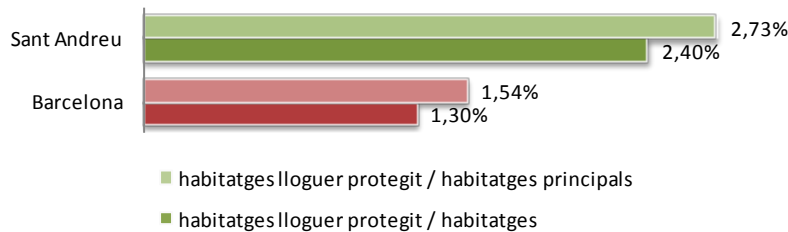
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 1.682 habitatges de lloguer protegit, dels quals únicament 343 es destinaven a lloguer social, 137 a emergències i 206 a contingents especials (3 per a discapacitats, 48 per a persones vulnerables i 155 per a gent gran). D'altra banda existien 505 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove), i 44 habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.



Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015

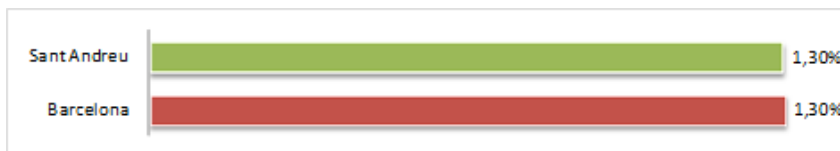


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

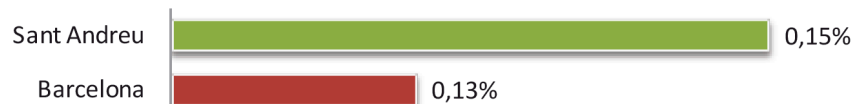
Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina de Sant Andreu	323	318	239	203	679	1900
% OH Sant Andreu /To	7%	9%	8%	8%	9%	9%

(3) L'any 2015 s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011-2015



Assessorament legals a les oficines. 2011 – 2015

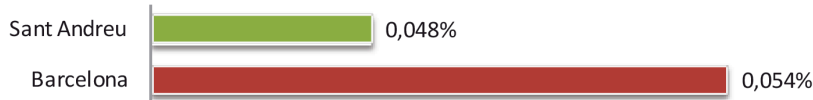




Accés al servei Ofideute, per resident. 2011-2014



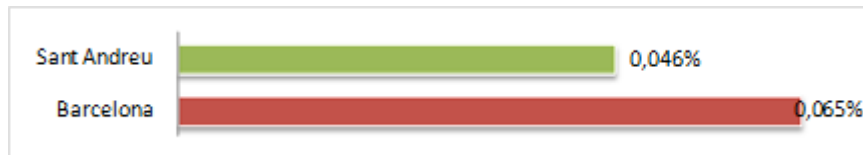
Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011-2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Sant Andreu	8	5	16	14	24	67

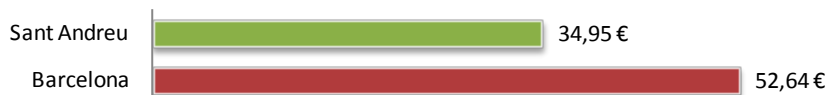
Expedients presentats a la Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Sant Andreu, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	93	1536	6.060.525,21 €	2.272.386,73 €
2012	67	790	4.983.650,50 €	1.788.694,97 €
2013	21	313	1.349.563,73 €	358.552,38 €
2014	3	32	211.184,52 €	51.975,79 €
2015	28	435	1.735.155,23 €	631.171,01 €
Total Sant Andreu	212	3.106	14.340.079,19 €	5.102.780,88 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011 - 2015





Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona

Afecta diferents àmbits del districte de Sant Andreu, amb un total previst de creació de 2.690 nous habitatges:

- Casernes de Sant Andreu, on es preveu la construcció de 2.000 habitatges.
- Trinitat Vella, 450 habitatges
- PERI Lanzarote / Residència, 150 habitatges
- MPERI Sector Trinitat Madriguera, amb 90 habitatges

Programa de detecció i mobilització d'habitatge buit d'entitats financeres

Fins ara s'ha desenvolupat únicament a tres barris de la ciutat, entre ells Trinitat Vella. Trinitat Vella s'han inspeccionat 128 habitatges dels quals 51 es trobaven desocupats. La data de desocupació d'aquests habitatges és molt variable, però se n'han detectat cinc amb més de dos anys de desocupació:

Seguiment dels expedients d'habitatges buits per barri							
Barri	habitatges	2 anys	+ 18 mesos	De 12 a 18 mesos	< 1 any	Pendent	Propietat Privats
Trinitat Vella	51	5	1	2	0	43	0
							total
							51

Aquests habitatges són propietat de diverses entitats financeres: Servigestion Consultores SL (1), Bankia (1), SAREB (1), BBVA (1) i Caixa Catalunya (1).

Punt d'atenció a la pobresa energètica

Fins el primer trimestre de 2016 ha existit un punt d'assessorament personalitzat en relació a la pobresa energètica amb l'objectiu d'informar i assessorar als consumidors per evitar els talls de subministrament i reduir el consum energètic de les llars. Se situava al carrer Fernando Pessoa 7 (accés pel carrer Comorera).

1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

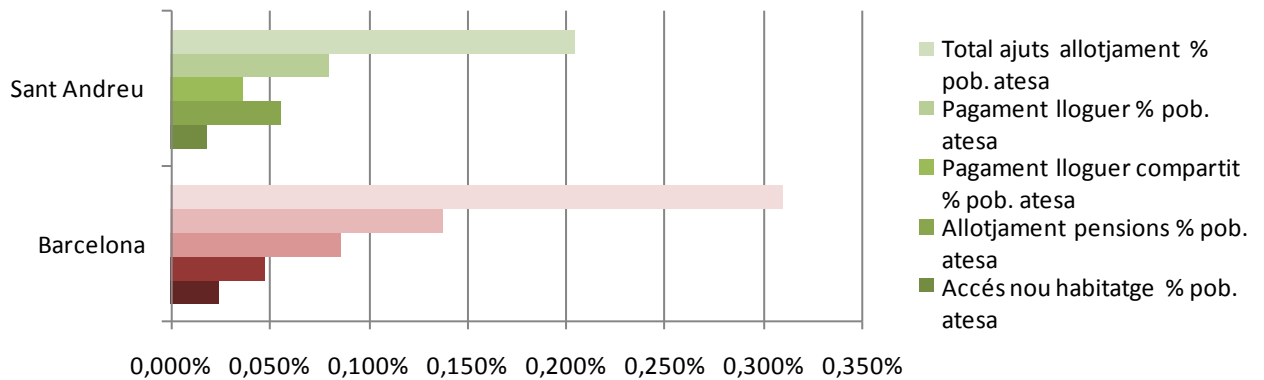
Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts, tant per facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (26), ajuts econòmics per a la plusvàlua (5), allotjament en pensions (81), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (8), mudances (1), pagament d'hipoteques (8), pagament al lloguer compartit (53) i pagament al lloguer (117). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:



Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

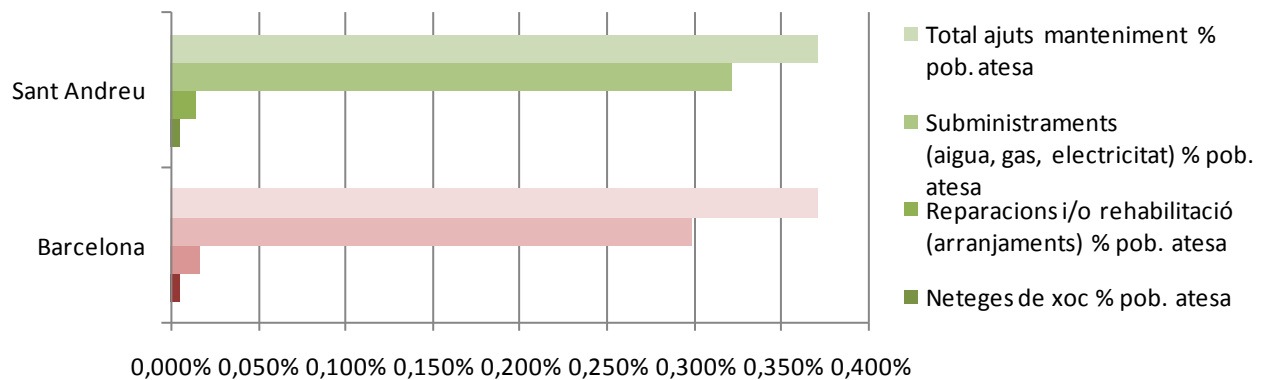


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts a al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (0), despeses de comunitat (0), electrodomèstics (24), mobles (2), neteges de xoc (9), parament de la llar (7), reparacions i/o rehabilitacions (22), sanejament (8) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (469). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets Socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

LES PERSONES

Sant Andreu és el segon districte que més ha crescut en població en el període 2006-2015, per darrere de Sant Martí, i té una població de 147.307 habitants. Això significa una variació del 2,62%, superior a l'increment del 0,25% en el conjunt de la ciutat. Aquest **increment és degut a un creixement natural positiu i un saldo positiu de residents amb la resta de districtes**. Això vol dir que el nombre de defuncions ha estat inferior al nombre de naixements i que la gent que ha anat a viure a Sant Andreu provinent d'altres districtes ha superat la gent que ha marxat a viure a altres punts de la ciutat. Per la seva banda, el saldo migratori presenta un descens a partir del 2008, i a partir del 2010 presenta valors negatius significatius.

Sant Andreu comptabilitza 59.011 llars. De nou **és el segon districte que més ha incrementat el nombre de llars**, per darrere de Sant Martí, amb 59.011 llars el 2014, el que suposa un increment del 3,5%, més del doble de l'increment d'1,2% en el conjunt de la ciutat. L'ocupació s'ha mantingut en 2,5 membres per llar, valor igual a l'ocupació mitjana de la ciutat.

Pel que fa a l'estructura de les llars, en primer lloc **destaquen les llars de parelles amb fills, amb un 29% per sobre el 26% del conjunt de la ciutat**. Les llars unipersonals se situen lleugerament per sota de la mitjana de la ciutat i suposen el 27% respecte a 29%. D'aquestes el 12% estan formades per llars de persones de més de 65 anys, respecte al 13% del conjunt de la ciutat. **Les llars de parelles sense fills suposen el 23%, per sobre del 22% en el conjunt de la ciutat**, i les llars monoparentals suposen el 10%, valor equivalent a la mitjana de Barcelona.

Pel que fa a l'estructura per edats, s'observa una distribució molt semblant a la del conjunt de la ciutat. La població de més de 64 anys se situa en el 21,6%, exactament la mitjana de la ciutat. **L'índex d'envelliment de Sant Andreu està per sota la mitjana de la ciutat**, situant-se en 150,5 respecte als 161 del conjunt de la ciutat. Les dades del cens del 2011 apunten que la majoria de llars amb algun membre de més de 64 anys es troben en bon estat de conservació (96,5%). La majoria d'habitatges amb una persona de més de 64 anys disposen d'ascensor (78,3% respecte al 77,2% del conjunt de la ciutat). Tot i així **el 21,7% d'habitatges sense ascensor és un percentatge significatiu a tenir en compte**.

La població jove adulta, entre 25 i 34 anys, en edat d'emancipació, se situa per sota la mitjana de la ciutat, significat el 12,4% de la població enfront del 14,2% en el conjunt de la ciutat. **També la població nascuda a l'estranger se situa per sota la mitjana de la ciutat**, significat el 17,4% respecte del 22,3%. Aquesta es concentra principalment en les franges de població adulta, jove adulta i jove.

Cal destacar la presència de **persones amb discapacitat que representen un percentatge del 8,8%, superior a la mitjana de la ciutat que se situa en el 8,4%**.



Pel que fa a la situació econòmica, **Sant Andreu presenta el segon índex de Renda Familiar Disponible més baix de la ciutat**, situant-se en 74,4 respecte a 100. S'observa una davallada del valor entre 2007 i 2011, i un lleu increment del valor fins al 2013. **S'observen diferències entre els barris, que s'agruparien en dos grups d'acord al nivell de renda.** D'una banda, els barris de Navas (83,3), Sant Andreu (76,6), la Sagrera (74,9) i el Congrés i els Indians (72,7) conformen un grup amb valors més alts, tot i que se situen per sota de la mitjana de la ciutat, mentre que Baró de Viver (60,5), el Bon Pastor (59,6) i la Trinitat Vella (45,9) presenten valors molt baixos. **La Trinitat Vella presenta el sisè índex de renda més baix de la ciutat.**

En relació a la situació del mercat de treball, l'augment **de l'atur registrat entre 2009 i 2014 s'ha situat en el 19%, molt superior a l'augment del 13% del conjunt de la ciutat. Es tracta del districte, després de Nou Barris, on aquest increment ha estat més alt.** Pel que fa a la població aturada que té entre 16 i 65 anys, el percentatge també és lleugerament superior situant-se en 11,2% respecte al 9,9% del conjunt de la ciutat.

Es comptabilitzen **2.969 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona** al districte, el que suposa l'11% respecte al conjunt de llars inscrites a la ciutat. Aquest valor **correspon al 5% de llars del districte, relació superior al 4,3% del conjunt de la ciutat.** Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 65% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any i el 89% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatges pràcticament equivalents als del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la persona principal de les UC sol·licitants, la majoria les persones tenen entre 35 i 65 anys (52%), el 36% entre 18 i 35 anys i l'11% més de 65 anys. El percentatge de dones se situa per sobre al d'homes, amb el 57% enfront del 43%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 83% de les UC demanen habitatge de lloguer, el 45% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 28% habitatge de propietat. El 81% de les UC no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge i el 10% indica trobar-se en situació de sobreesforç, destinant més del 40% dels ingressos de la UC al pagament de l'habitatge.

El 2015, des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials, es va intervenir en **98 desnonaments**, el 82% per impagament del lloguer, el 4% per impagament de la hipoteca i un 14% en ocupacions a precari. El 20% són habitatges propietat de grans tenidors, un valor molt elevat en relació a la resta de districtes (si s'exceptua el cas excepcional de Nou Barris, on arriba al 49% dels casos) i el 80% restant pertanyen a petits tenidors. Aquests desnonaments representen un **0,16% de la població, valor equivalent al del conjunt de la ciutat.**

Sant Andreu se situa per sota la mitjana de la ciutat pel que fa a les ajudes per a l'allotjament atorgades per serveis socials, amb un 0,2% de població atesa enfront del 0,34% del conjunt de la ciutat. S'han atorgat 299 ajudes al pagament del lloguer, 237 ajudes al pagament de lloguer compartit i 155 ajudes al pagament de pensions.

Tot i això, **Sant Andreu és el tercer districte amb un percentatge més gran d'ajudes per persona pel manteniment de l'habitatge**, per darrere de Nou Barris i Ciutat Vella. S'han atorgat, 469 ajudes pel



pagament de subministraments (aigua, gas, electricitat), 22 ajudes per a reparacions i/o rehabilitacions i nou ajudes per neteges de xoc.

Des de l'equip de districte es destaca la **necessitat de millorar en la prevenció de l'exclusió residencial**. En aquest sentit, s'assenyala la necessitat de simplificar l'oferta d'ajudes al lloguer disponibles, així com la seva tramitació. Es destaca el problema que suposa que la tramitació de certes ajudes puguin arribar a trigar mesos en resoldre's, fet que pot comportar que situacions de risc d'exclusió residencial esdevinguin més greus.

També s'assenyala la **importància d'implicar als usuaris en la resolució de la seva situació, fomentant la seva proactivitat** i evitant un tracte excessivament assistencialista per part de l'Administració.

Sant Andreu és un dels districtes on es detecta un major nombre d'ocupacions, juntament amb els districtes de Ciutat Vella, Nou Barris i Sant Martí. Des de l'equip de **districte es destaca especialment la presència d'habitatges ocupats al barri de Trinitat Vella**. S'assenyala que els processos de transformació del barri vinculats a la MPGM dels sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella, així com el PERI de Trinitat- Madriguera, han suposat la degradació del parc residencial afectat i el seu entorn, inclòs el parc públic existent, que en moltes ocasions ha quedat buit. En aquest context es donen situacions d'ocupacions per part de població que ha perdut la llar. **Aquesta problemàtica es veu agreujada per la presència de màfies**.

En relació **al barri de Bon Pastor**, des de l'equip de districte s'indica que el procés de transformació de la zona de cases baixes ha donat peu a algunes situacions d'infrahabitatge i ocupacions d'habitatge. El 2016 s'està acabant la 3a fase del procés de transformació i restarà desenvolupar la 4a i 5a fase.

Sant Andreu és un dels districtes amb major nombre d'habitatge de lloguer protegit de la ciutat. En aquest sentit s'assenyala que **el desequilibri en la disponibilitat d'habitatge per atendre les emergències en els diferents districtes pot comportar la concentració de població en situació de vulnerabilitat socioeconòmica o exclusió residencial**, i generar situacions de *guetització* a la vegada que desborda els recursos municipals d'atenció a aquests col·lectius en el districte. Es destaca en aquest sentit la situació al barri de **Baró de Viver, on la disponibilitat més gran d'habitatge públic ha afavorit la concentració de població en situació d'emergència** socioresidencial a la qual s'ha donat una solució habitacional a través d'aquest parc.

Es destaca també la situació de moltes **llars, que viuen en situacions d'habitatge inadequat o insegur**, en habitacions rellogades, en cases d'amics o familiars, o unitats de convivència que es desagrupen i reparteixen en diferents habitatges. S'assenyala també que a la població amb ingressos molt baixos se'l fa difícil accedir a un contracte de lloguer al mercat i no poden accedir a les ajudes públiques al pagament del lloguer que requereixen tenir prèviament un contracte signat. Es destaca la necessitat d'atendre aquesta població que, tot i no trobar-se en situació de pèrdua d'habitatge, pateix exclusió residencial.



EL MERCAT DE L'HABITATGE

Pel que fa a la demanda d'habitatge, **Sant Andreu ha viscut un increment de contractes semblant al del conjunt de la ciutat**, passant de 1.658 contractes a 3.038 l'any 2014, una variació del 83,23% semblant al 85,24% en el conjunt de la ciutat. La demanda de lloguer es posiciona com a primera opció enfront de la demanda de compravenda, que presenta 985 transaccions el 2014. D'aquestes quasi totes (961) es materialitzen en habitatges de segona mà.

Pel que fa a la construcció d'habitatge, **el volum d'habitatge acabat s'ha situat per sobre la mitjana de la ciutat en el període 2008-2014**. El nombre d'habitatges acabats per cada mil habitatges i any se situa en 1,5 respecte a l'1,2 en el conjunt de la ciutat. S'observa una davallada del nombre d'habitatges iniciats i acabats, a partir del 2007. Per contra, **el volum d'habitatge protegit finalitzat se situa lleument per sota la mitjana de la ciutat** pel període 2008-2014. Aquest se situa en 0,5 habitatges acabats per cada mil habitants i anys, respecte als 0,6 en el conjunt de la ciutat. En total s'han acabat 544 habitatges, el que suposa el 8,6% del total de parc d'habitatge protegit construït a la ciutat.

Pel que fa als preus de venda d'habitatge d'obra nova i segona mà, Sant Andreu presenta les variacions negatives més importants de la ciutat, juntament amb el districte de Nou Barris. Així, el preu de l'oferta d'habitatge d'obra nova s'ha reduït en -49% enfront del -35% del conjunt de la ciutat, i el preu d'habitatge de segona mà un -49% enfront del 33%. **Els preus d'ambdues tipologies són els més baixos de la ciutat en 2014 juntament amb els del districte de Nou Barris**. Són 3.118 euros/m² respecte als 3.845 euros/m² per l'habitatge d'obra nova, i 2.094 euros/m² respecte als 2.405 euros/m² en l'habitatge de segona mà.

El preu mitjà mensual és el tercer més baix de la ciutat, per darrere de Nou Barris i Horta-Guinardó, situat el 2015 en 605,05 euros/mes respecte dels 727,13 euros/mes pel conjunt de la ciutat. **El preu de lloguer mitjà a Sant Andreu ha viscut una de les variacions negatives més importants de la ciutat**, només inferior a Nou Barris i Horta-Guinardó. Així, el preu mitjà per superfície s'ha reduït un -20,1% respecte al -16,2% en el conjunt de la ciutat en el període 2008-2013. **A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça en el preu del lloguer**, que ha viscut un increment del 8,3% entre 2013 i 2015.

Si s'analitza l'evolució del preu de lloguer mitjà per barris en el període 2014-2015, s'observen variacions positives més o menys intenses segons els barris. **Els barris de Trinitat Vella (1,8%), la Sagrera (2,8%), Sant Andreu (4,6%) i el Congrés i els Indians presenten variacions positives inferiors a la mitjana de la ciutat**, situada en 6,6%. Per contra, Navas o el Bon Pastor presenten creixements positius per sobre la mitjana, situats en el 8,4% i 9,4%, respectivament. **El Baró de Viver presenta el preu de lloguer mitjà més baix de la ciutat, i Trinitat Vella el quart més baix**.

Tot i aquests baixos preus de lloguer, si s'exceptua el barri de Baró de Viver, amb un important percentatge d'habitatge públic, l'esforç mitjà de les unitats de convivència per accedir a un habitatge de



lloguer (a un preu mitjà) se situa força per sobre de la mitjana de la ciutat²⁹. Aquest elevat esforç es relaciona amb la renda baixa d'aquests barris, que en tots els casos és inferior a la mitjana de la ciutat (Sant Andreu té la segona renda familiar disponible més baixa de la ciutat, únicament per davant de Nou Barris), i mostra com a la ciutat l'esforç teòric per accedir a un habitatge de lloguer està més relacionat amb la baixa renda que amb el preu del mateix lloguer.

En relació a la **possibilitat de generar nou habitatge assequible mitjançant la mobilització del parc d'habitatge privat a través de la Borsa d'Habitatge o el programa de cessió**, des de l'equip de districte s'apunta la dificultat de captar habitatge en barris amb un mercat d'habitatge actiu com Sant Andreu, la Sagrera, Navas o El Congrés i els Indians. Així mateix, els barris amb un potencial més gran són les zones amb una major concentració de situació de vulnerabilitat, Trinitat Vella o Baró de Viver. A la vegada, però, es destaca una resistència més gran per part de llars en situació de vulnerabilitat de moure's a aquests barris.

Finalment, cal assenyalar la pràctica inexistència d'habitatges d'ús turístic al districte, on només se'n comptabilitzen 149, entre legals i il·legals.

EL PARC D'HABITATGE

El teixit residencial del districte de Sant Andreu es va edificar en gran mesura entre el 1961 i el 1980 (54,8% del parc). Tot i la presència dels nuclis històrics de Sant Andreu i la Sagrera i del barri del Bon Pastor, construït als anys 20, la presència de teixit anterior a 1940 és molt minsa, a penes un 5,8% del parc, un percentatge molt allunyat del 21% del conjunt de la ciutat. Aquest fet es deu en part a la substitució que s'ha donat i segueix donant-se en aquests teixits històrics. Pel que fa a l'antiguitat del parc, la dada més significativa és que és el districte de la ciutat on el cens del 2011 detectava una major presència d'habitatges edificats entre 2002 i 2011. Aquest teixit representava un 7,9% del parc residencial del districte.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, **Sant Andreu és el districte amb major predomini de la mida mitjana dels habitatges (entre 61 i 90 m²).** Aquestes representen un 62,3% del parc 11 punts per sobre del conjunt de la ciutat. Aquesta diferència es deu, en gran mesura, a l'escassa presència de pisos de més de 90 m², que únicament representen un 11,3% del parc enfront del 22,7% que representen al conjunt de la ciutat. Aquesta realitat fa que hi hagi poc marge, tant per a l'agrupació com per a la subdivisió d'habitatges, amb una situació, per tant, molt estabilitzada, que no fa previsibles processos d'aquest tipus.

Es tracta d'un teixit amb un **estat de conservació força bo, situat a la franja alta de la ciutat amb un 91,9% dels habitatges en bon estat d'acord amb el cens de l'any 2011**, pràcticament 2 punts per sobre de la mitjana de la ciutat. El fet que sigui un parc força nou és un element important a l'hora de trobar una clau per aquest bon estat, una altra pot ser el nivell de rehabilitació que, d'acord amb els ajuts

²⁹ Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.



públics atorgats, se situa poc per sota de la mitjana de la ciutat, amb una despesa per habitant de 30,63 euros, quan la despesa al conjunt de la ciutat és de 35,49.

Pel que fa a l'accessibilitat, és el segon districte, únicament darrere de les Corts, i en la mateixa situació que Sant Martí, amb un 59,5% dels habitatges accessibles. D'altra banda, el 75% dels habitatges es situen en edificis amb ascensor, valor proper a la mitjana de la ciutat, en aquest cas, el districte ocupa la sisena posició. Sant Andreu és el districte en el qual menys ha millorat en els darrers 10 anys el parc amb ascensor, únicament ha augmentat un 6,4% enfront del 9% del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a l'ús del parc, **Sant Andreu és el tercer districte pel que fa a habitatges principals en relació amb el conjunt dels habitatges**, amb un 88% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del cens de població i habitatges del 2011 del Instituto Nacional de Estadística). Aquesta situació és més acusada si s'atenen les dades de l'*Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 94,9%, similar la més alta de la ciutat juntament amb Sant Martí.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, és **un dels districtes amb un major percentatge d'habitatges en propietat**, un 71,5% del total d'habitatges principals, molt per sobre del 64% del conjunt de la ciutat. Cal destacar que és **el segon districte, després de Sant Martí, amb major percentatge d'habitatges en propietat pendent de pagar** (5,2 punts per sobre de la mitjana de la ciutat), d'acord amb el cens de l'any 2011, mentre que el **parc de lloguer l'any 2011 era dels més baixos de la ciutat**, amb només un 22,9% del parc d'habitatges principals, seguit únicament per Nou Barris i Sant Martí.

Pel que fa a àmbits amb un major estat de deteriorament, des de l'equip de districte **es destaca la situació del barri de Trinitat Vella**, on l'afectació de l'àmbit de transformació vinculat a la MPGM dels sòls ocupats pel centre penitenciari de Trinitat Vella, així com el PERI de Trinitat-Madriguera, han suposat la degradació del parc residencial afectat, així com una major degradació de l'entorn.

Al nucli antic de Sant Andreu s'assenyalen situacions puntuals de degradació en zones que estaven afectades urbanísticament, que han quedat desafectades i on, avui dia, no s'han fet actuacions de rehabilitació i millora de les edificacions existents.

En relació a les **condicions d'accessibilitat dels habitatges**, des de l'equip de districte es destaca la situació del **barri de Baró de Viver**, on es detecta la necessitat d'ascensor en finques de propietat privada que anteriorment eren del Patronat Municipal de l'Habitatge. Les dificultats econòmiques de la població, així com les dificultats d'entesa per part de les comunitats dificulta tirar endavant amb les intervencions. Es destaca també la situació de necessitat d'ascensor **al barri del Congrés els Indians**, amb una població envellida.



EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte de Sant Andreu és de 4.336 habitatges, el que significa el 21,6% del potencial total a la ciutat.

Sant Andreu presenta una gran superfície afectada amb diferents àmbits de planejament. L'eix vertebrador d'aquestes transformacions és l'operació de la nova estació de la Sagrera, amb l'àmbit **MPGM sector Sant Andreu Sagrera. Aquest àmbit concentra la major part del potencial d'habitatge del districte**, amb 2.268 habitatges. Altres àmbits en desenvolupament, amb potencial d'habitatge protegit, són l'àmbit de **MPGM per a la remodelació del polígon de les cases barates del Bon Pastor**(405 habitatges), bona part d'aquests destinats a real·lotjar llars afectades, l'àmbit de **MPGM a les Casernes de Sant Andreu** (854), l'àmbit **PMU dels sòls qualificats de 7b i HD/7j-g - Carretera de Ribes (Porta Trinitat)** (170), i la **MPGM per a la incorporació al sistema d'habitatges dotacionals Pare Manyanet** (150).

En conjunt, el 43% del total d'habitatge potencial (1.868 habitatges) se situaria en sòl amb planejaments amb la gestió urbanística aprovada i, per tant, amb una disponibilitat més gran de ser edificat. Aquests se situen principalment als àmbits MPGM a les Casernes de Sant Andreu (786 habitatges), a MPMG al sector Sant Andreu Sagrera (772) i a l'àmbit PMU dels sòls qualificats de 7b i HD/7j-g - Carretera de Ribes (Porta Trinitat) (170).

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Sant Andreu és un dels districtes que compta amb més habitatges de lloguer protegit de la ciutat, amb 1.682 habitatges, el que representa 11,52 habitatges per cada 1.000 habitants, o un 2,73% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011. D'aquests, el 20% es destinen al Fons Social de Lloguer, 343 habitatges, dels quals 137 habitatges es destinen a emergències socials i 206 per a contingents especials (3 per a discapacitats, 48 per a persones vulnerables i 155 per a gent gran). D'altra banda, existeixen 505 habitatges dotacionals i 44 habitatges inclosos a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona.

Cal destacar la xifra d'habitatges dotacionals, la segona més alta de la ciutat, únicament darrere de Sants-Montjuïc, però amb una major incidència per habitants que no pas a aquest districte, més del doble de la mitjana de la ciutat si es tenen en compte els habitatges dotacionals per resident.

Pel que fa a l'accés als recursos municipals presenta un percentatge d'ús de l'Oficina de l'Habitatge del districte idèntic a la mitjana de la ciutat, en relació a la població del districte.

Pel que fa a l'accés als ajuts i programes municipals existents, el percentatge d'ajuts respecte al total de població del districte se situa lleument per sota la mitjana de la ciutat en la majoria d'aspectes analitzats, ja estiguin relacionats amb el lloguer, al manteniment de l'habitatge de propietat, a l'accés a



la Mesa d'Emergències o als ajuts a la rehabilitació. Destaca per sobre la mitjana l'accés a les prestacions d'especial urgència.

Finalment, cal destacar la posada en marxa de dos programes específics que únicament es donen en uns altres tres entorns de la ciutat, com són el **Programa de detecció d'habitatges buits d'entitats financeres**, que s'ha desenvolupat al barri de la Trinitat Vella i ha permès identificar cinc habitatges amb una desocupació superior als dos anys, i l'obertura del **Punt d'atenció de pobresa energètica**, que dona servei a tot el districte.



2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Major concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica. El districte presenta el segon índex de renda més baix de la ciutat. Destaquen especialment els barris amb índex de renda més baixos: Baró de Viver (60,5), el Bon Pastor (59,6) i Trinitat Vella (45,9). S'observa un increment de l'atur superior a la mitjana de la ciutat en el darrer període.

Major concentració de problemàtiques d'exclusió residencial. Es detecta un major percentatge de llars inscrites al registre de sol·licitants i un major percentatge d'ajudes per al manteniment de l'habitatge (ajudes pel pagament de subministraments, rehabilitacions/reparacions, neteges de xoc, entre altres).

Situacions d'habitatges ocupats i presència de màfies. Es destaca, especialment al barri de Trinitat Vella. També es destaquen al barri del Bon Pastor. En ambdós casos s'associen a entorns amb afectacions urbanístiques que han suposat la degradació del parc existent i l'entorn així com el buidatge d'habitatges. Aquesta problemàtica es veu agreujada per la presència de màfies que negocien amb l'ocupació d'habitatge aprofitant-se de la situació de vulnerabilitat de les llars en situació d'exclusió residencial.

El desequilibri entre districtes i barris pel que fa a la disponibilitat d'habitatge per atendre les emergències habitacionals de la població de Barcelona pot comportar la concentració de població en situació de vulnerabilitat socioeconòmica o exclusió residencial. Sant Andreu és un dels districtes amb major nombre d'habitatge de lloguer protegit de la ciutat. Destinar tot l'habitatge protegit, dotacional o lliure a atendre situacions d'emergència de tota la ciutat pot comportar la *guetització* la vegada que desbordar els mateixos recursos municipals d'atenció a aquests col·lectius en un territori. Aquesta situació es produeix al barri de Baró de Viver.

Major pes de persones amb discapacitat amb un percentatge al districte per sobre la mitjana de la ciutat.

Necessitat de millorar en la prevenció de l'exclusió residencial, simplificant l'oferta d'ajudes al lloguer disponibles, així com agilitzant la seva tramitació. També es destaca la **importància d'implicar als usuaris en la resolució de la seva situació.**

Percentatge important de població que viu en un habitatge en propietat pendent de pagar. En un districte que ha patit amb més intensitat l'increment de l'atur i la davallada de les rendes de les llars, és important, de cara a prevenir possibles situacions de risc d'exclusió residencial, garantir el coneixement i l'accés de la població a les ajudes i acompanyaments que ofereix l'ajuntament.

La presència d'habitatge d'ús turístic encara és baixa al districte, i tan sols representa un 1% del total del conjunt de la ciutat.



2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Els preus de lloguer presenten una major assequibilitat per a rendes baixes. En 2015, el districte presenta el tercer preu de lloguer mitjà mensual més baix de la ciutat. El darrer període 2007-2013 el preu de lloguer al districte ha caigut per sobre de la mitjana de la ciutat i, durant els darrers anys, el districte ha estat territori d'arribada de població de la resta de districtes de la ciutat.

A partir del 2013 l'increment de preus per sobre la mitjana de la ciutat (8,3%) pot comportar un empitjorament de les condicions d'accés de la població amb rendes baixes i un increment de les situacions de sobre esforç o desplaçament cap barri amb preus inferior. Tot i aquesta situació teòrica, l'esforç que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge de lloguer és superior a la mitjana de la ciutat a tots els barris. Aquest fet mostra com l'esforç teòric mitjà que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge no està tan determinat pel preu del lloguer, sinó per la renda familiar disponible, que en tots aquests barris és inferior a la mitjana de la ciutat.

Dificultat per mobilitzar el parc d'habitatge privat cap a habitatge assequible. Tret de Trinitat Vella o Baró de Viver, la resta de barris presenten un mercat dinàmic, que fa que els propietaris tinguin poca disposició a incorporar l'habitatge a la Borsa o cedir-lo a través del programa de cessió.

El 73% del potencial d'habitatge protegit està en àmbits de planejaments en desenvolupament. Especialment l'àmbit de transformació al voltant de l'estació de la Sagrera que conté 2.268 habitatges potencials, pràcticament la meitat del potencial d'habitatge total previst al districte.

Impuls pel desenvolupament dels habitatges en els planejaments més avançats. Es tracta de 1.868 habitatges, 27% dels habitatges, als àmbits de MPGM a les Casernes de Sant Andreu i subàmbits dins la MPGM Sant Andreu Sagrera.

2.2.3. PROBLÈMATIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

Atenció a les llars que viuen en situacions d'habitatge inadequat o insegur, que tenen poques opcions d'accedir a habitatges amb protecció pública a causa de l'escassa oferta d'habitatge per a contingents especials. Unitats de convivència que viuen en habitacions rellogades, en cases d'amics o familiars, o unitats de convivència que es desagrupen i reparteixen en diferents habitatges.

Àmbits de planejament pendent que comporten la degradació del teixit residencial així com situacions d'impasse a la població afectada. Afectacions negatives sobre el parc residencial o la població pendent de reallotjament, especialment als barris de Trinitat Vella i Bon Pastor.

Manca d'ascensor en zones determinades del districte. Necessitat de millora de l'accessibilitat especialment als barris Baró de Viver, Bon Pastor i el Congrés i els Indians. A més a més, al districte es comptabilitza un percentatge important de població de més de 64 anys que viu en edificis que no disposen d'ascensor.



Situacions puntuals de degradació al nucli antic de Sant Andreu, en zones que estaven afectades urbanísticament, que han quedat desafectades i on, avui dia, no s'han fet actuacions de rehabilitació i millora de les edificacions existents.

3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una major repercussió en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

Simplificar els processos de tramitació per facilitar que la població més vulnerable pugui accedir a ajuts. Facilitar el traspàs d'informació entre serveis socials i les Oficines de l'Habitatge per evitar que la ciutadania hagi d'aportar la mateixa informació a dos òrgans municipals.

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

B3.3 Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius de demandants

Adjudicar habitatge protegit i dotacional a població en situació de vulnerabilitat amb diferents nivells de renda i perfil sociocultural per evitar la concentració en entorns concrets d'unitats de convivència provinents de la Mesa d'Emergències per evitar la *guetització*.

B3.7 Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics

Pla d'acompanyament de les cases barates al Bon Pastor (PAD-Ajuntament)

Desenvolupament del pla d'acompanyament a les persones que es traslladen de les cases barates als nous habitatges al Bon Pastor amb l'objectiu de millorar la vida en comunitat i fomentar la convivència.

AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

C1.1 Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

Desenvolupar el planejament vigent en curs que permeten generar sòl per desenvolupar nou habitatge protegit i dotacional al districte.



C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

Sistema d'aval i garanties al propietari per permetre que la població en situació de major precarietat pugui accedir a habitatges de lloguer.

- *Promoure noves formes de tinença d'habitatge al Districte (PAD-Ciutadania)*

Promoure noves formes d'habitatge com el cooperativisme en cessió d'ús que representa una alternativa segura al règim de propietat/lloguer, alhora que impedeix l'especulació.

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

C4.2 Impuls a la masoveria urbana

- *Incrementar el parc d'habitatge públic al Districte de Sant Andreu (PAD-Ajuntament)*

Executar les promocions d'habitatge públic previstes al districte en solars municipals i definir-ne la tipologia: Porta Trinitat, Nord Trinitat, Casernes, Fabra i Coats, etc.

C1.2 Implementació de nous models d'habitatge amb protecció oficial

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D2.6 Pla de Barris

A través de la intervenció del Pla de Barris es podran desenvolupar actuacions concretes de rehabilitació i millora dels habitatges i dinamitzar nous nínxols d'ocupació i econòmics que generin llocs de treball, entre ells els vinculats a la rehabilitació dels habitatges. Al districte de Sant Andreu s'inclouran dins del Pla de Barris els barris de Trinitat Vella, Baró de Viver i Bon Pastor.

D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

Línies de subvenció a la millora de l'accessibilitat als habitatges (PAD-Ajuntament)

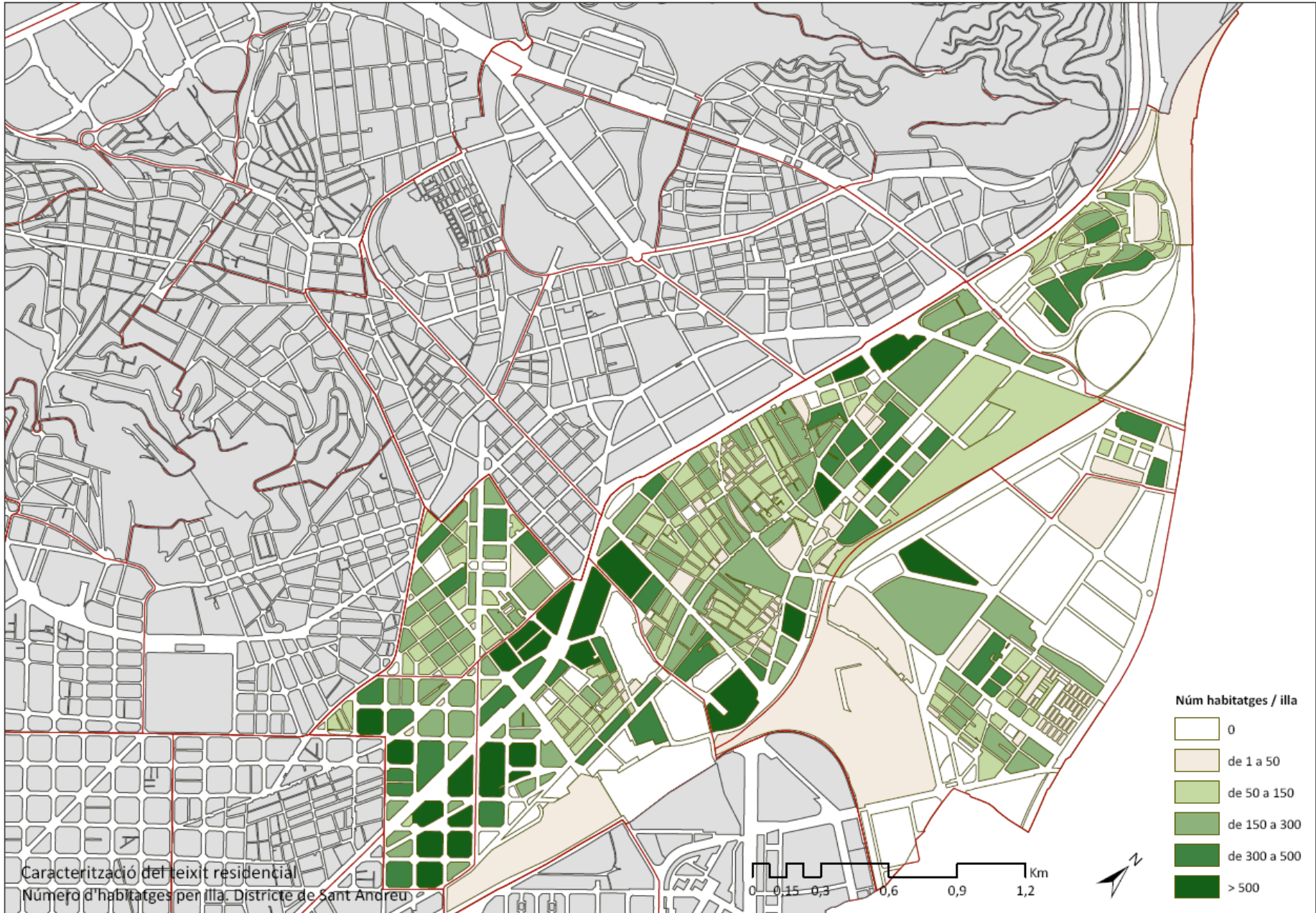
Impulsar línies de subvenció i suport a la instal·lació d'ascensors a les comunitats veïnals, especialment als barris de Baró de Viver, Bon Pastor i el Congrés i els Indians, de manera que es resolgui la manca d'accessibilitat. Desenvolupar estratègies d'acompanyament a les comunitats per garantir el compliment de l'objectiu de la instal·lació dels ascensors.

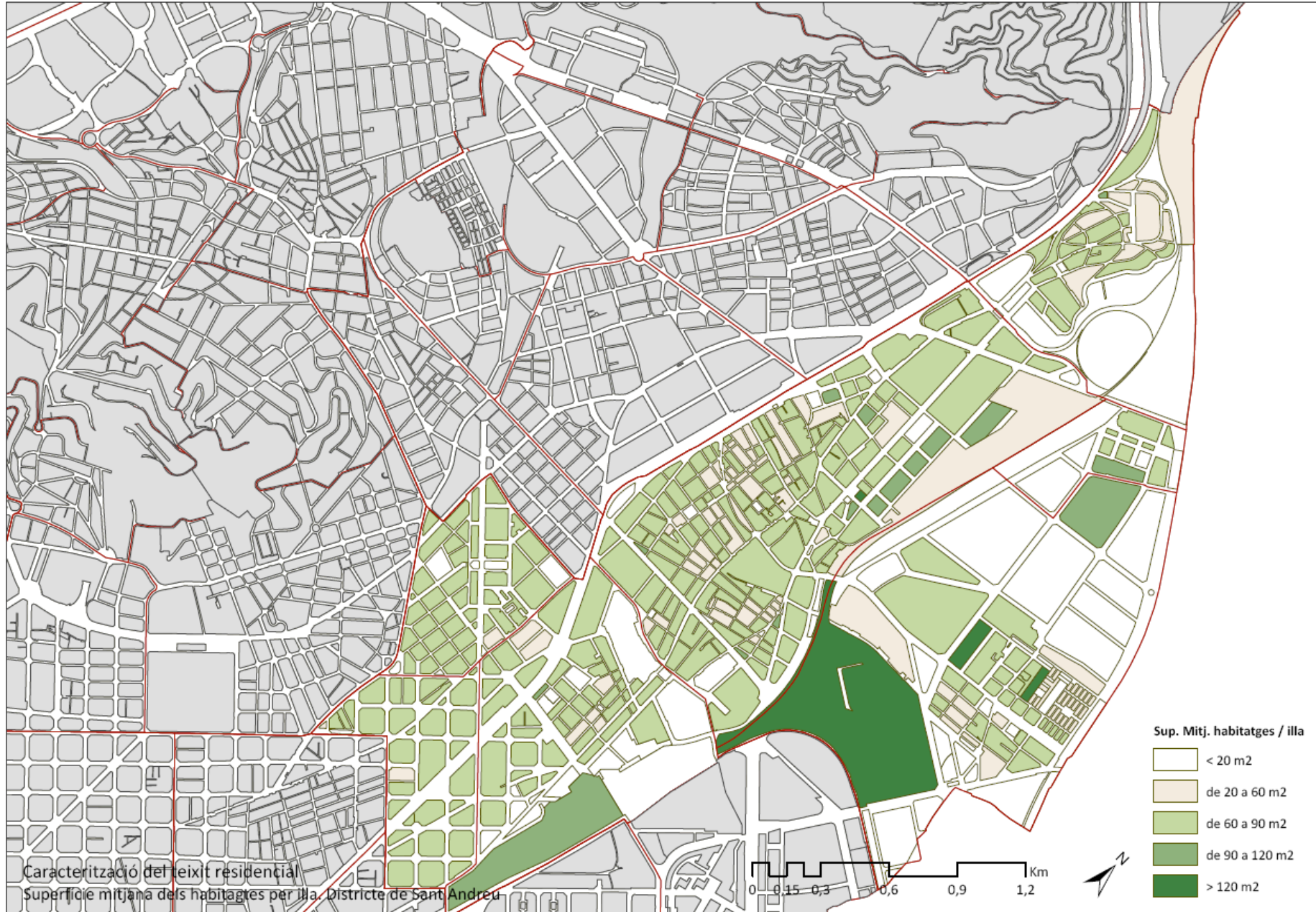


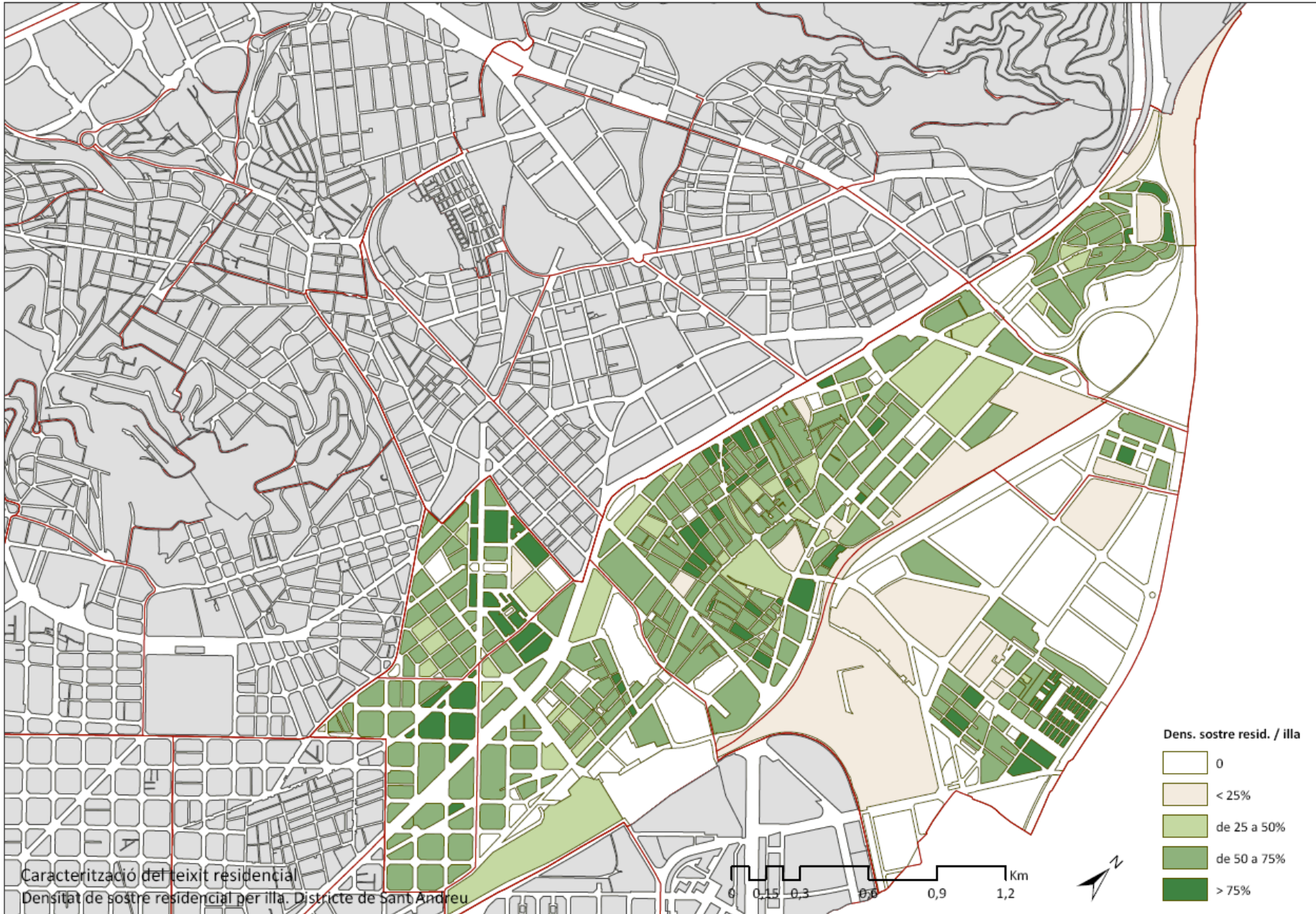
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

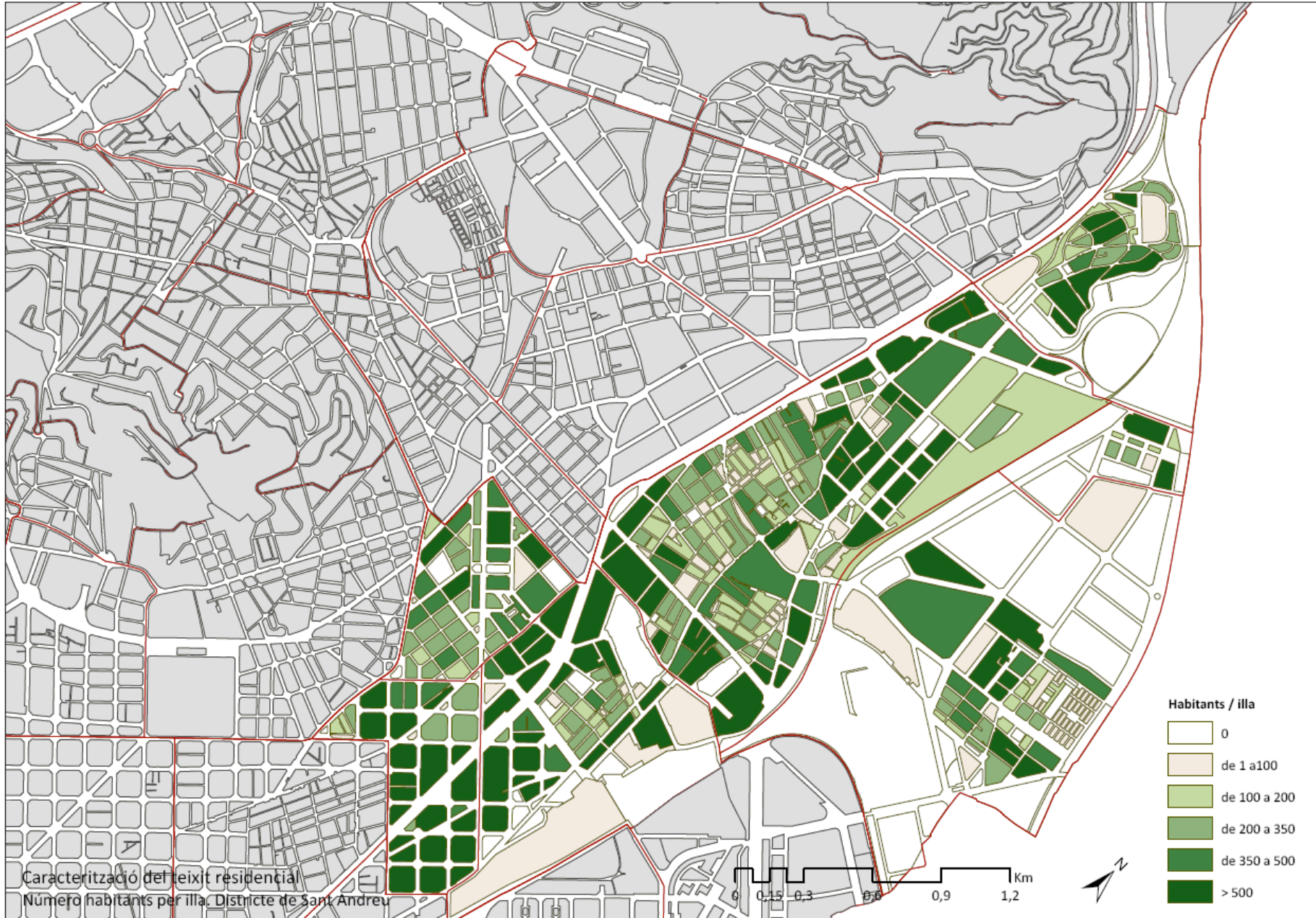
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

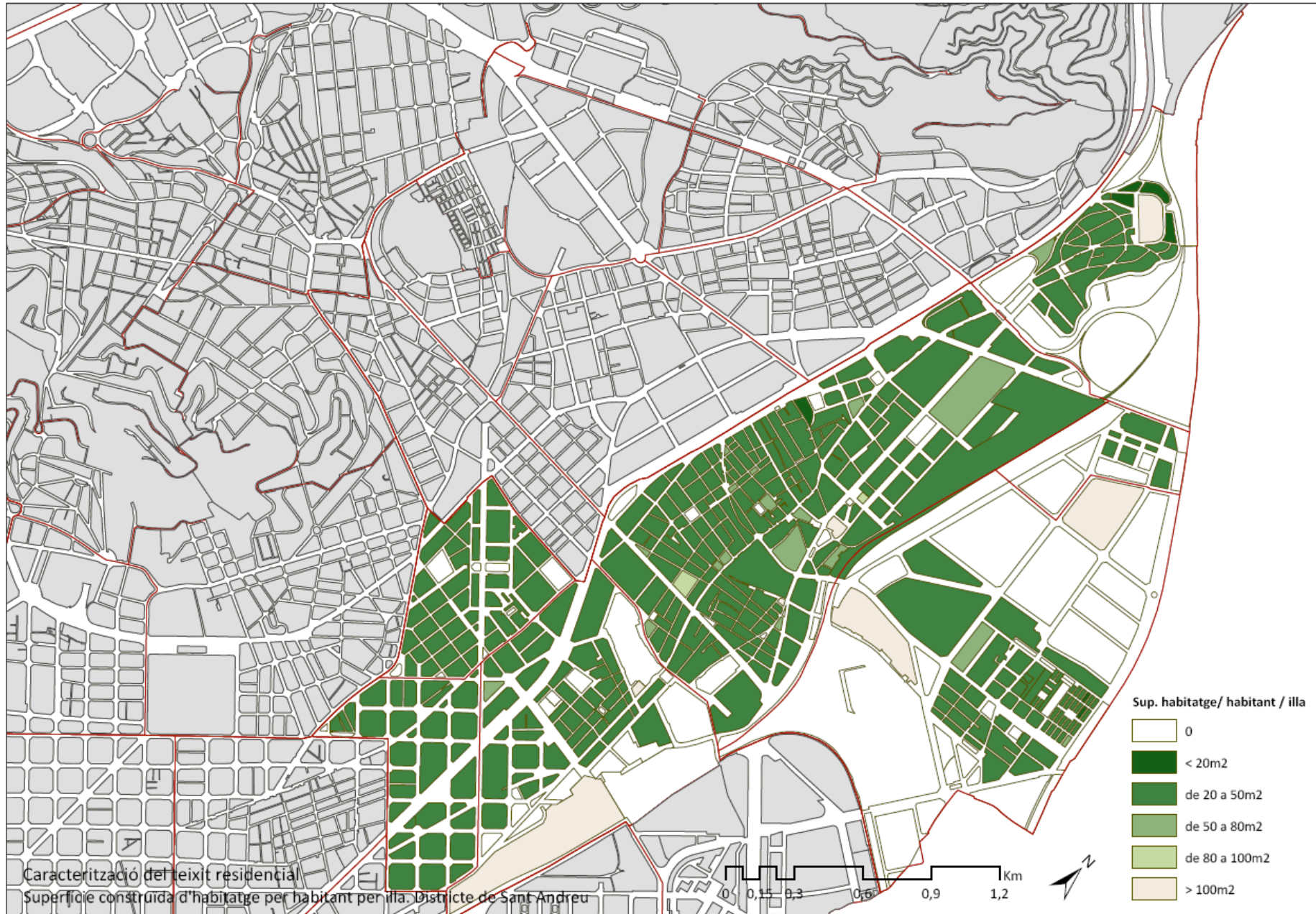
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**



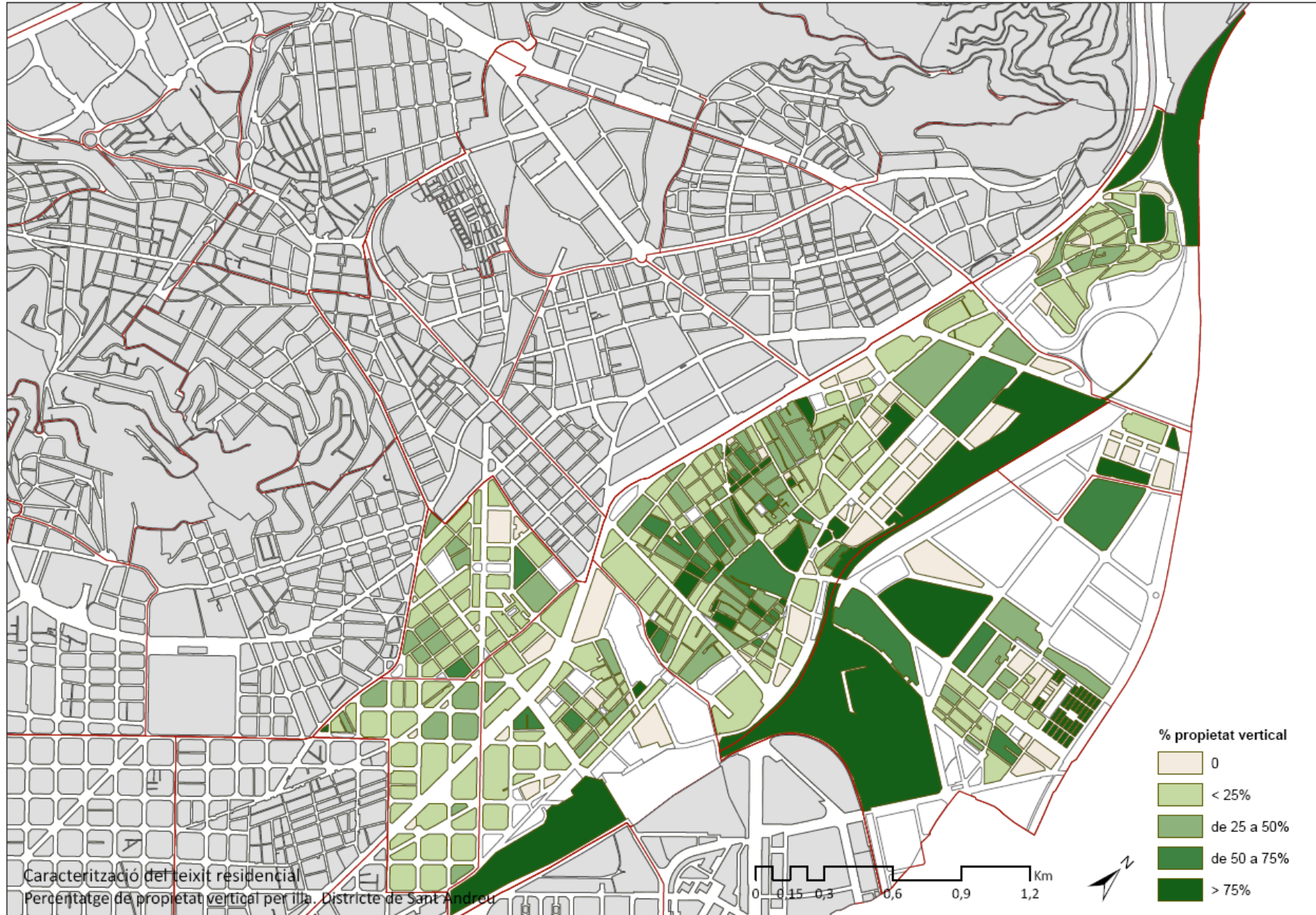


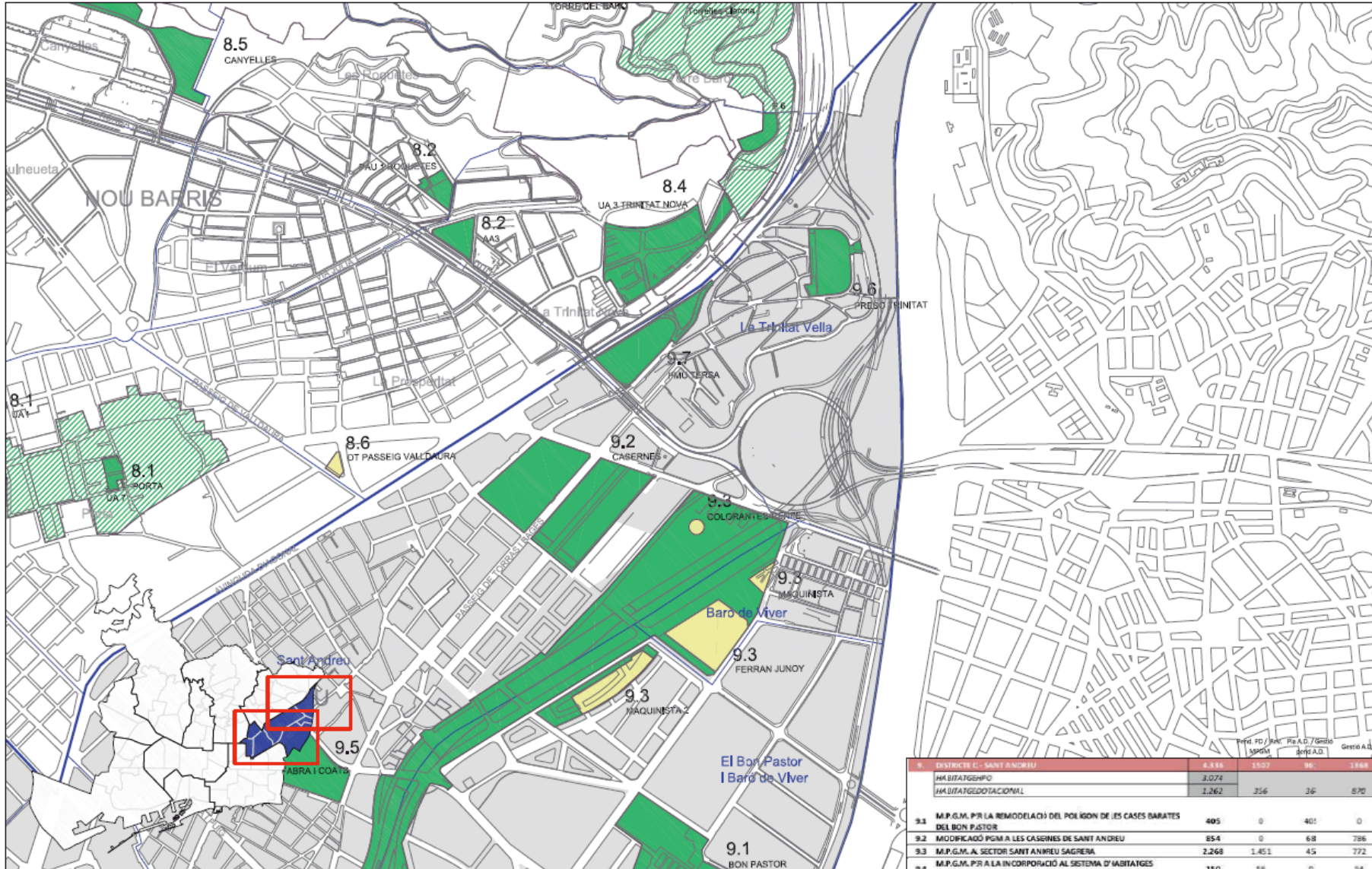












09. DISTRICTE DE SANT ANDREU



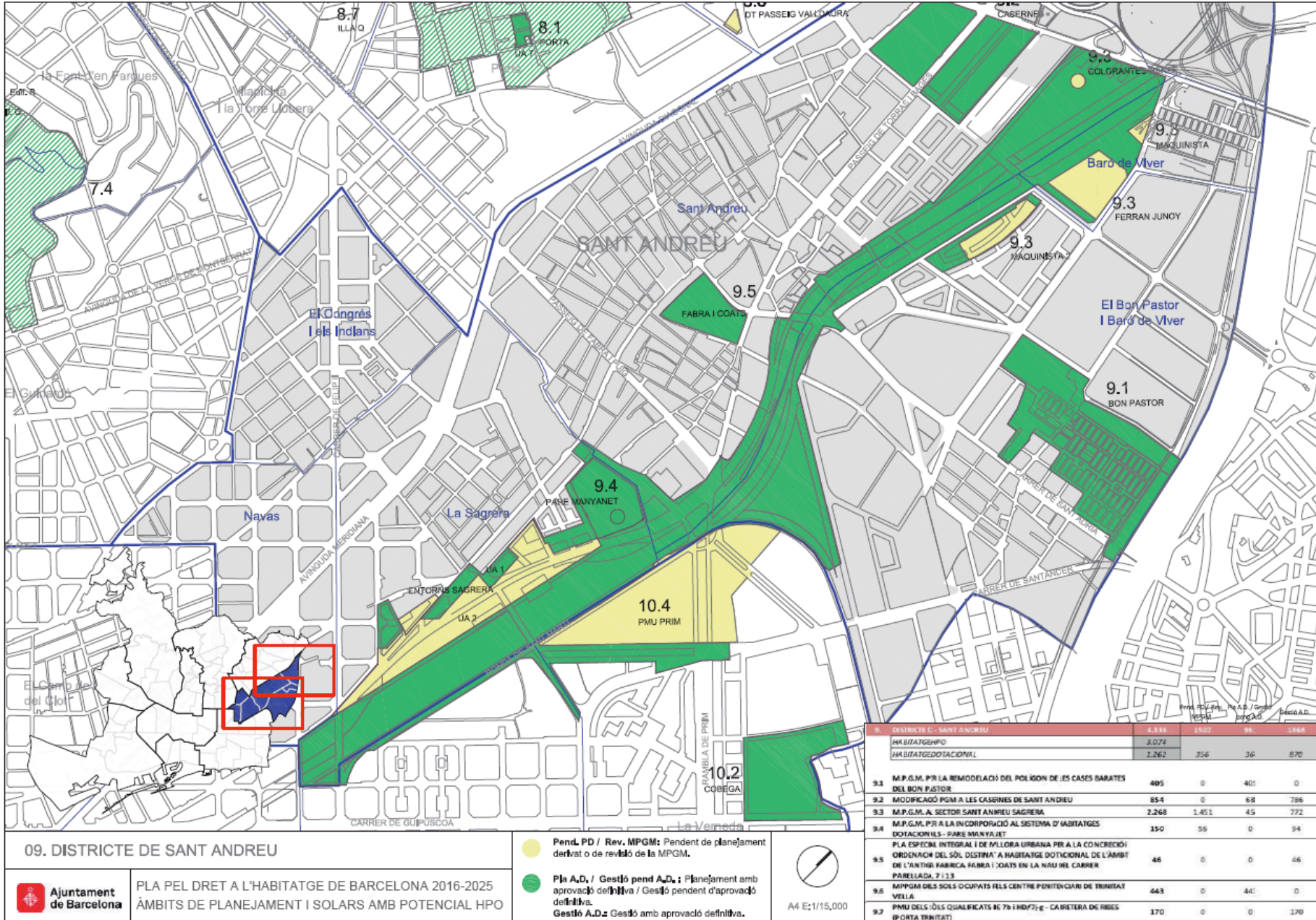
PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

- **Pend. PD / Rev. MPGM:** Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.
- **Pla A.D. / Gestió pend A.D.:** Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
- **Gestió A.D.:** Gestió amb aprovació definitiva.



A4 E:1/15.000

	Superfície m²	Superfície m²	Superfície m²	Superfície m²
09. DISTRICTE C - SANT ANDREU	6.886	1507	96	1848
HABITATGEHPO	3.074			
HABITATGEDOTACIONAL	1.262	356	36	570
9.1				
M.P.G.M. PER LA REMODELACIÓ DEL POLÍGON DE LES CASES BARATES DEL BON PASTOR	405	0	405	0
9.2				
MODIFICACIÓ PGIM A LES CASERES DE SANT ANDREU	854	0	68	786
9.3				
M.P.G.M. AL SECTOR SANT ANDREU SAGRERA	2.268	1.451	45	772
9.4				
M.P.G.M. PER A LA INCORPORACIÓ AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS - PARE MANYA I ET	150	58	0	94
9.5				
PLA ESPECIAL INTEGRAL I DE MILLORA URBANA PER A LA CONCRECCIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL DESTINAT A HABITATGE DOTACIONAL DE L'ÀMBIT DE L'ANTIGA FÀBRICA FÀBRICA D'OATS EN LA NAU DEL CARRER PARELLADA, 7 I 5	46	0	0	46
9.6				
APROFUNDIMENT DE LES OBRAS DELS CENTRES PENITENCIARIS DE TRINITAT VELLA	443	0	443	0
9.7				
PMU DELS SÒLS QUALIFICATS RE 7b I HD(7)g - CARRITERA DE RIBES (PORTA TRINITAT)	170	0	0	170





PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

PART III – LA SITUACIÓ ALS DISTRICTES SANT MARTÍ

B
BC
BN



ÍNDExnto

0. INTRODUCCIÓ	893
1. ANÀLISI	894
1.1. SITUACIÓ URBANA.....	894
1.2. LES PERSONES.....	895
1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS	895
1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL	897
1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES.....	898
1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE.....	899
1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE.....	899
1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE	900
1.4. EL PARC D'HABITATGE	904
1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	904
1.4.2. QUALITAT DEL PARC.....	904
1.4.3. ÚS DEL PARC.....	905
1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC.....	906
1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.....	907
1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	907
1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS	911
1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE	911
1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE	911
1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE	914
2. DIAGNOSI.....	916
2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE	916
2.2. SÍNTESE: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE.....	922
2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE	922
2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE	923
2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC.....	923
3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE	925
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL.....	927



0. INTRODUCCIÓ

El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2026 incorpora un document específic de districte per situar la planificació de les polítiques d'habitatge a una escala més propera als barris i la ciutadania i poder donar una millor resposta a les necessitats dels territoris en matèria d'habitatge.

Per a la redacció d'aquest document han estat essencial les aportacions tècniques de l'equip de districte i dels veïns i veïnes. En el marc del Pla d'Actuació Municipal, s'han desenvolupat dues sessions específiques al districte per debatre sobre habitatge i les propostes que hauria d'incloure aquest Pla. Les sessions es van dur a terme en dues parts, una primera de diagnosi, on en format lliure les persones assistents podien anunciar i discutir quines eren, a parer seu, les principals necessitats en matèria d'habitatge del districte i de la ciutat. Seguidament es treballaven les propostes, moment que ocupava la major part de la sessió. Per concloure, les sessions als diferents districtes es va realitzar una sessió participativa a escala de ciutat. Com a annex d'aquest Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 consta la memòria del procés de participació desenvolupat.

El present document consta de tres parts:

En primer lloc s'aporta una anàlisi quantitativa elaborada a partir de fonts estadístiques i registres administratius. Les dades aportades són del darrer període 2006-2015 i no s'incorporen dades més enllà de desembre del 2015.

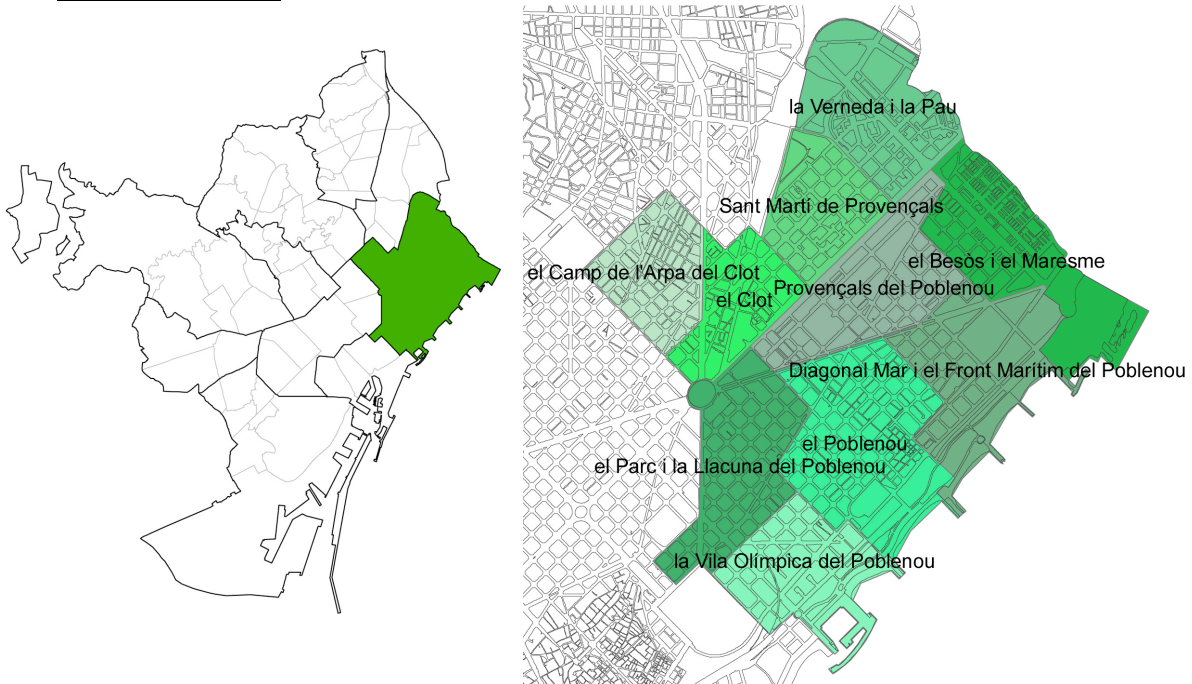
En segon lloc, es presenta una diagnosi a partir de la interpretació de les dades analitzades i les aportacions de l'equip de districte i dels veïns i veïnes fetes en el marc del procés de participació del Pla.

En tercer lloc, d'acord a la diagnosi plantejada, s'incorporen les actuacions definides en el Pla, que cal potenciar al districte per tal de donar resposta als reptes i necessitats específiques en matèria d'habitatge. Les actuacions recullen les propostes d'habitatge plantejades en el procés d'elaboració del Pla d'Actuació de Districte 2016-2019.

Per últim, s'inclou com a documentació gràfica annexa, el mapa dels àmbits de planejament amb potencial d'habitatge amb protecció oficial i dotacional, i uns mapes de caracterització del teixit residencial que permeten una comprensió més detallada de la trama urbana del districte.

1. ANÀLISI

1.1. SITUACIÓ URBANA



El districte de Sant Martí es situa al nord-est de la ciutat de Barcelona, en contacte amb el mar, i limitant amb els districtes de Ciutat Vella, l'Eixample, Horta-Guinardó i Sant Andreu, i el municipi de Sant Adrià del Besòs. Està conformat per 10 barris.

- *Camp de l'Arpa del Clot*: 38.202 residents (16% de la població del districte), Índex de RFD=80,9
- *Clot*: 27.013 residents (2%), IRFD=81
- *Parc i la Llacuna del Poblenou*: 14.764 residents (6%), IRFD=88,6
- *Vila Olímpica del Poblenou*: 9.261 residents (4%), IRFD=150,8
- *Poblenou*: 33.579 residents (14%), IRFD=95,4
- *Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou*: 13.352 residents (6%), IRFD=168,8
- *El Besòs i el Maresme*: 23.026 resident (10%), IRFD=58,9
- *Provençals del Poblenou*: 20.244 residents (9%), IRFD=91,7
- *Sant Martí de Provençals*: 26.005 residents (11%), IRFD=67,6
- *La Verneda i la Pau*: 28.678 residents (12%), IRFD=57,2

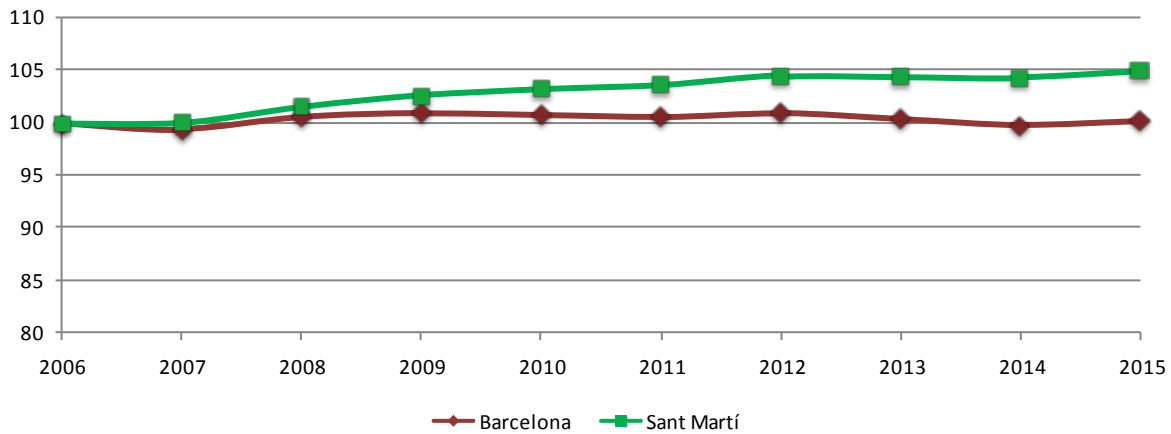


1.2. LES PERSONES

1.2.1. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ I DE LES LLARS

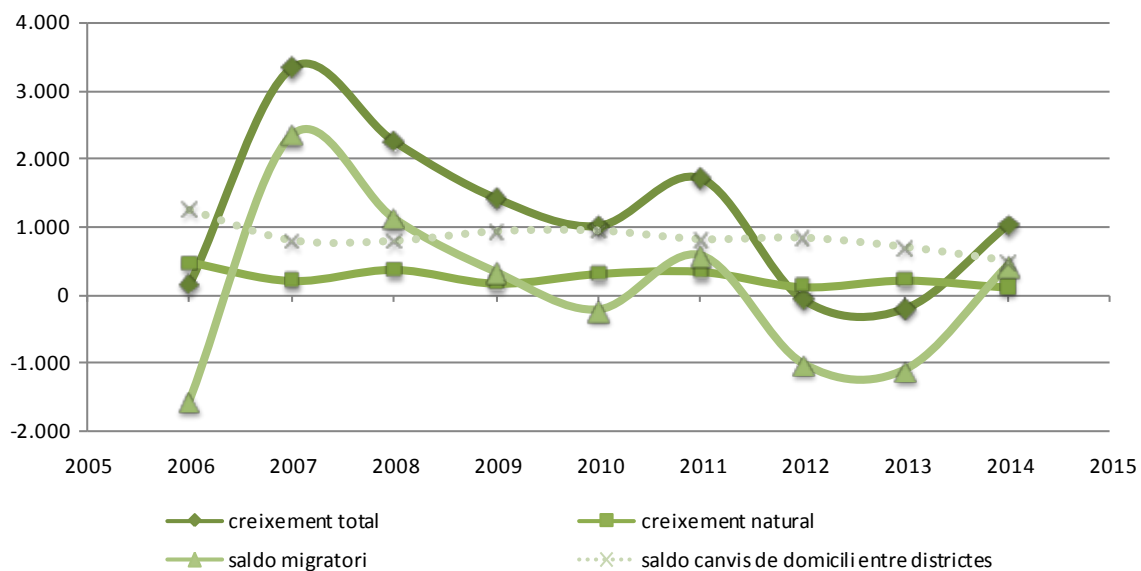
Població i Taxa de creixement anual acumulatiu (Tcaa) pel període 2006-2015

	Població 2006		Població 2015		Tcaa	Variació
Barcelona	1.605.602	100%	1.609.550	100%	0,03%	0,25%
Sant Martí	222.914	13,9%	234.124	14,5%	0,55%	5,03%



Font: Padró d'Habitants de 1970, 1981, 1986, 1991 i 1996. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Rectificacions padronals dels anys 1998 a 2014. Institut d'Estadística de Catalunya i Instituto Nacional d'Estadística. Font (població 2015): Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Anàlisi per components del creixement demogràfic pel període 2006-2014

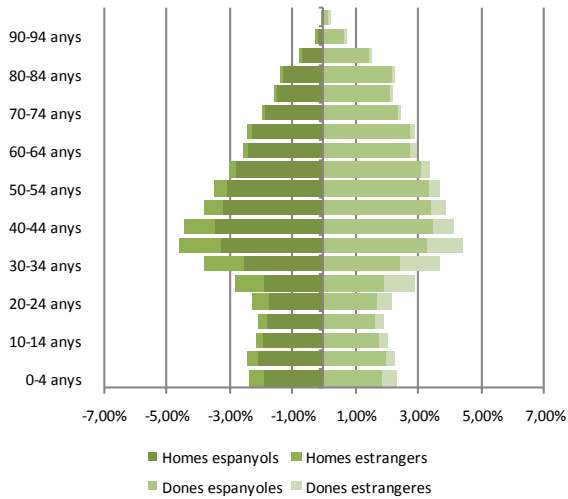


Font: Moviments demogràfics. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

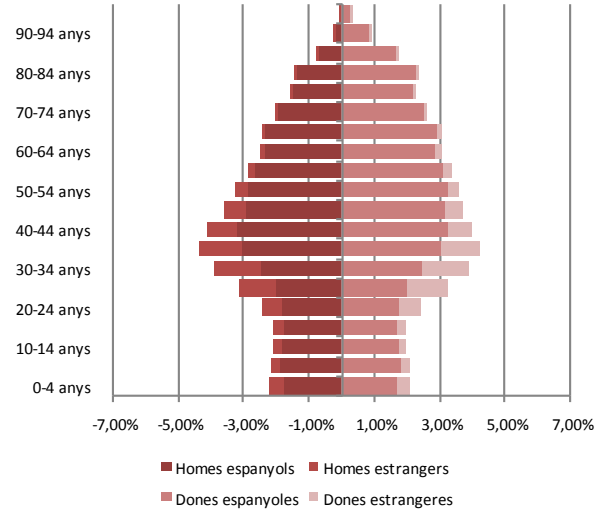


Estructura per edats, sexe i nacionalitat de la població el 2015

Sant Martí



Barcelona



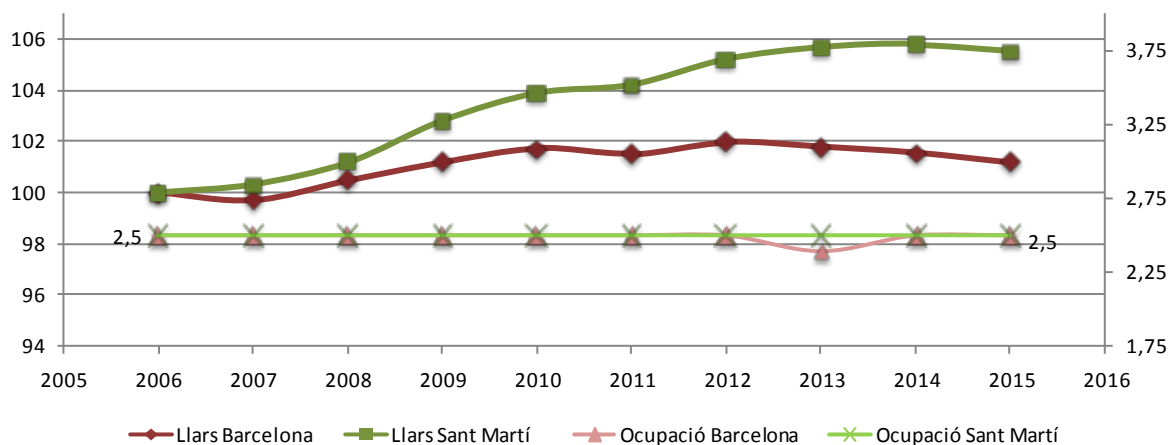
Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30.06.2015. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nombre de llars i ocupació 2015

	Nº llars 2006	ocupació	Nº llars 2015	ocupació	variació llars
Barcelona	647.408	100%	655.175	100%	1,2%
Sant Martí	89.093	13,8%	94.034	14,4%	5,5%

Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

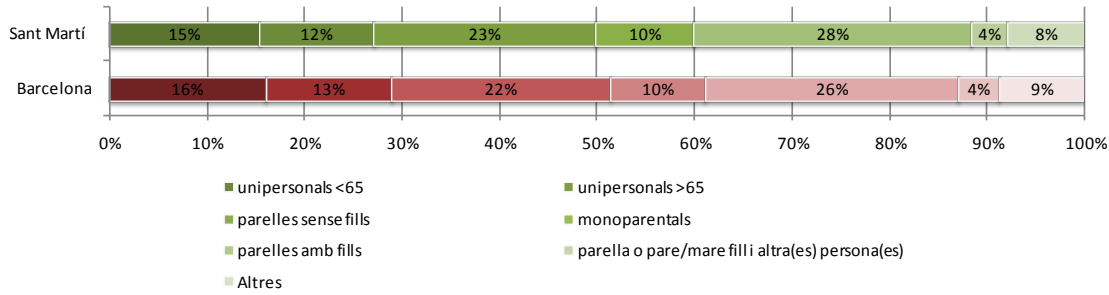
Variació anual de llars i ocupació pel període 2006-2015



Font: Lectura del Padró Municipal d'Habitants. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



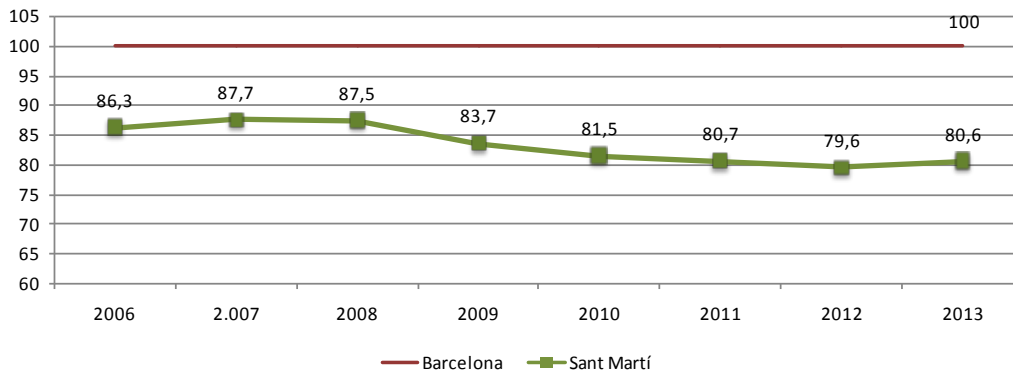
Estructura de les llars 2011



Font: Elaboració pròpia en base a Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional d'Estadística

1.2.2. SITUACIÓ ECONÒMICA I DEL MERCAT DE TREBALL

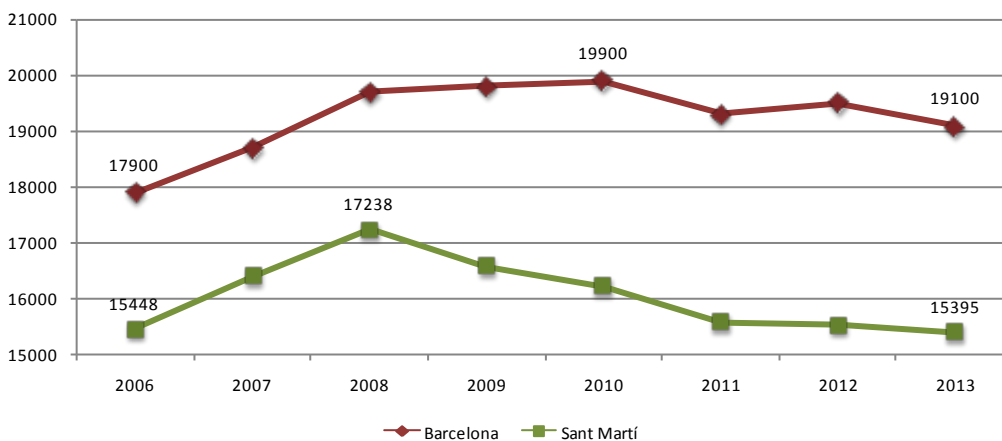
Evolució de l'índex de Renda Familiar Disponible



Font: Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Nota: El càlcul de l'índex de l'any 2012 incorpora novetats metodològiques en disposar de noves dades per barris. A fi de permetre una comparació homogènia, s'han recalculat els valors del 2011 aplicant els nous criteris. Per exercicis anteriors aquestes noves variables no estan disponibles i, per tant, la comparativa pot no ser suficientment acurada.

Evolució de la Renda Familiar Disponible bruta per habitant per districtes (€)

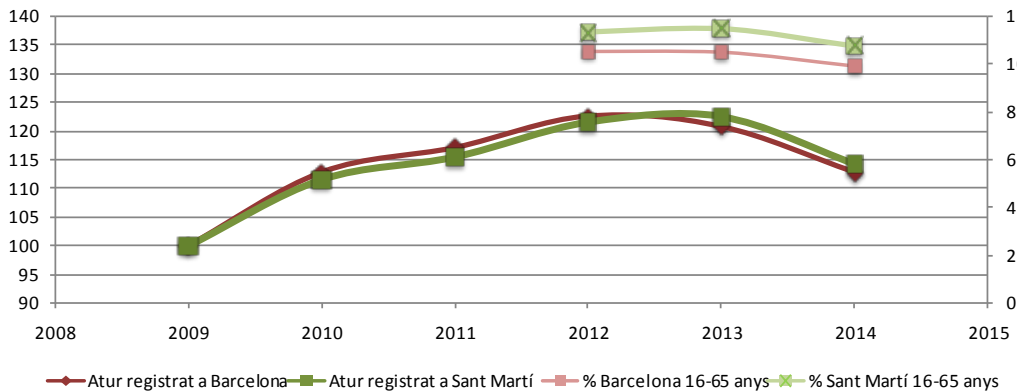


Font: Elaboració pròpia a partir de Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.



Atur registrat anual mitjà pel període 2009-2014 i percentatge respecte la població entre 16 i 65 anys

	Atur registrat 2009	% 16-65 2012	Atur registrat 2014	% 16-65 2014	Variació
Barcelona	91.721	10,5	103.466	9,9	13%
Sant Martí	14.398	11,4	16.451	10,8	14%

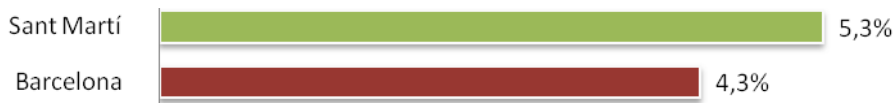


Nota: Estimació per districtes a partir de dades facilitades per codis postals. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

1.2.3. SITUACIONS DE DIFICULTAT PER SATISFER LES NECESSITATS RESIDENCIALS BÀSIQUES

Unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

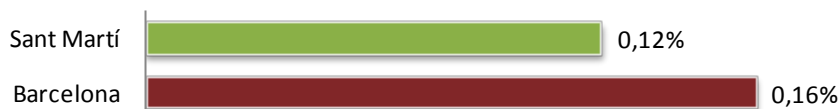
Es comptabilitzen 4.972 unitats de convivència inscrites al districte de Sant Martí a desembre de 2015, el que suposa un 18% respecte el total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. El percentatges de llars inscrites respecte total de llars principals (Cens de 2011) és del 5,3%.



Font: Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Desnonaments

L'Ajuntament de Barcelona té coneixement dels desnonaments a través dels usuaris tant de serveis socials com de les oficines d'habitatge o bé per la informació que rep dels jutjats i de les entitats socials. A Sant Martí l'any 2015 es va intervenir en 116 desnonaments que van afectar a 375 persones.



Font: Oficines de l'Habitatge i centres de serveis socials

Altres situacions d'exclusió residencial i risc d'estar-ne com les dificultats en el pagament del lloguer, les situacions de pobresa energètica, o les situacions d'habitatge inadequat (relloguer), s'estimen a partir de les dades d'atenció i ajudes que s'atorguen des de l'Oficina d'Habitatge o serveis socials del districte.



1.3. EL MERCAT DE L'HABITATGE

1.3.1. LA DEMANDA D'HABITATGE

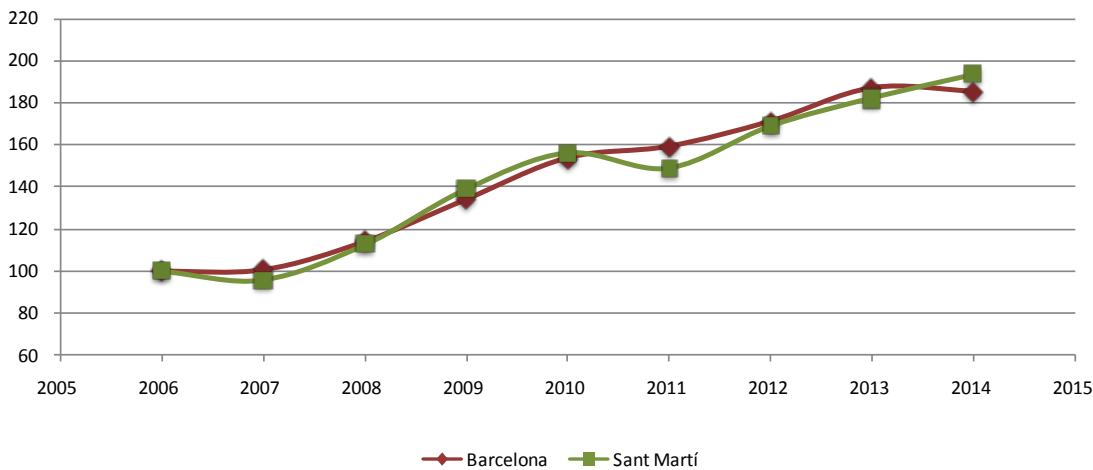
Compravendes d'habitatge registrades el 2014

	Total	Hab. nou lliure	Hab. 2a mà	Hab. nou protegit
Barcelona	10.606	1.003	9.488	115
Sant Martí	1.923	245	1.607	71

Font: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Dades publicades al web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Evolució nous contractes anuals de lloguer pel període 2006-2014

	Contractes nous 2006		Contractes nous 2014		Variació
Barcelona	23.975	100%	44.411	100%	85,18%
Sant Martí	2.545	10,6%	4.928	11,1%	93,63%



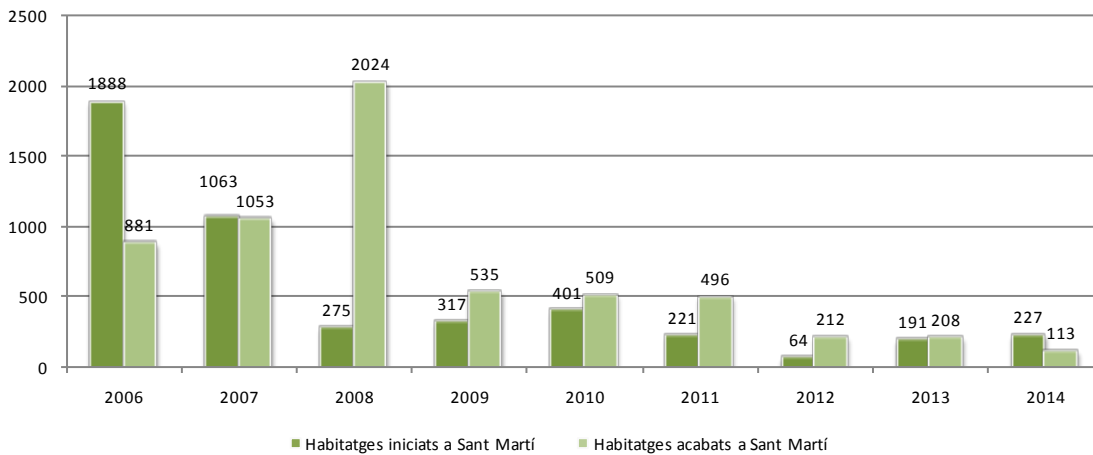
Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances dipositades a l'INCASOL. Disponible a Xifres d'Habitatge.



1.3.2. L'OFERTA D'HABITATGE

Construcció d'habitatges

	Habitatge iniciat 2008-2014		Habitatge acabat 2008-2014	
	Total	Hab/1000 pers. i any	Total	Hab/1000 pers. i any
Barcelona	10.170	0,9	13.929	1,2
Sant Martí	1.892	1,2	4.184	2,6



Nota: habitatges iniciats extrets dels projectes visats pel Col·legi d'Aparelladors. Habitatges acabats extrets dels certificats finals d'obra del Col·legi d'Aparelladors.

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana. Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya. Data última consulta 23 novembre 2015. Disponible a Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

Construcció d'habitatge amb protecció oficial

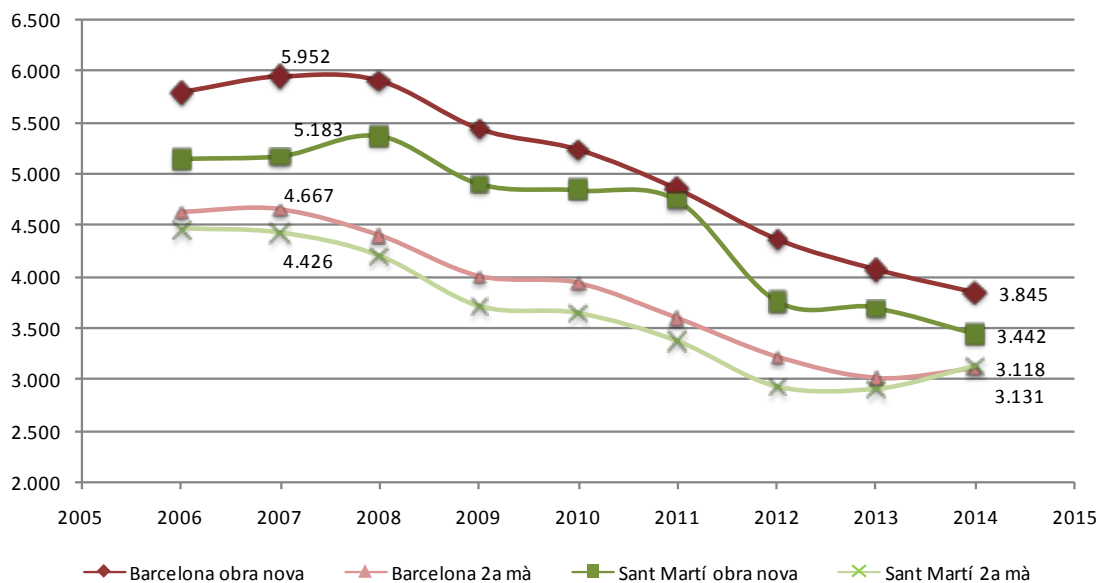
	Habitatges protegits iniciats 2008-2014		Habitatges protegits acabats 2008-2014	
	Totals	Hab/1000 pers. i any	Totals	Hab/1000 pers. i any
Barcelona	5.899	0,5	6.320	0,6
Sant Martí	1.509	0,9	2.311	1,4

Font (Habitatge protegit iniciat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Anys 2006 i 2007 habitatges amb protecció oficial inclosos en les llicències d'obra major d'edificis residencials. Ajuntament de Barcelona. Nombre d'habitatges disponible a Xifres d'Habitatge

Font (Habitatge protegit acabat): Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions definitives d'habitatge de protecció oficial. Disponible a Xifres d'Habitatge.

Evolució dels preus mitjos de venda de l'oferta d'habitatge lliure (obra nova i 2a mà) (€/m²st)

	Variació obra nova 2007-2014	Variació 2a mà 2007-2013
Barcelona	-35%	-35%
Sant Martí	-34%	-34%



Font: Habitatge Obra nova: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de Tecnigrama fins l'any 2007; Instituto Apolda. Estudi d'oferta de nova construcció, 2008-2012; i BCF Consultors. Estudi d'oferta de nova construcció, a partir del segon semestre de 2012.

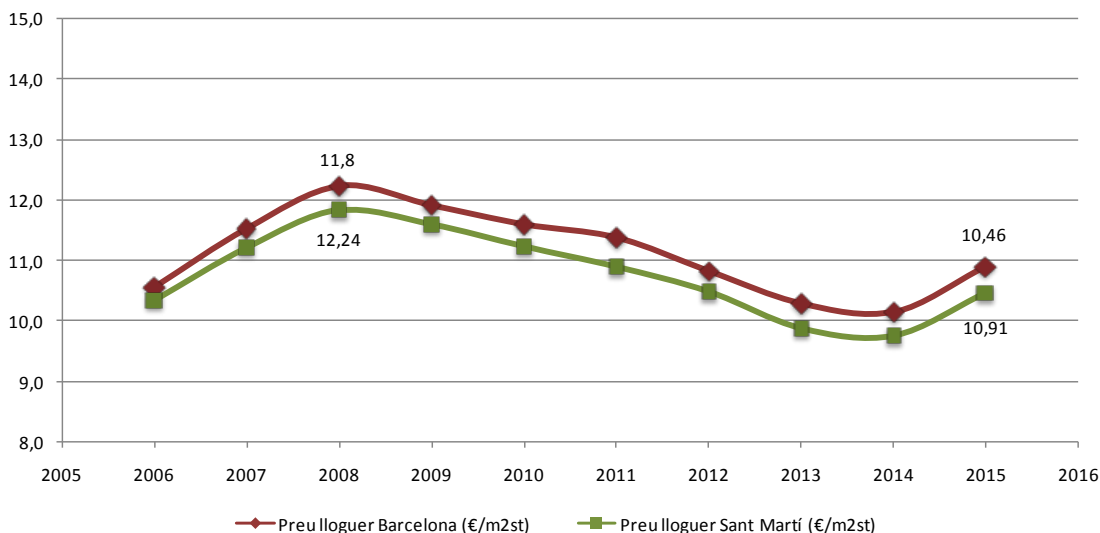
Nota: L'any 2008 s'ha produït un canvi en la metodologia dels càlculs dels preus mitjans.

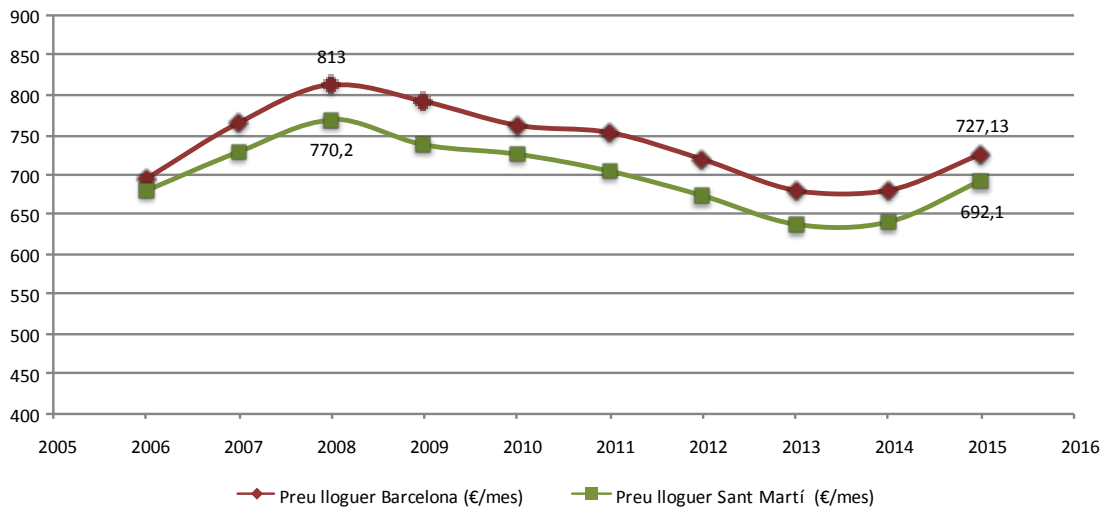
Font Habitatge segona mà: Idealista.com

Nota: A partir del Xifres 34 s'ha actualitzat la sèrie d'Idealista. Malauradament, el portal no detalla els canvis metodològics

Evolució preu dels lloguers per període 2008-2015

	Variació 2008-2014 (€/m2st)	Variació 2008-2013 (€/mes)	Variació 3t 2013- 3t 2015 (€/mes)
Barcelona	-17,0%	-16,2%	6,7%
Sant Martí	-17,6%	-17,2%	10,1%

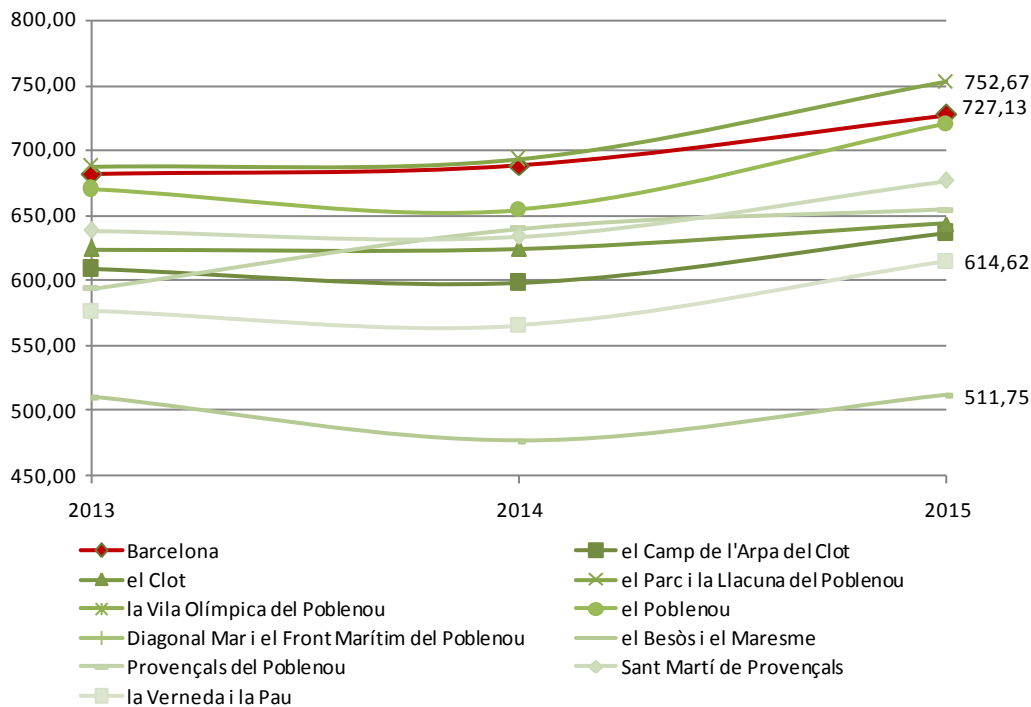




Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona

Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu lloguer 3r trimestre de 2015

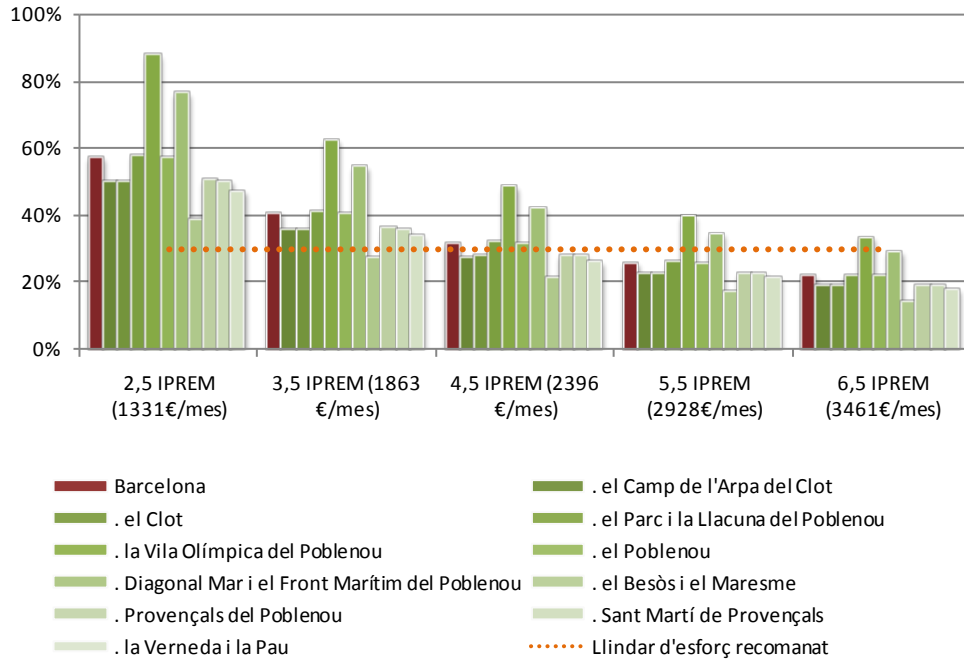
Evolució preu dels lloguers per barris 2013-2015



Font: web de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Generalitat de Catalunya. Preu 3r trimestre de 2015



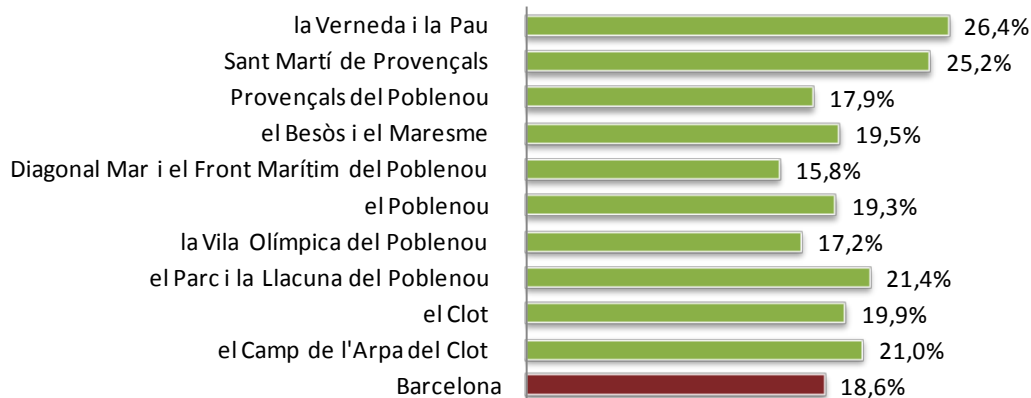
Esforz econòmic segons nivells de renda per accedir a l'oferta mitja de lloguer dels barris 2015



Font: Elaboració pròpia a partir de tipus ingressos IPREM i preu de lloguer mitjà de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL. Generalitat de Catalunya. Data última consulta gener 2016

Indicador teòric d'accessibilitat al lloguer.

Cost del lloguer en relació a la renda mitjana de les llars per barris (en %), mitjana 2014 - 2015³⁰



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge i del Gabinet Tècnic de Programació (Ajuntament de Barcelona)

³⁰Es tracta d'una dada teòrica, ja que relaciona el preu de lloguer mitjà amb la renda familiar disponible mitjana. No parla de les situacions extremes, tant per un elevat cost del lloguer com per una renda més baixa.

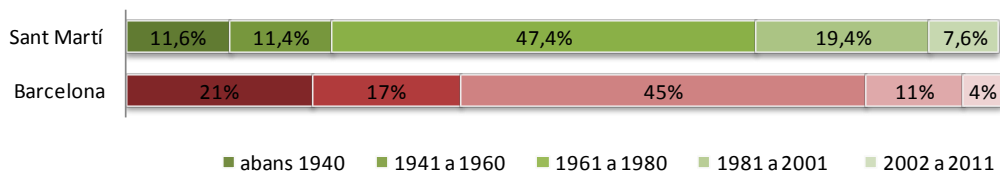


1.4. EL PARC D'HABITATGE

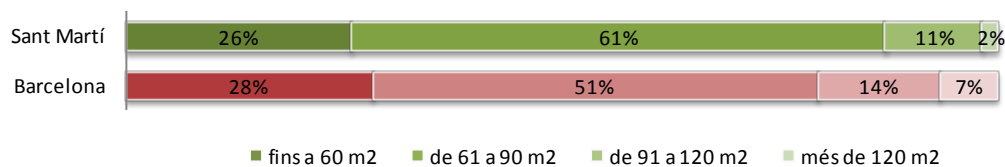
Les dades d'aquest punt s'han extret del document *Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona*, elaborat per l'Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, que ha extret les dades dels censos de població i habitatges del 2001 i 2011, del Instituto Nacional de Estadística, excepte en els casos que se citen unes altres fonts a les mateixes gràfiques. Totes les gràfiques són d'elaboració pròpia.

1.4.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL

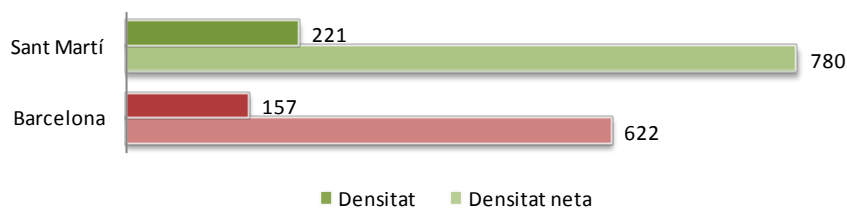
Antiguitat del parc. Habitatges principals segons any de construcció. 2011. %



Superfície dels habitatges. Superfície del parc d'habitatges. 2011. %



Densitat residencial



Font: Informació de base i cartografia. IMI-Hàbitat Urbà. Ajuntament de Barcelona. Població Oficial a 1 de gener de 2014. INE

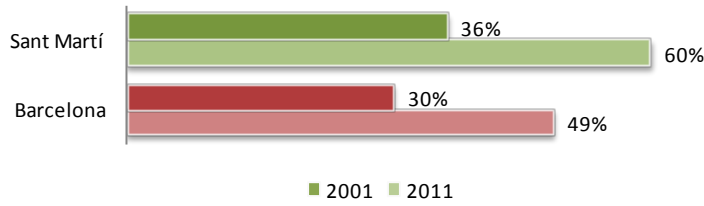
1.4.2. QUALITAT DEL PARC

Estat de conservació edificis. Habitatges principals segons estat de conservació de l'edifici. 2011. %

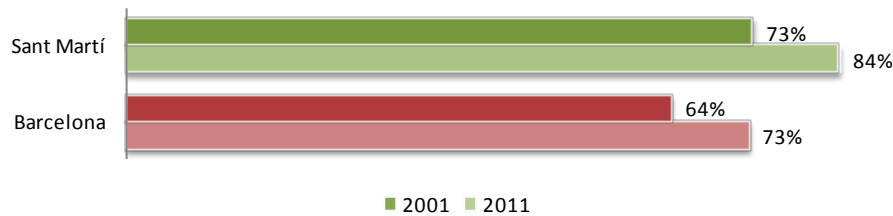




Accessibilitat. Habitatges en edificis amb bona accessibilitat. 2001 i 2011. %

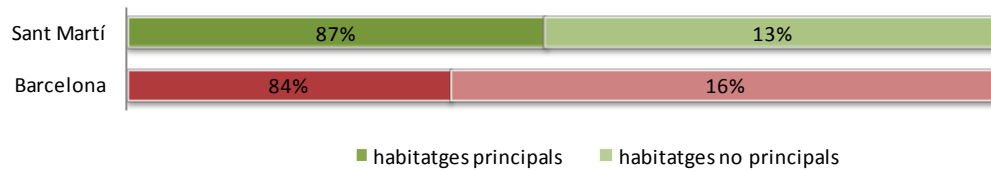


Habitatges en edificis amb ascensor. 2001 i 2011. %

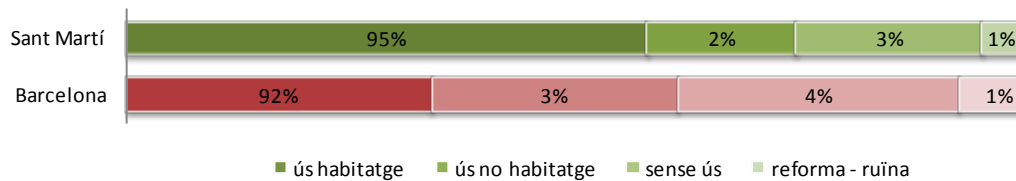


1.4.3. ÚS DEL PARC

L'ús dels habitatges. Tipologia dels habitatges. 2011. %

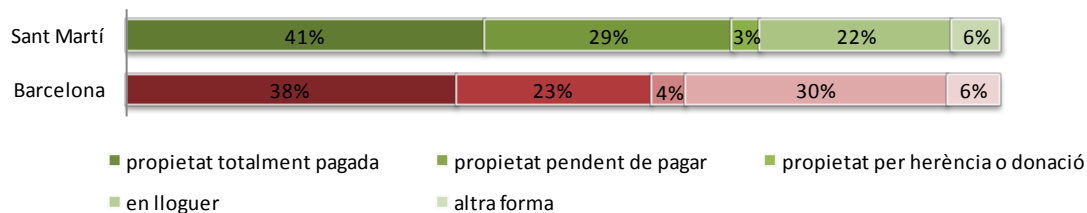


Usos dels habitatges per Unitats cadastrals centrades com habitatge.



Font: Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, Ajuntament de Barcelona, extret d'Anàlisi i diagnosi de la situació de l'habitatge a Barcelona, elaborat per l'IERM.

Règim de tinença. Habitatges principals. 2011. %



1.4.4. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

Habitatges d'ús turístic legals i il·legals, 2015

	Anuncis		HUTs		Total	
	Airbnb					
Barcelona	6.275	100%	9.606	100%	15.881	100%
Sant Martí	645	10%	1.164	12%	1.809	11%
el Camp de l'Arpa del Clot	69	1,1%	270	2,8%	339	2,1%
el Clot	26	0,4%	50	0,5%	76	0,5%
el Parc i la Llacuna del Poblenou	102	1,6%	101	1,1%	203	1,3%
la Vila Olímpica del Poblenou	99	1,6%	111	1,2%	210	1,3%
el Poblenou	189	3,0%	406	4,2%	595	3,7%
Diagonal Mar i el Front Marítim del Po	83	1,3%	145	1,5%	228	1,4%
el Besòs i el Maresme	32	0,5%	30	0,3%	62	0,4%
Provençals del Poblenou	31	0,5%	36	0,4%	67	0,4%
Sant Martí de Provençals	12	0,2%	9	0,1%	21	0,1%
la Verneda i la Pau	4	0,1%	6	0,1%	10	0,1%

Font: Estudi "Impacte del lloguer vacacional al mercat de lloguer residencial de Barcelona" Juny de 2016

Notes: Anuncis Airbnb de cases o apartaments sencers. Dades corresponents a 17 de juliol de 2015 minorats 23% d'acord a percentatge de solapament amb HUTs establert per Duatis i Buhigas / habitatges d'ús turístic amb llicència, a Barcelona existeixen segons dades del PEUHUT (febrer 2016)

1.5. POTENCIAL DE CREACIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

1.5.1. POTENCIAL DEL PLANEJAMENT PER GENERAR HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

ACTUACIONS EN CURS I PREVISTES

Al districte es preveu desenvolupar diferents promocions d'habitatge amb protecció oficial durant l'escenari temporal d'aquest Pla. En el quadre següent s'inclouen les promocions en curs, així com aquelles que el PMHB preveu desenvolupar directament o mitjançant la col·laboració amb tercers i que disposen de data d'inici o es preveu que s'iniciïn en el proper període 2017-2019.

Estat d'execució	Promoció	Operador i tipus de projecte	Núm. Hab	Dotacional		Residencial				
				G.G.	LL.S.	LL.A.	D.S.	A.U.	V	
En execució	UA PERI Can Portabella UP A	PRIVAT	65	---	---	---	---	---	65	
En execució	UA PERI Can Portabella UP B	PRIVAT	11	---	---	---	---	---	11	
En execució	Pere IV / Josep Plà c. Pere IV, 455 i Camí de Ca l'Isidret, 5	PMHB / OBRA NOVA	83	29	---	---	54	---	---	
En execució	Glòries I fase c. Ciutat de Granada, 147, 151 i 155	PMHB / OBRA NOVA	105	105	---	---	---	---	---	
En execució	Tànger c. Tànger, 40	PMHB / OBRA NOVA	47	---	47	---	---	---	---	
Programat	Sancho d'Avila II fase pl. Dolors Piera, 6 i pl. Isabel Vila, 2	PMHB / OBRA NOVA	68	---	---	---	68	---	---	
Inici previst 2017-2019	Puigcerdà / Maresme c. Puigcerdà, 100-102 / c. Maresme, 87-91	PMHB / OBRA NOVA	87	60	---	---	27	---	---	
Inici previst 2017-2019	Lluís Borrassà c. Lluís Borrassà, 23-35	PMHB / OBRA NOVA	75	---	75	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	Illa Glòries Gran Via, 830-846	PMHB / OBRA NOVA	270	---	65	65	140	---	---	
Inici previst 2017-2019	Ciutat de Granada, 95-97	PMHB / OBRA NOVA	21	---	21	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	Veneçuela, 96 - 106	PMHB / OBRA NOVA	183	83	100	---	---	---	---	
En execució	c. Càller, 6 Reparació de les sions existents en elements estructurals, coberta i facanes	PMHB / REHAB	24	---	---	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	Habitatges BBVA	PMHB / REHAB	13	---	---	---	---	---	---	
Inici previst 2017-2019	Rodes, 2	PMHB / REHAB	13	---	---	---	---	---	---	
			1052	277	308	0	65	289	---	76

Font: Bagursa i Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona

Nota: En execució són totes aquelles promocions en construcció / Programats són totes aquelles promocions que tenen llicència d'obra data d'inici prevista / Inici previst 2017 - 2019 promocions sense data d'inici que es preveu que es desenvolupin en aquest període Gran) LLS (lloguer social) LLA (lloguer assequible) DS (Dret de superfície) AU (afectats urbanístics) V (venda)



PLANEJAMENT

A continuació s'inclou un quadre amb els planejaments que actualment estan previstos i on es preveuen habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals. No existeix una previsió temporal per al seu desenvolupament, que es realitzarà en funció de les necessitats i oportunitats de cada àmbit. Els àmbits previstos es classifiquen en tres grans grups:

- àmbits previstos al PGM que encara estan pendents de redactar el planejament (Pend PD / Rev MPGM).
- àmbits amb el planejament aprovat definitivament i pendents de gestió (cal aprovar definitivament el projecte de reparcel·lació (Pla AD /Gestió pendent AD).
- àmbits amb la gestió aprovada definitivament. Àmbits on es poden iniciar les tasques de promoció, o tasques prèvies en cas necessari, com poden ser expropiacions i enderrocs, entre d'altres.



Potencial d'habitatge a Barcelona				
Àmbits	Total potencial HPO i DOT	Estat HPO		
		Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D./ Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
10. DISTRICTE X - SANT MARTÍ	4.139	1865	1489	785
HABITATGE HPO	3.671			
HABITATGE DOTACIONAL	468	200	124	144
HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS	6			
10.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DE LES GLÒRIES - MERIDIANA SUD	244	0	0	244
PAU - UA 1				
Glòries Sud, PAU - UA1 Fr09	54			54
Glòries Sud, PAU - UA1 Fr14	85			85
Glòries Sud, PAU - UA1 Fr15 HLLI	37			37
Glòries Sud, PAU - UA1 Fr15 HPO-C	68			68
MODIFICACIÓ DE PGM A L'ÀMBIT COMPRÉS ENTRE ELS CARRERS, GUIPUSCOA CA N'OLIVA, BINÈFAR, I EL LÍMIT DE TERME MUNICIPAL DE SANT ADRIÀ DE BESÒS	642	0	642	0
SECTOR PMU				
Verneda Industrial - COBEGA, NH	184		184	
Verneda Industrial - COBEGA, NHE	122		122	
Verneda Industrial - COBEGA, NHC	212		212	
Verneda Industrial - COBEGA, HD I	54		54	
Verneda Industrial - COBEGA, HD II	70		70	
10.3 MPGM PER A LA INCORPORACIÓ AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	84	0	0	84
BESÒS - CAMP DE FUTBOL				
Besòs (camp de futbol)	84			84
10.4 PMU DE PRIM (MPGM SANT ANDREU SAGRERA)	1.690	1.690	0	0
SECTOR PMU	1.690	1.690		
Prim PAU 1 Illa 1	215	215		
Prim PAU 1 Illa 2	240	240		
Prim PAU 1 Illa 3	204	204		
Prim PAU 1 Illa 4	52	52		
Prim PAU 1 Illa 5	53	53		
Prim PAU 1 Illa 7	363	363		
Prim PAU 1 Illa 8	363	363		
Prim PAU 1/ dotacional	200	200		
10.5 PMU DE LA UA 2 DE LA MPGM DEL FRONT MARÍTIM	98	0	98	0
POLÍGON				
UA2 Front Marítim	21		21	
UA2 Front Marítim	42		42	
UA2 Front Marítim	35		35	
10.6 M.P.G.M. DEGÀ BAHÍ	92	0	69	23
ACTUACIONS PER EXPROPIACIÓ				
MPGM Degà Bahí/ AA1 Edif A2	23			23
MPGM Degà Bahí/ AA2 Edif A3	18		18	
MPGM Degà Bahí/ AA3 Edif B	12		12	
MPGM Degà Bahí/ AA3 Edif C1	12		12	
MPGM Degà Bahí/ AA4 Edif C2	27		27	



10.7	M.P.G.M. PER A LA RENOVACIÓ DE LES ÀREES INDUSTRIALS DEL 22@ POBLENOU	1.289	175	680	434
ACTUACIONS VÀRIES					
	22@ Puigcerdà	60			60
	22@ illa PerelV, Badajoz, Almogavers i Ct.Granada (50)	23		23	
	22@ Illa Nubiola (43)	118			118
	22@ Galetes Viñas (45)	40	40		
	22@ La Siberia (49)	54		54	
	22@ Badajoz, Tànger, Àvila, S. Àvila (Sedatex)	28		28	
	22@ 13hs3 Camp. Audiovisual Interior d'illa	68			68
	22@ UA7 Pr5 Eix Llacuna (24)	26		26	
	22@ UA2 Pr3 Parc Central Bolívia - Espronceda (15)	106		106	
	22@ UA2 Pr4 Parc Central Espronceda (16)	30		30	
	22@ UA2 Pr5 Parc Central Bac de Roda (17)	64		64	
	22@ Marroc. Sector Perú-Pere IV/Sb-6	45			45
	22@ Bolívia, Bac de Roda, Perú i prolongació virtual Provençals	102		102	
	22@ Sector Perú Pere IV /Sb 04 (19)	40	40		
	22@ Illa Pamplona Pujades Àlaba i Llull (26)	90		90	
	22@ Illa Àlaba Pujades Àvila i Llull (27)	49	49		
	22@ Subsector 4 Llull-Pujades-Ponent Parcel·la B2 (25-1)	28			28
	22@ Subsector 4 Llull-Pujades-Ponent Parcel·la C (25-2)	75			75
	22@ Illa C. de Moura Pallars Agricultura i Treball (39)	68		68	
	22@ Illa Almogavers Pamplona Pallars i Zamora (37)	46		46	
	22@ Illa Veneçuela Puigcerdà Pallars Maresme (40)	43		43	
	22@ Illa C. de Moura Maresme Veneçuela i Puigcerdà	34			34
	22@ Subsector 4 Llull-Pujades-Ponent Parcel·la B (HAUS)	6			6
	22@ Front Consolidat Ramon Turro	9	9		
	22@ Illa C Moura/ J. Pla/ Veneçuela/ Puigcerdà	37	37		

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.

Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.

Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.

HABITATGES DOTACIONALS

HABITATGES DESTINATS A AFECTATS URBANÍSTICS

1.6. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

Totes les dades d'aquest apartat han estat facilitades per l'Ajuntament de Barcelona: Institut Municipal d'Urbanisme-BAGURSA.

1.6.1. RECURSOS MUNICIPALS AL DISTRICTE

Sant Martí, com la resta de districtes de la ciutat, compta amb una Oficina de l'Habitatge (OH), que se situa a la Rambla del Poblenou 154. Aquesta oficina és la porta d'accés de la ciutadania als recursos de la ciutat en matèria d'habitatge. Al quadre següent es mostren les consultes rebudes a l'oficina i la seva temàtica.

Consultes a les Oficines d'Habitatge pel període 2011-2015

Any	Línea d'atenció					Total
	registre/ adjudicacions	ajuts lloguer i borsa	rehabilitació	ús digne de l'Habitatge	cèdules habitabilitat	
2011	13.743	11.712	556	1471	0	27.482
2012	12.087	8.946	162	1223	0	22.418
2013	13.404	8.713	570	2.642	1179	26.508
2014	13.217	7.956	875	3.312	968	26.328
2015	14.306	9.948	999	3.144	683	29.080
Total Sant Martí	53.559 51%	37.726 36%	2.283 2%	8.897 9%	2200 2%	131.816

Índex de consultes. 2011 - 2015



1.6.2. PROGRAMES MUNICIPALS AL DISTRICTE

Programes municipals adreçats a tota la ciutat

Garantir el manteniment o accés a l'habitatge

Habitatge assequible:

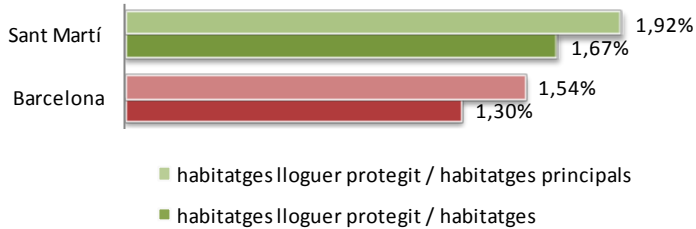
A l'octubre del 2015 el districte comptava amb 1.860 habitatges de lloguer protegit, dels quals 372 es destinaven a lloguer social, 155 a emergències i 217 a contingents especials (14 per a discapacitats, 7 per a víctimes de la violència masclista, 42 per a persones vulnerables i 38 per a gent gran). D'altra banda existien 416 habitatges dotacionals (destinats bàsicament a gent gran i gent jove), i 67 habitatges formaven part de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona.



Habitatges de lloguer protegit /1.000 habitants. 2015

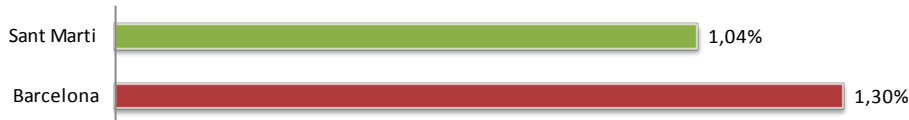


Habitatges de lloguer protegit en relació al parc residencial. 2015



Mediació i ajuts al lloguer

Prestacions per al pagament del lloguer. 2011 – 2015



Prestacions per al pagament del lloguer, expedients aprovats						
	2011	2012	2013	2014	2015 ⁽³⁾	Total
Total Barcelona	4.315	3.670	2.993	2.535	7.378	20.891
Oficina de Sant Martí	428	371	349⁽¹⁾	301⁽²⁾	976	2425
% OH Sant Martí /Total	10%	10%	12%	12%	13%	12%

(3) L'any 2015, s'afegeixen als ajuts de l'AHC els ajuts del Ministerio de Fomento i del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

Prestacions d'especial urgència aprovades per resident. 2011-2015



Assessorament legal a les oficines. 2011 - 2015





Accés al servei Ofideute, per resident. 2011-2014



Accés al servei de mediació per mantenir el lloguer, per persona. 2011-2015



Mesa d'adjudicació d'habitatge per Emergències Socials

Mesa d'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials						
	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Total estimats emergències Barcelona	138	177	213	198	319	1.045
Expedients estimats (adjudicacions) OH Sant Martí	35	49	40	39	54	217

Habitatges adjudicats per la Mesa d'Emergències Socials, per persona. 2011-2015



Rehabilitació i ús adequat de l'habitatge

Districte de Sant Martí, ajuts a la rehabilitació (inclou ascensors)				
Any	expedients	habitatges	pressupost	subvenció
2011	112	2896	9.456.375,62 €	1.880.513,03 €
2012	74	1213	5.680.352,14 €	2.204.235,04 €
2013	45	1078	4.751.634,02 €	2.255.902,23 €
2014	11	232	1.207.002,17 €	322.557,20 €
2015	50	739	2.468.889,78 €	970.181,51 €
Total Sant Martí	292	6.158	23.564.253,73 €	7.633.389,01 €

Ajuts a la rehabilitació i a la col·locació d'ascensors, per resident. 2011 - 2015





Programes específics del districte o amb especial incidència al districte

Pla Empenta per a la regeneració de sòl i d'habitatge a Barcelona

Afecta diferents àmbits del districte, amb un total previst de creació de 6.910 nous habitatges:

- Glòries-Meridiana Sud, on es preveu la construcció de 1.000 habitatges.
- Plaça de les Glòries i Encants, que se situa a cavall entre l'Eixample i Sant Martí i preveu l'execució de 1.110 habitatges.
- Guipúscoa/Ca n'Oliva/Binèfar, 1.300 habitatges
- Prim (Sant Andreu-Sagrera), 3.500 habitatges

Programa de detecció i mobilització d'habitatge buit d'entitats financeres

Fins ara s'ha desenvolupat únicament a tres barris de la ciutat, entre ells al Besòs i Maresme. Al Besòs i Maresme s'han inspeccionat 120 habitatges dels quals 53 es trobaven desocupats. La data de desocupació d'aquests habitatges és molt variable, però se n'ha detectat 16 amb més de dos anys de desocupació:

SEGUIMENT EXPEDIENTS HABITATGES BUITS PER BARRI								
Barri	habitatges	2 anys	+ 18 mesos	De 12 a 18 mesos	< 1 any	Pendent	Propietat Privats	total
Besòs i El Maresme	53	16	1	2	4	23	7	53

Aquests habitatges són propietat de diverses entitats financeres: "la Caixa" (2), Bankia (3), SAREB (6), Banc Sabadell (2), BBVA (1), Caixa Catalunya (1) i Nova caixa Galícia (1).

Programa de rehabilitació específic pel barri del Sud-oest del Besòs

El 7 de març del 2014 es va fer pública la convocatòria de l'any 2014 per a la concessió de subvencions per a la rehabilitació dels edificis d'habitatges dels barris de Canyelles i Sud-oest del Besòs amb un conveni específic signat entre l'Ajuntament de Barcelona, el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, les respectives associacions de veïns i amb l'assistència de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya. En aquest conveni s'establia que els habitatges d'aquests àmbits es podrien acollir als ajuts que establia el decret 274/2006, de 20 de juny, pel qual s'estableixen ajuts a la rehabilitació de grups d'habitatges de promoció pública a la ciutat de Barcelona. En el cas del Sud-oest del Besòs es mantenen els ajuts a la rehabilitació amb una aportació pública del 85% del cost de les obres en cas de patologies estructurals. Es preveia una subvenció del 100% per a les famílies amb ingressos inferiors a 2,33 IRSC.

1.6.3. AJUTS DE SERVEIS SOCIALS CONCEDITS AL DISTRICTE

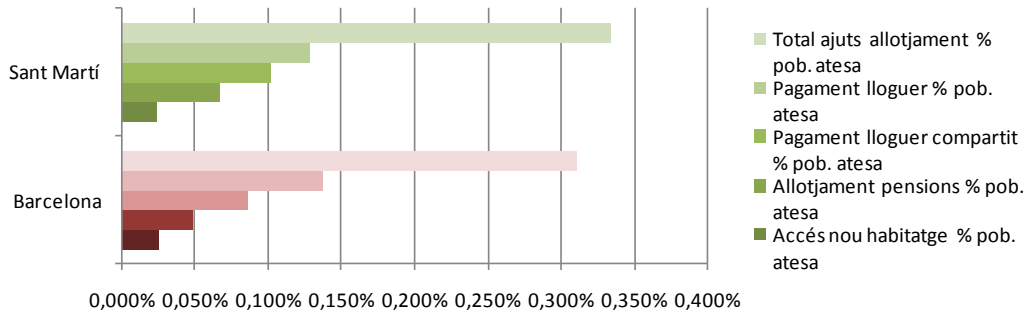
Serveis Socials ofereix un ampli ventall d'ajuts, tant per a facilitar l'allotjament com per a altres despeses vinculades amb l'habitatge.

Ajuts de serveis socials per a l'allotjament

Els ajuts a l'allotjament inclouen: ajuts a l'accés a un nou habitatge (56), ajuts econòmics per a la plusvàlua (9), allotjament en pensions (155), ajuts per a centres de gent gran (0), ajuts en cas de desnonament (10), mudances (2), pagament d'hipoteques (9), pagament al lloguer compartit (237) i pagament al lloguer (300). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:



Població atesa amb els ajuts de serveis socials per a l'allotjament, en relació amb la població del districte

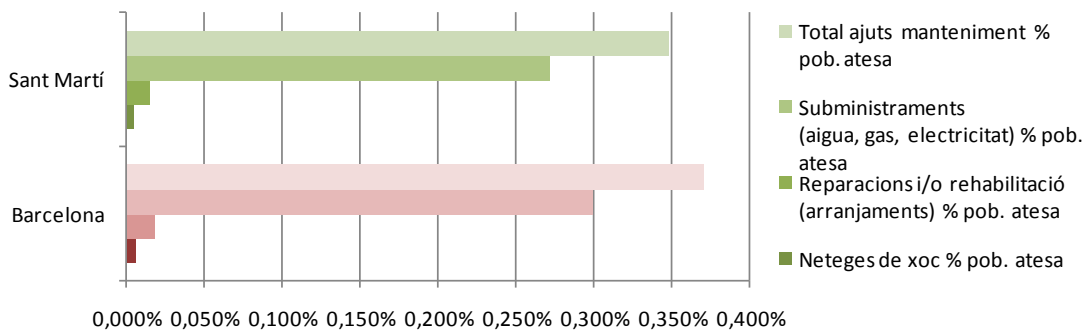


Font: Drets Socials

Ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge

Els ajuts a al manteniment de l'habitatge inclouen: ajuts al pagament de bugaderies (4), despeses de comunitat (5), electrodomèstics (64), mobles (2), neteges de xoc (10), parament de la llar (26), reparacions i/o rehabilitacions (34), sanejament (34) i subministraments (aigua, gas, electricitat) (631). D'entre tot aquest ventall d'ajuts els que tenen una major incidència són els següents:

Població atesa amb ajuts de serveis socials per al manteniment de l'habitatge, per la població del districte



Font: Drets socials



2. DIAGNOSI

2.1. RESUM: LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL DISTRICTE

Sant Martí és, segurament, el districte més amb majors contrastos de la ciutat, amb barris amb una renda familiar molt alta i d'altres de molt baixa, amb un parc residencial molt diferent, tant pel que fa a preus, com a antiguitats, tipus i qualitats de l'habitatge. Aquestes diferències generen una gran diversitat pel que fa a les problemàtiques més destacades en cada barri, que abasten les situacions de precàries condicions de l'habitatge i la forta presència d'habitatge turístic. A continuació es fa un resum de la situació al districte que intentarà recollir aquestes importants diferències.

LES PERSONES

Sant Martí és el segon districte amb major nombre de residents, per darrere de l'Eixample. **És el districte que més ha incrementat la seva població des del 2006, en un 5,03% respecte al 0,25% del conjunt de la ciutat**, passant d'una població de 222.914 residents a 234.124. S'observa un creixement continuat entre 2007 i 2012 i, a partir d'aquest any, una major estabilització de la població. **Aquest creixement es deu a un creixement natural positiu des del 2006, a un saldo amb la resta de districtes igualment positiu, i a un saldo migratori positiu la majoria dels anys, tot i que amb tendència a la baixa des del 2007.** Això implica que el nombre de naixements ha superat el nombre de defuncions i la gent que va a viure a Sant Martí provinent d'altres districtes supera la que marxa a viure a altres àrees de Barcelona.

Sant Martí comptabilitza 93.034 llars. És el segon districte amb el nombre més grans de llars després de l'Eixample. **És el districte que més ha incrementat el nombre de llars des del 2006, amb una variació del 5,03% respecte a l'1,2% del conjunt de la ciutat.** L'ocupació s'ha mantingut estable en 2,5 membres per llar, valor equivalent a l'ocupació mitjana de la ciutat.

Pel que fa a l'estructura de les llars, la distribució per tipologies és semblant a la de la ciutat. En aquest cas, però, en primer lloc hi ha les llars de parelles amb fills (28% respecte al 26% de mitjana a la ciutat). En segon lloc hi ha les llars unipersonals, que suposen el 27% respecte al 29% en el conjunt de la ciutat. D'aquestes, el 12% corresponen a llars on viu una persona de més de 65 anys, percentatge per sota la mitjana de la ciutat (13%). **Destaca un major percentatge de parelles amb fills, que signifiquen el 28% de les llars respecte al 26%.** Les parelles sense fills signifiquen el 23% respecte al 22% de mitjana a la ciutat, mentre que les llars monoparentals se situen en el 10% valor igual a la mitjana de Barcelona.

L'estructura per edats és semblant a l'estructura del conjunt de la ciutat. **La població de gent gran, de més de 64 anys, se situa per sota la mitjana de la ciutat i significa el 20,4% de la població enfront del 21,6%.** Sant Martí presenta un índex d'envelliment per sota la mitjana de la ciutat, situat en 141 respecte al 161. A escala de districte, les dades del cens de Població i Habitatge del 2011 mostren que, **majoritàriament, els habitatges on viuen persones de més de 64 anys disposen d'ascensor (87,2% de les llars) i presenten un bon estat de conservació (94% de les llars).**

La població jove adulta entre 25 i 34 anys, en edat d'emancipació, té un pes lleugerament inferior respecte al conjunt de la ciutat, i representa el 13,2% dels residents. **La població nascuda a l'estranger se**



situa també per sota la mitjana de la ciutat i significa el 17,4% enfront del 22,3%. Aquesta es concentra principalment a les franges d'edat joves adultes entre 24 i 44 anys.

Pel que fa a la situació econòmica, el districte presenta un **índex de Renda Familiar Disponible inferior a la mitjana de la ciutat**, situant-se el 2013 en 80,6 respecte a 100. No obstant això, aquest índex és poc representatiu, ja que existeixen **diferències molt importants entre els diferents barris del districte on, a la vegada, hi ha barris amb índexs de renda molt superiors i molt inferiors a la mitjana de la ciutat**. Molt per sobre la mitjana de la ciutat hi ha els barris de Diagonal Mar (168,8) i la Vila Olímpica (150,8), que són els barris amb el sisè i novè índex de renda més alt de la ciutat. Per contra, molt per sota la mitjana hi ha els barris de Sant Martí de Provençals (67,6), el Besòs i el Maresme (58,9) i la Verneda i la Pau (57,2) en el grup de barris amb les rendes més baixes de la ciutat. Per sota també se situen el Clot (81) o el Camp de l'Arpa del Clot (80,9).

En relació a la situació del mercat de treball, la **variació de l'atur registrat entre 2009 i 2014 ha estat un punt percentual superior al conjunt de la ciutat**, situant-se en el 14%. Pel que fa al **percentatge de població aturada que té entre 16 i 65 anys, aquest també és lleugerament superior al del conjunt de la ciutat**, situant-se en 10,8% respecte al 9,9% del conjunt de la ciutat. Destacar però, que aquest valor s'ha reduït un 0,6% des del 2009.

Pel que fa a les situacions de dificultat per satisfer les necessitats residencials bàsiques, Sant Martí presenta diferents problemàtiques en el seu territori.

A finals del 2015 es comptabilitzaven **4.972 unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona** al districte de Sant Martí, el que suposa un 18% respecte al total de llars inscrites en el conjunt de la ciutat. **Aquest valor correspon al 5,3% del conjunt de les llars del districte, relació superior a la del conjunt de la ciutat que suposa el 4,3%**. Pel que fa al nivell d'ingressos de les unitats de convivència (UC) sol·licitants, el 62% de les llars presenta ingressos inferiors a 1,40 IRSC (14.910,28 euros/any i el 87% de les UC presenten ingressos inferiors a 2,33 IRSC, percentatges lleugerament inferiors als del conjunt de la ciutat, que se situen en el 67% i 89%, respectivament.

Pel que fa a la persona principal de les unitats de convivència sol·licitants, la majoria les persones tenen entre 35 i 65 anys (49%), el 40% entre 18 i 35 anys i el 10% més de 65 anys. El percentatge de dones es situa lleugerament per sobre al d'homes, amb el 53% enfront del 47%.

Pel que fa al tipus d'habitatge sol·licitat, el 86% de les unitats de convivència demanen habitatge de lloguer, el 57% demana habitatge de lloguer amb opció de compra i el 30% habitatge de propietat. El 81% de les unitats de convivència no esmenten cap raó específica per sol·licitar habitatge i el 8% indica trobar-se en situació de sobreesforç destinant més del 40% dels ingressos de la unitat al pagament de l'habitatge.

El 2015, des de les Oficines de l'Habitatge i Serveis Socials es va intervenir en **116 desnonaments**, el 80% per impagament del lloguer, el 12% per impagament de la hipoteca i un 8% per ocupacions a precari. El 15% van ser habitatges propietat de grans tenidors i el 85% restant pertanyien a petits tenidors. Aquests casos van afectar un 0,12% dels habitatges principals (segons cens del 2011), sensiblement inferior al 0,16% del conjunt de la ciutat.



Pel que fa a les **ajudes per a l'allotjament** atorgades per serveis socials el 2015, Sant Martí presenta un 0,33% de població atesa, semblant al 0,34% en el conjunt de la ciutat. S'han atorgat 300 ajudes al pagament del lloguer, 237 ajudes al lloguer compartit i 155 ajudes al pagament de pensions.

Pel que fa a les **ajudes per al manteniment** de l'habitatge el 2015, Sant Martí presenta un 0,35% de població atesa, lleugerament per sota la mitjana de la de ciutat en 0,41%. S'han atorgat 631 ajudes al pagament de subministraments (aigua, gas i electricitat), 34 ajudes a reparacions i/o rehabilitacions i 10 ajudes per neteges de xoc.

A la zona més propera al Besòs, barris de la Verneda i la Pau i el Besòs i el Maresme, es destaca una concentració de problemàtiques socials i residencials. Es concentren en aquest àmbit factors com un parc residencial de baixa qualitat, índex d'atur elevat i un volum important de llars en risc d'exclusió residencial. Es preveu que aquesta zona sigui objecte d'un Pla de Millora de barris.

EL MERCAT DE L'HABITATGE

Pel que fa a la demanda d'habitatge, Sant Martí ha viscut un **increment de contractes de lloguer per sobre la mitjana de la ciutat** en el període 2006-2014, passant de 2.545 contractes nous a 4.928 nous l'any 2014. Això suposa una variació del 99,19%, valor superior al 85,18% del conjunt de la ciutat. Si es compara el nombre de contractes de lloguer respecte a les 1.923 transaccions de compravenda de l'any 2014, s'observa com el lloguer se situa com a primera opció d'accés a l'habitatge en el districte. D'aquestes, la majoria corresponen a habitatge de segona mà, 1.607 transaccions.

El volum d'habitatge construït ha estat més alt que en el conjunt de la ciutat durant el període 2008-2014. El total d'habitatges acabats per cada mil habitants i any se situa al districte en els 2,6 respecte a l'1,2 del conjunt de la ciutat. No obstant això, la construcció d'habitatge nou s'ha reduït significativament els darrers anys. **El volum d'habitatge protegit finalitzat en aquest període també està per sobre el conjunt de la ciutat.** Es comptabilitzen 1,4 habitatges acabats per cada mil habitants i any respecte al 0,6 en el conjunt de la ciutat. **En total s'han finalitzat 2.331 habitatges protegits, el que suposa el 36,6% del total de l'habitatge protegit acabat en el conjunt de la ciutat en aquest període.** La meitat d'aquest habitatge nou, 1.191 habitatges, es va finalitzar l'any 2008.

Els preus de venda de l'oferta d'habitatge lliure i segona mà s'han reduït de manera semblant al conjunt de la ciutat des del 2007. En el cas de l'oferta d'habitatge d'obra nova la reducció ha estat de -34%, respecte al -35% en el conjunt de la ciutat en el període 2007-2014. En el cas de l'oferta de segona mà, la reducció ha estat del -34% respecte al -35% en el conjunt de la ciutat entre 2007 i 2013. **A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència a l'alça dels preus de segona mà.** A 2014 el preu de l'oferta d'obra nova se situa en 3.442 euros/m², per sota la mitjana de la ciutat, mentre que el preu de l'oferta de segona mà, és pràcticament igual a la mitjana de Barcelona.

Pel que fa al lloguer, al tercer trimestre del 2015 els barris de la Vila Olímpica del Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou presenten preus mitjans molt superiors a la mitjana de la ciutat, i són el quart preu i novè preu més alts de la ciutat. El barris del Parc i la Llacuna i el Poblenou presenten preus semblants a la mitjana de la ciutat. La resta de barris presenten preus per sota la mitjana, especialment el



barri del Besòs i el Maresme que presenta un dels preus mitjans més baixos de la ciutat. El preu mitjà mensual s'ha reduït en el període 2008-2013. La variació a Sant Martí ha estat del -17,2% respecte al -16,2% en el conjunt de la ciutat. **A partir del 2013 s'observa un canvi de tendència i s'ha produït un increment dels preus del lloguer i es registren variacions positives de 10,1% entre 2013 i 2015,** superiors al 6,7% en el conjunt de la ciutat. Tant el preu mitjà per superfície com el preu mitjà mensual (euros/mes) es troba per sota el valor mitjà de la ciutat.

Si s'analitza la variació anual del preu de lloguer mensual mitjà per barris en el període entre 2014 i 2015, s'observa que **la tendència ascendent del preu de lloguer s'ha produït en tots els barris amb major o menor intensitat.** Els increments més importants, per sobre la mitjana la ciutat, s'han produït en els barris de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (13,8%), la Vila Olímpica (12,6%) i el Poblenou (10,2%).

L'esforç mitjà de les unitats de convivència per accedir a un habitatge (a un preu mitjà) presenta importantíssimes diferències entre barris³¹. Així, mentre als barris de la Vila Olímpica i Diagonal Mar i el Front Marítim l'esforç se situa força per sota de la mitjana del conjunt de la ciutat³², als barris de la Verneda i la Pau (26,4% de la renda familiar disponible) i Sant Martí dels Provençals (25,2%) presenten el segon i quart esforç més alts de la ciutat. És essencial assenyalar que les dades d'esforç parlen de situacions mitjanes, en cap cas de les unitats de convivència amb uns ingressos menors, que hauran de fer un esforç superior. D'altra banda, també és important assenyalar que en uns barris on la renda familiar disponible se situa molt per sota de la mitjana de la ciutat, destinar al voltant d'un 25% de la renda al lloguer de l'habitatge, deixa uns recursos molt minsos per a la resta de despeses bàsiques.

Aquesta diferent situació als barris amb majors i menors rendes del districte mostra com l'esforç teòric mitjà que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge està més relacionat amb la renda familiar disponible que amb el preu del lloguer.

Finalment, cal destacar el fort increment que s'ha donat al voltant del Poblenou en relació als habitatges d'ús turístic, que és el desè barri de la ciutat pel que fa a la seva presència si es consideren els resultats agregats d'habitatges d'ús turístic legals (406 habitatges amb llicència) i il·legals (189)³³.

EL PARC D'HABITATGE

Sant Martí és un dels districtes on es va concentrar el creixement fruit de la segona onada immigratòria de Catalunya i és un dels districtes, juntament amb Nou Barris, les Corts, Sant Andreu i Horta-Guinardó, on el **predomini del parc dels anys 60 a 80** és més important. A Sant Martí representa un 47,4% del parc. Al districte **també destaca el parc construït amb posterioritat a 1980**, amb el desenvolupament del districte arran de les Olimpíades de 1992 i el posterior desenvolupament del 22@. El parc construït amb

³¹Es tracta d'una mitjana teòrica obtinguda a partir del preu mitjà de lloguer i la renda familiar mitjana a cada barri. Per tant, no permet conèixer les situacions de major dificultat, però sí extreure una imatge global que permet la comparativa entre barris.

³² Diagonal Mar i el Front Marítim: 15,8%, Vila Olímpica: 17,9%; conjunt de la ciutat: 18,6%.

³³ Cases o apartaments sencers anunciats a Airbnb. Dades corresponents a 17 juliol del 2015. S'ha aplicat la correcció del 23% de solapament.



posterioritat al 1980 representa un 27%, clarament el valor més alt de tots els districtes de la ciutat i molt per sobre del 15% del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a la dimensió dels habitatges, Sant Martí se situa entre els districtes amb un **predomini més gran del que es pot anomenar mida mitjana dels habitatges (entre 61 i 90 m²)**. Representen un 61,2% del parc 10 punts per sobre del conjunt de la ciutat. Aquesta diferència es deu, en gran mesura, a l'**escassa presència de pisos de més de 90 m²**, que únicament representen un 13% del parc enfront del 22,7% que representen al conjunt de la ciutat.

En tractar-se d'un dels parcs més nous, d'acord amb el darrer cens de l'any 2011 presenta un **estat de conservació dels habitatges lleugerament millor que el del conjunt de la ciutat**, amb un 6,3% dels habitatges en mal dolent o estat deficient, enfront del 7,6% del conjunt de la ciutat. Si s'analitzen les **ajudes a la rehabilitació concedides al districte entre 2011 i 2014, aquestes són, per residents, sensiblement inferiors a la mitjana de la ciutat**. Mentre a Sant Martí es situen en una mitjana de 28,64 euros per resident, al conjunt de la ciutat se situen en els 35,49.

En el **barri del Besòs i el Maresme hi ha una zona d'habitatges afectada amb ciment aluminós**, on s'ha executat la rehabilitació de 364 escales de veïns que sumen un total de 2.133 habitatges i resta rehabilitar 122 escales de veïns.

Pel que fa a l'accessibilitat, el fet que tingui un parc més recent fa que les normatives vigents en el moment de la seva construcció fossin més exigents i, per tant, té un **nivell d'accessibilitat força per sobre de la mitjana** (11 punts superior). Aquesta millor situació es replica pel que fa a habitatges en edificis amb ascensor, que també se situa 11 punts per sobre del conjunt de la ciutat.

Pel que fa a l'ús del parc, Sant Martí se situa entre els **districtes amb més habitatges principals** en relació amb el conjunt dels habitatges, amb un 87,0% d'habitatges principals enfront del 84,3% del conjunt de la ciutat (d'acord amb les dades del Instituto Nacional de Estadística), amb dades molt similars a districtes com Sant Andreu, Nou Barris o Sants-Montjuïc. Aquesta és més clara d'acord amb les dades de l'*Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015* on els habitatges amb ús d'habitatge se situen en el 95%, el percentatge més alt de la ciutat i pràcticament idèntic que el del districte veí de Sant Andreu. A més a més, a Sant Martí s'ha desenvolupat un estudi específic als barris del districte que ha comptabilitzat al voltant de 500 habitatges potencialment buits. El barri del Besòs i el Maresme i la Verneda i La Pau s'ha identificat el volum més gran d'habitatges buits. Són barris amb una especial problemàtica de desnonaments i, per tant, amb la possibilitat que existeixi habitatge de grans tenidors (entitats financeres) en desús.

Finalment, pel que fa al règim de tinença, Sant Martí és un dels **districtes amb un percentatge més gran d'habitatges en propietat**, un 72,6% del total d'habitatges principals, molt per sobre del 64% del conjunt de la ciutat. Cal destacar que és el districte amb **un percentatge més gran d'habitatges en propietat pendent de pagar** (6 punts per sobre de la mitjana de la ciutat) d'acord amb el cens de l'any 2011, mentre el lloguer l'any 2011 era pràcticament el menor de la ciutat, amb només un 22% del parc d'habitatges principals, seguit únicament per Nou Barris amb un 19,6%.



Si es considera específicament **l'activitat turística**, el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) planteja diferents zonificacions en el territori. El pla inclou els barris de la **Vila Olímpica del Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou en la Zona 2**, on es proposa mantenir el nombre de places sense poder generar-ne de noves. Es planteja un tractament específic a l'àmbit del 22@, on es vol potenciar la vocació productiva de l'àrea i la implantació d'activitats 22@, i es defineix un nombre màxim de places. També planteja un **tractament específic, pel que fa a volum i concentració de les activitats en l'espai pel nucli antic del Poblenou**, corresponent als barris de el Parc i la Llacuna del Poblenou i el Poblenou, on també es defineixen les característiques dels nous allotjaments que es podran desenvolupar. La resta d'àmbits de la zona nord s'inclouen en la Zona 3 on es podrà portar a terme un creixement sostingut, ja que no hi ha saturació d'allotjaments.

EL PLANEJAMENT

El potencial d'habitatge protegit i dotacional contingut en els àmbits de planejament i solars disponibles al districte de Sant Martí és de **4.139 habitatges, un 20,6% respecte al potencial total de la ciutat**. Aquests es concentren principalment en dos àmbits, la MPGM per la Renovació de les àrees industrials del 22@ Poblenou (1.289 habitatges), l'àmbit del PMU de Prim / MPGM Sant Andreu Sagrera (1.690), vinculat a la transformació de l'àmbit de la Sagrera, l'àmbit MPGM a l'àmbit comprés entre els carrers, Guipúscoa Ca N'Oliva, Binèfar, i el límit de terme municipal de Sant Adrià de Besòs (642), i l'àmbit MPGM en l'àmbit de la plaça de les Glòries-Meridiana Sud (244).

D'aquest potencial, **785 habitatges (19%) se situen en àmbits de planejament amb la gestió urbanística aprovada definitivament i, per tant, amb major disponibilitat de cara a ser edificats**. Aquests se situen als àmbits MPGM per la renovació de les àrees industrials del 22@ Poblenou (434) i en l'àmbit de MPGM en l'àmbit de la plaça de les Glòries-Meridiana Sud (244).

Des de l'equip de districte s'assenyala la importància **de la paràlisi de l'impuls privat fruit del canvi de cicle econòmic el 2007 en l'alentiment del desenvolupament dels planejaments on s'ha de materialitzar el parc potencial d'habitatge en el districte**. Es destaca especialment la zona del 22@, on la crisi ha comportat una paràlisi dels desenvolupaments urbans previstos. S'apunta que, mentre l'activitat terciària s'ha seguit desenvolupament en certa mesura, els usos residencials s'han desenvolupat en menor intensitat, comportant el menor increment d'habitatge amb protecció pública per a llars amb menors ingressos, a la vegada que s'ha produït una manca d'activitat i dinamisme en el teixit urbà.

RECURSOS I INICIATIVES EXISTENTS

Sant Martí és un dels districtes que compta amb més habitatges de lloguer protegit de la ciutat, amb 1.860 habitatges. Això representa 8,0 habitatges per cada mil habitants, o un 1,92% del total d'habitatges principals, d'acord amb el cens de l'any 2011. D'aquests un 20% es destinen al Fons Social de Lloguer, 372 habitatges, dels quals 155 es destinen a emergències socials i 217 per a contingents especials (14 per a discapacitats, 7 per a víctimes de la violència masclista, 42 per a persones vulnerables i 38 per a gent gran). D'altra banda, existeixen 416 habitatges dotacionals. Finalment hi ha 67 habitatges inclosos a la Xarxa d'habitatges d'Inclusió de Barcelona.



Pel que fa a l'accés als recursos municipals, Sant Martí presenta un **percentatge d'ús de l'Oficina de l'Habitatge del districte superior a la mitjana de la ciutat**, en relació a la població del districte.

Pel que fa a l'accés als ajuts i programes municipals existents, si s'analitza la relació entre nombre d'ajuts o accés als serveis i el nombre de població s'observa que el districte **se situa lleugerament per sota la mitjana de la ciutat pel que fa a l'accés als serveis vinculats al lloguer** com són els ajuts al Lloguer Just, l'assessorament i mediació per mantenir l'habitatge de lloguer. Això encaixa amb el fet que, com s'ha assenyalat, és un dels districtes amb menys lloguer de la ciutat. També hi ha un ús inferior a la mitjana de la ciutat pel que fa a prestacions d'especial urgència que es destinen, tant a pagaments de rendes de lloguer com a pagaments de quotes d'amortització d'hipoteques. D'altra banda, hi ha un **important accés als serveis vinculats a la pèrdua d'habitatges de propietat com és el servei Ofideute i a la Mesa d'adjudicació d'habitatges per emergències**.

2.2. SÍNTESI: ELEMENTS CLAU PER DEFINIR LA POLÍTICA D'HABITATGE AL DISTRICTE

2.2.1. PROBLEMÀTIQUES I PERSPECTIVES D'ACCÉS I PRESERVACIÓ DE L'HABITATGE

Sant Martí és segurament el districte més divers de la ciutat pel que fa, tant a la població com al parc residencial. Això té importants implicacions pel que fa a les principals problemàtiques que es detecten i als mecanismes per abordar-les.

Necessitat d'actuació integral als barris del Besòs i el Maresme i la Verneda i la Pau en situació d'especial vulnerabilitat econòmica i major concentració de situacions de risc d'exclusió social i residencial. És en aquests àmbits, amb uns índexs de renda familiar disponible especialment baixos (58,9 i 57,2 respectivament), on es detecta una concentració més gran de situacions de risc pèrdua de l'habitatge, situacions d'habitatges ocupats (es comptabilitza el nombre més gran d'ocupacions al Besòs i el Maresme juntament amb Ciutat Meridiana), situacions de pobresa energètica o males condicions de l'habitatge, entre altres.

Gran diversitat de situacions pel que fa a l'esforç familiar en el pagament de l'habitatge. D'una banda, hi ha el cas dels barris de la Vila Olímpica i Diagonal Mar i el Front Marítim, on tot i presentar els preus més elevats del districte, l'esforç que han de fer les unitats de convivència és més baix, ja que la renda familiar disponible és molt alta. A l'altre extrem hi ha els barris de Sant Martí dels Provençals i la Verneda i la Pau, on l'esforç és superior al 25%. Aquest fet mostra com l'esforç teòric mitjà que han de fer les unitats de convivència per accedir a un habitatge no està tan determinat pel preu del lloguer, sinó per la renda familiar disponible.

L'existència de població que viu en assentaments és una problemàtica present al districte, destacable respecte la resta de la ciutat. Es comptabilitzen al voltant d'una trentena d'assentaments i alberguen prop de 300 persones. S'està iniciant la pressió cap a l'habitatge de lloguer per la presència d'habitatges d'ús turístic. El Poblenou ja és el desè barri de la ciutat pel que fa a habitatges d'ús turístic si se sumen legals i il·legals. El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) ha inclòs els barris de la **Vila Olímpica del Poblenou, el Parc i la Llacuna del Poblenou, el Poblenou i Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou** en la Zona 2, de manteniment de la presència d'aquests allotjaments.



2.2.2. ELS CONDICIONANTS I LES PERSPECTIVES DE CREACIÓ D'HABITATGE ASSEQUIBLE

Les importants diferències de preu de l'oferta d'habitatge entre els barris afavoreixen un major grau de segregació socioresidencial de la població en el districte. Les principals diferències es detecten entre els barris de Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou al costat de barris com el Besòs i el Maresme i la Verneda la Pau. Els increments del preu de lloguer per sobre la mitjana de la ciutat en els barris de Diagonal Mar i Front Marítim del Poblenou i la Vila Olímpica del Poblenou registrats el darrer any tendrien a intensificar aquesta diferenciació.

Els preus de lloguer de l'oferta mitjana dels barris presenten un bon grau d'accessibilitat per llars amb ingressos iguals o superiors a 4,5 IPREM (2.396 euros/mes). Tot i la diferenciació socioresidencial assenyalada, l'oferta mitjana de lloguer de la majoria dels barris seria accessible per a unitats de convivència amb ingressos a partir de 4,5 IPREM. No ho seria, però, per a llars amb rendes més baixes, que poden ser comunes en unitats de convivència de població jove en edat d'emancipació o llars amb una sola persona ocupada, amb ingressos iguals o inferiors a 3,5 IPREM (1.863 euros).

Increment dels preus per sobre la mitjana de la ciutat. Tot i que en la majoria de barris els preus se situen per sota o a la mitjana de la ciutat, s'observa un increment de preus més intens que a la resta de districtes. Aquesta dinàmica és especialment destacada als barris de Camp de l'Arpa, el Clot o el Poblenou.

Sant Martí presenta el percentatge més gran de població amb habitatge de propietat pendent de pagar a la ciutat. De cara a prevenir possibles situacions de risc d'exclusió residencial és important garantir el coneixement i l'accés a la població a les ajudes i acompanyaments que ofereix l'Ajuntament, així com altres xarxes de suport per aquelles llars que, per raons econòmiques, puguin trobar-se amb situacions de dificultat per fer front a les despeses de les quotes de l'habitatge.

Àmbits de transformació urbanística amb potencial d'habitatge protegit pendents de desenvolupament. Es destaca especialment en l'àmbit de 22@, on la crisi ha comportat una paràlisi dels desenvolupaments urbans previstos. Mentrestant, l'activitat terciària s'ha seguit desenvolupament progressivament, els usos residencials s'han desenvolupat en menor intensitat, comportant el menor increment d'habitatge protegit per a llars amb menors ingressos a la vegada que una manca d'activitat i dinamisme en el teixit urbà.

2.2.3. PROBLÈMÀTIQUES I PERSPECTIVES DE CONSERVACIÓ I ÚS ADEQUAT DEL PARC

L'activació i optimització del parc habitatge buit per a un ús social és una línia de treball important a un districte amb grups de població amb dificultat per satisfer les necessitats residencials bàsiques.

Necessitat d'actuació en el barri del Besòs i el Maresme per atendre la problemàtica dels habitatges afectats amb ciment aluminós dels quals resten més de 100 escales en les quals s'ha de portar a terme la rehabilitació pertinent.

Sant Martí presenta el percentatge més gran de població amb habitatge de propietat pendent de pagar a la ciutat. De cara a prevenir possibles situacions de risc d'exclusió residencial és important garantir el



coneixement i l'accés a la població a les ajudes i acompanyaments que ofereix l'Ajuntament, així com altres xarxes de suport per aquelles llars que, per raons econòmiques, puguin trobar-se amb situacions de dificultat per fer front a les despeses de les quotes de l'habitatge.



3. ACTUACIONS EN MATÈRIA D'HABITATGE A POTENCIAR EN EL DISTRICTE

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 inclou tota una sèrie d'actuacions que han de permetre millorar les condicions de vida dels barcelonins. A continuació s'incorporen les actuacions previstes al Pla amb una repercussió més gran en el districte i que es troben desenvolupades al document de ciutat. En qualsevol cas, aquest Pla inclou un ampli ventall d'actuacions que, en molts casos, també seran d'aplicació al districte. Dins d'aquestes actuacions s'inclouen aquelles previstes al Pla d'Actuació del Districte (PAD) i, com aquestes, s'han inclòs al document de ciutat. En molts casos, les actuacions previstes al PAD englobaven diferents actuacions previstes en aquest Pla i, per tant, es fa referència a totes les actuacions necessàries per al seu desenvolupament.

ATENDRE, REVERTIR I PREVENIR L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL

A3.1 Atenció a la situació habitacional als assentaments

Pla d'actuació per a l'eradicació dels assentaments (PAD-Ajuntament)

Eradicar l'infrahabitatge i dotar de sostre digne i ajuts socials les persones que hi viuen. Seguiment i intervenció social als assentaments, que voregen la trentena i alberguen prop de 300 persones. Actualitzar el cens d'assentaments i infrahabitatges. Intervenció d'urgència sobre els espais amb més risc per a les persones i prioritització d'eradicació per a aquells altres assentaments en els quals resideixin menors.

- *Oficina de l'Habitatge i acció contra els desnonaments per motius econòmics (PAD-Ajuntament)*

Reforçar els recursos de l'Oficina de l'Habitatge. Impulsar els programes de mediació existents per evitar nous desnonaments. Instar les administracions competents a què facilitin amb prou antelació la informació d'ordres de llançament.

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

A2.1 Servei d'Intermediació per a casos d'impagament i de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

A2.2 Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

GARANTIR EL BON ÚS DE L'HABITATGE

- *Cens d'habitatges buits i ocupats en precari (PAD-Ajuntament)*

Elaborar una llista d'habitatges buits i ocupats de forma precària al districte per iniciar les gestions pertinents per convertir-los en habitatges socials, negociant tant amb els propietaris com amb les entitats financeres.

A3.3 Intervenció en les ocupacions a precari

B1.1 Realització de censos d'habitatges buits



AMPLIAR EL PARC D'HABITATGE ASSEQUIBLE

- *Incrementar el parc d'habitatges social (PAD-Ajuntament)*

Elaborar un pla al districte per incrementar el parc d'habitatges: ampliació del sòl públic disponible per a la construcció de nous edificis. Incrementar les ajudes per a la rehabilitació de pisos tancats per a ús en lloguer social

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

C3.3 Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació

MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

D2.5 Rehabilitació de polígons

Rehabilitar els edificis afectats per aluminosi del barri del Besòs (PAD-Ajuntament)

Ampliar els ajuts per a la rehabilitació dels edificis que tenen patologies estructurals al barri del Besòs, ajudes que poden arribar al 100%. Realitzar la inspecció tècnica dels edificis i els projectes de rehabilitació.

D2.6 Pla de Barris

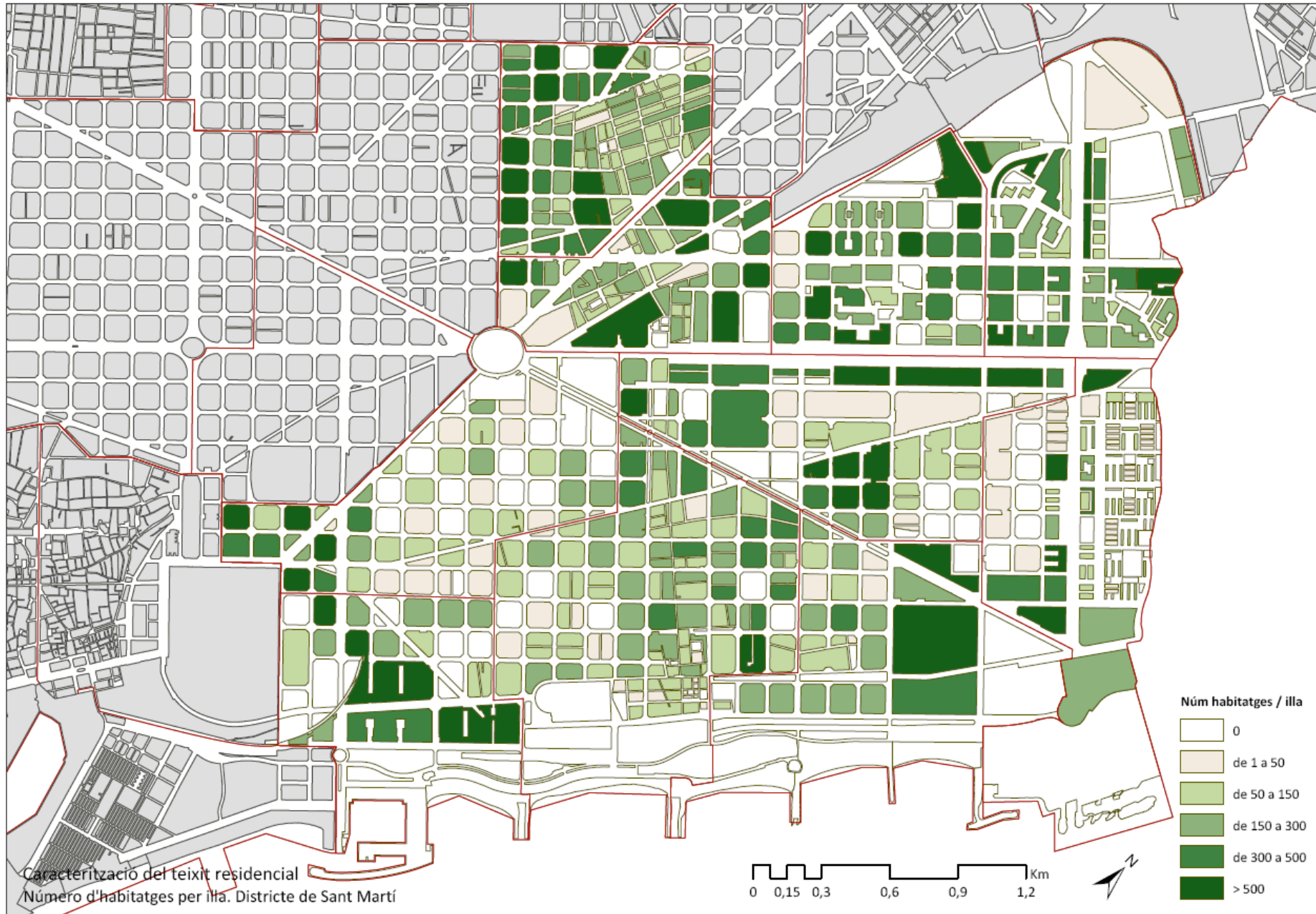
Millora dels habitatges de promoció pública amb patologies constructives i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic. Ampliar els ajuts per a la rehabilitació dels edificis que tenen patologies estructurals al barri del Besòs, ajudes que poden arribar al 100%. Realitzar la inspecció tècnica dels edificis i els projectes de rehabilitació. Al districte de Sant Martí s'inclouran dins l'eix Besos els barris de La Verneda i la Pau i el Besos i el Maresme.

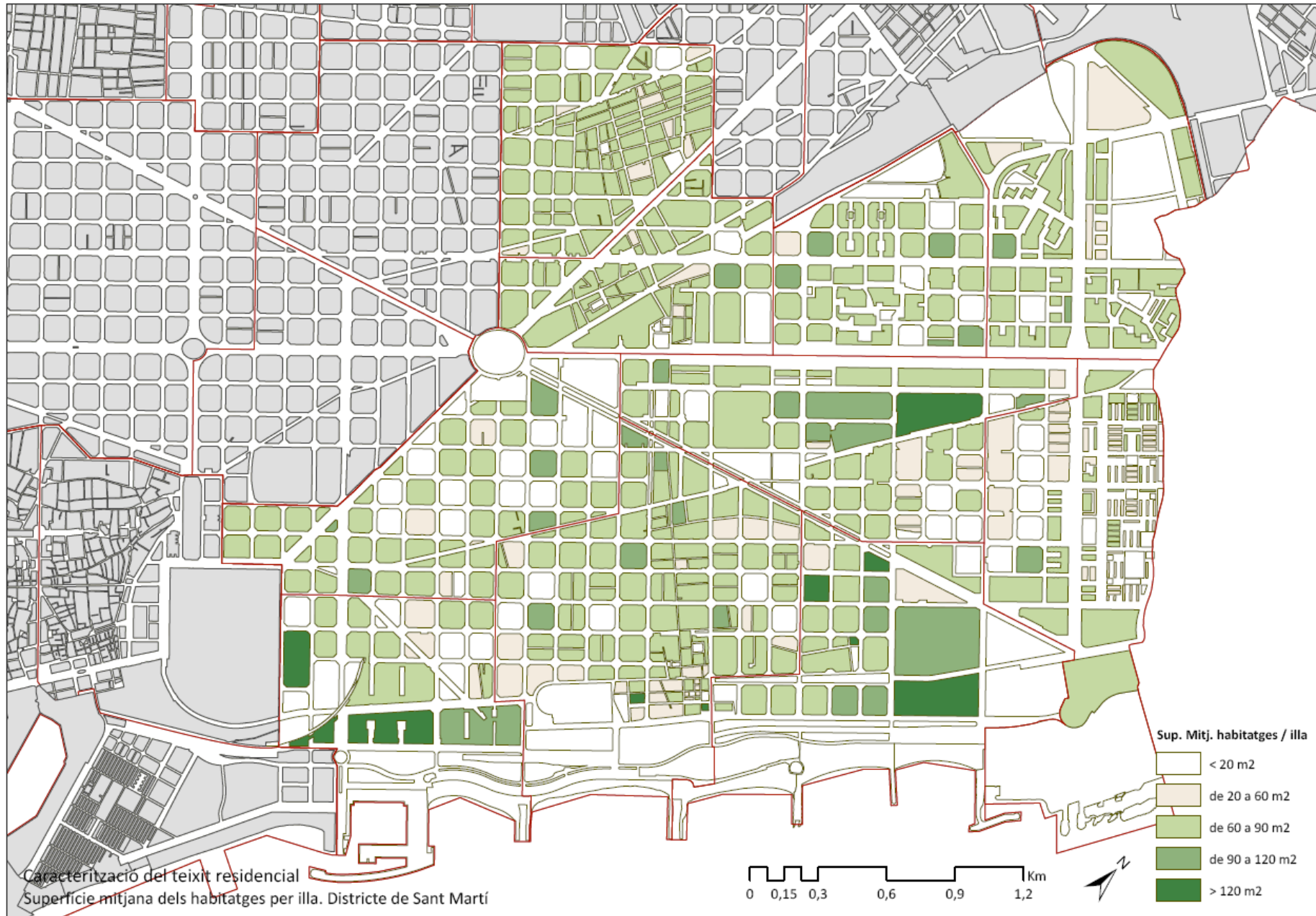


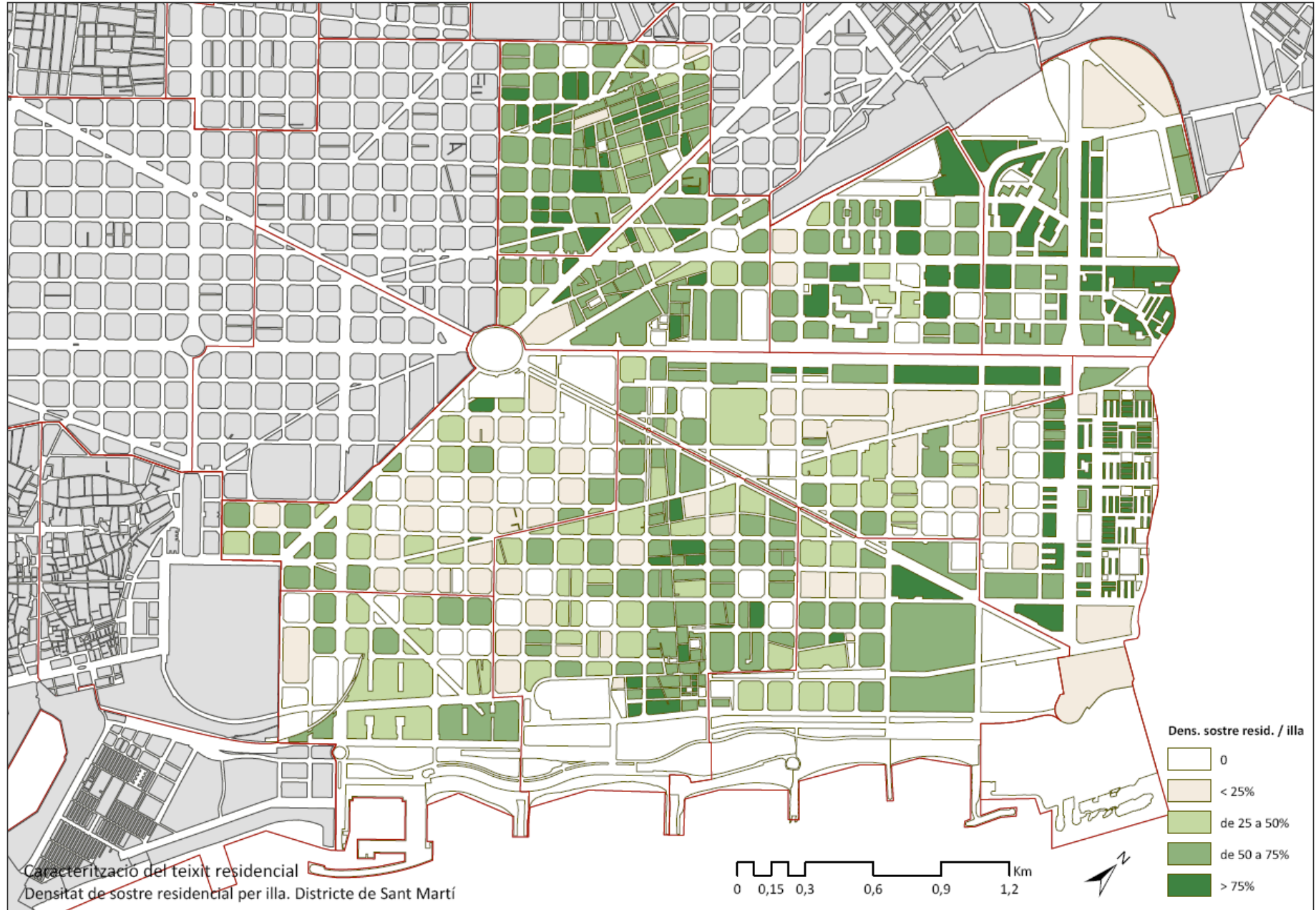
4. ANNEX - CARACTERITZACIÓ DEL TEIXIT RESIDENCIAL

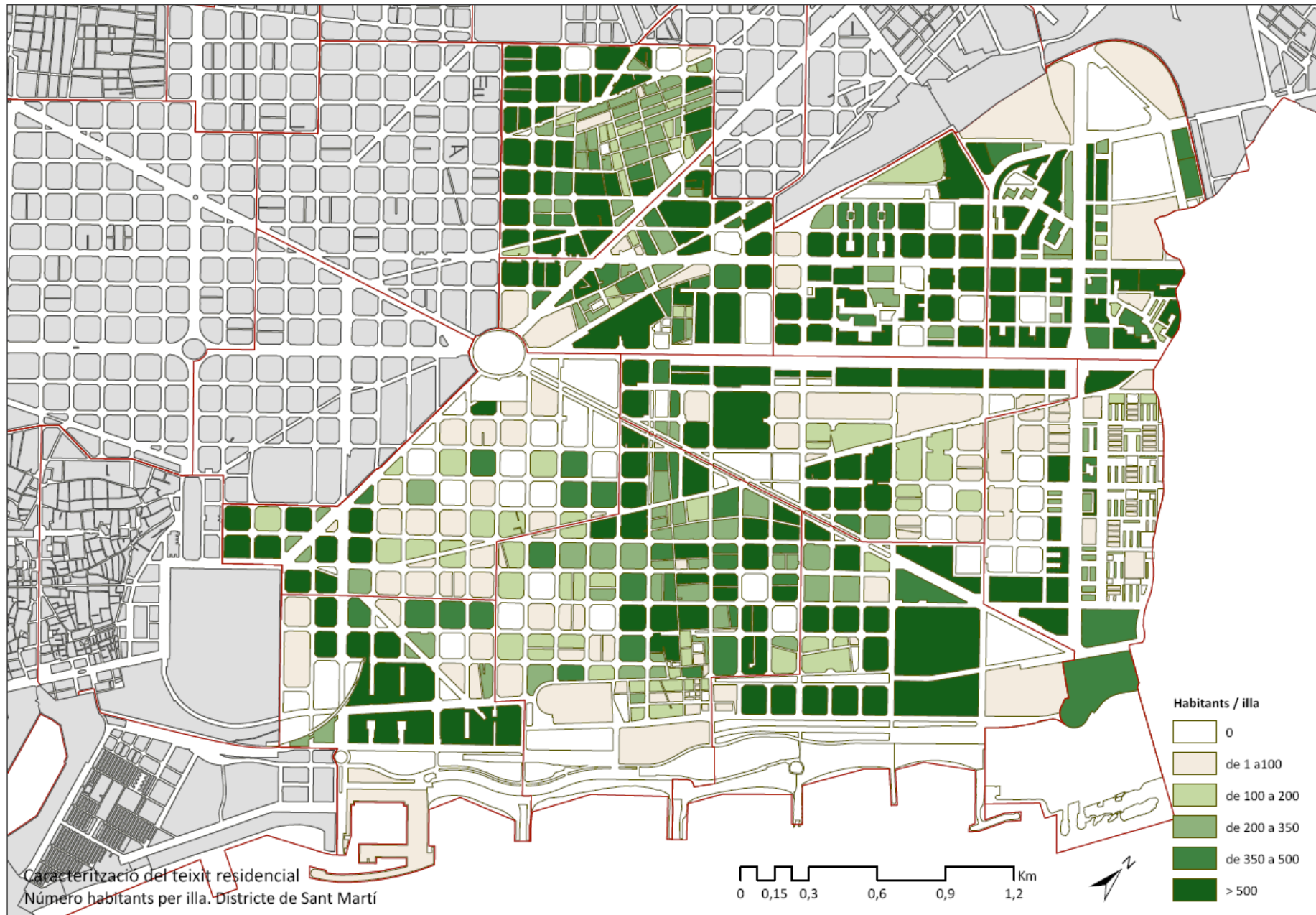
S'inclouen vuit plànols que a través de diferents indicadors permeten descriure amb major detall el teixit residencial del districte. Les bases alfanumèriques han estat elaborades per l'Institut Municipal d'Informàtica de l'Ajuntament de Barcelona a partir de la informació cadastral, així com la informació del Padró d'habitants. Si bé la informació d'ambdós registres pot presentar, lògicament, alguns desajustos amb realitat, aquesta és adequada per descriure de manera general les característiques del teixit residencial. Els plànols inclosos són:

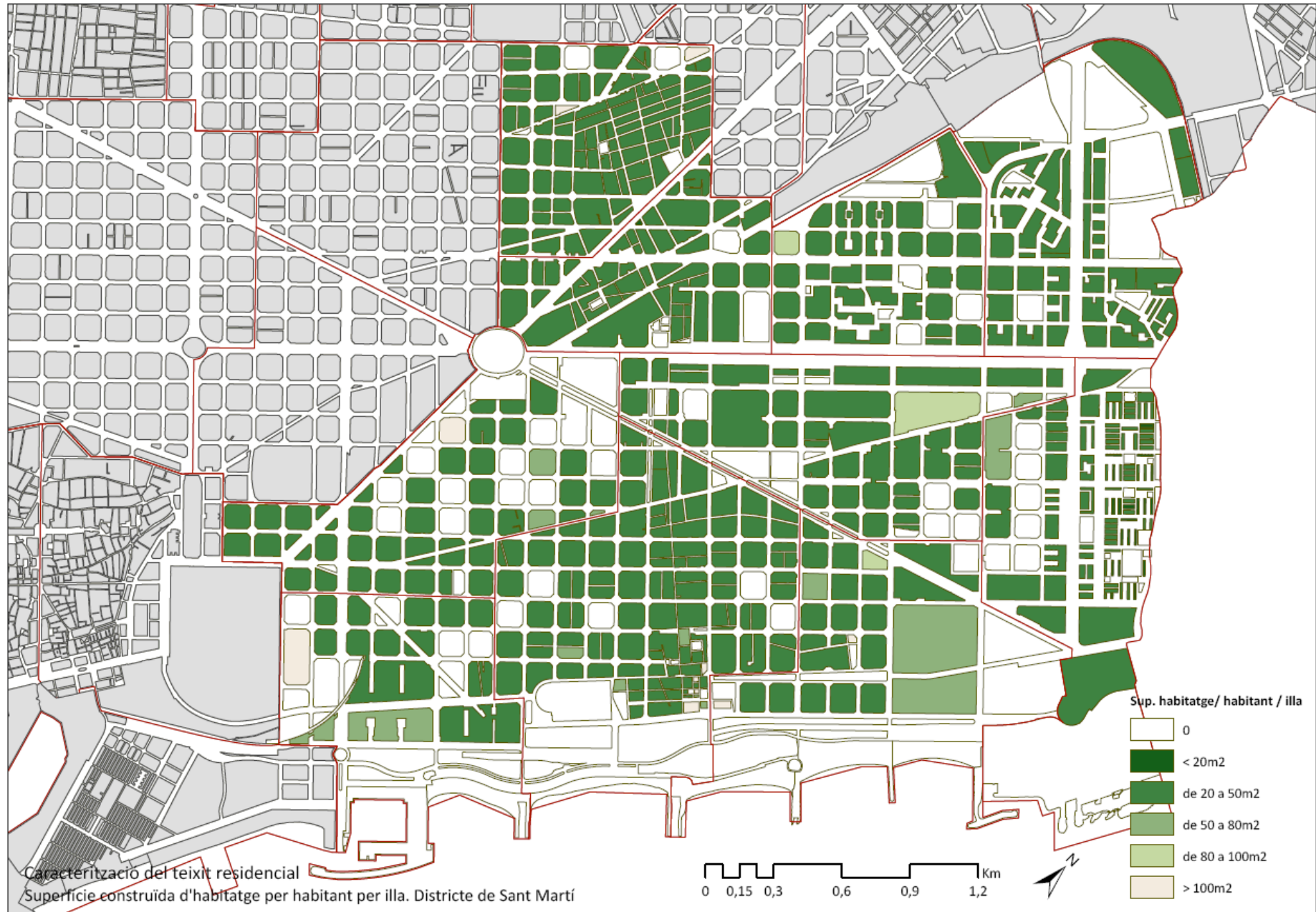
- 1. Nombre d'habitatges per illa**
- 2. Superfície mitjana dels habitatges per illa**
- 3. Percentatge de sostre residencial respecte el sostre total per illa**
- 4. Nombre d'habitants per illa**
- 5. Superfície construïda d'habitatge per habitant per illa**
- 6. Antiguitat de l'edificació per parcel·la**
- 7. Percentatge de finques de propietat vertical per illa**
- 8. Àmbits de planejament i solars amb potencial d'HPO**

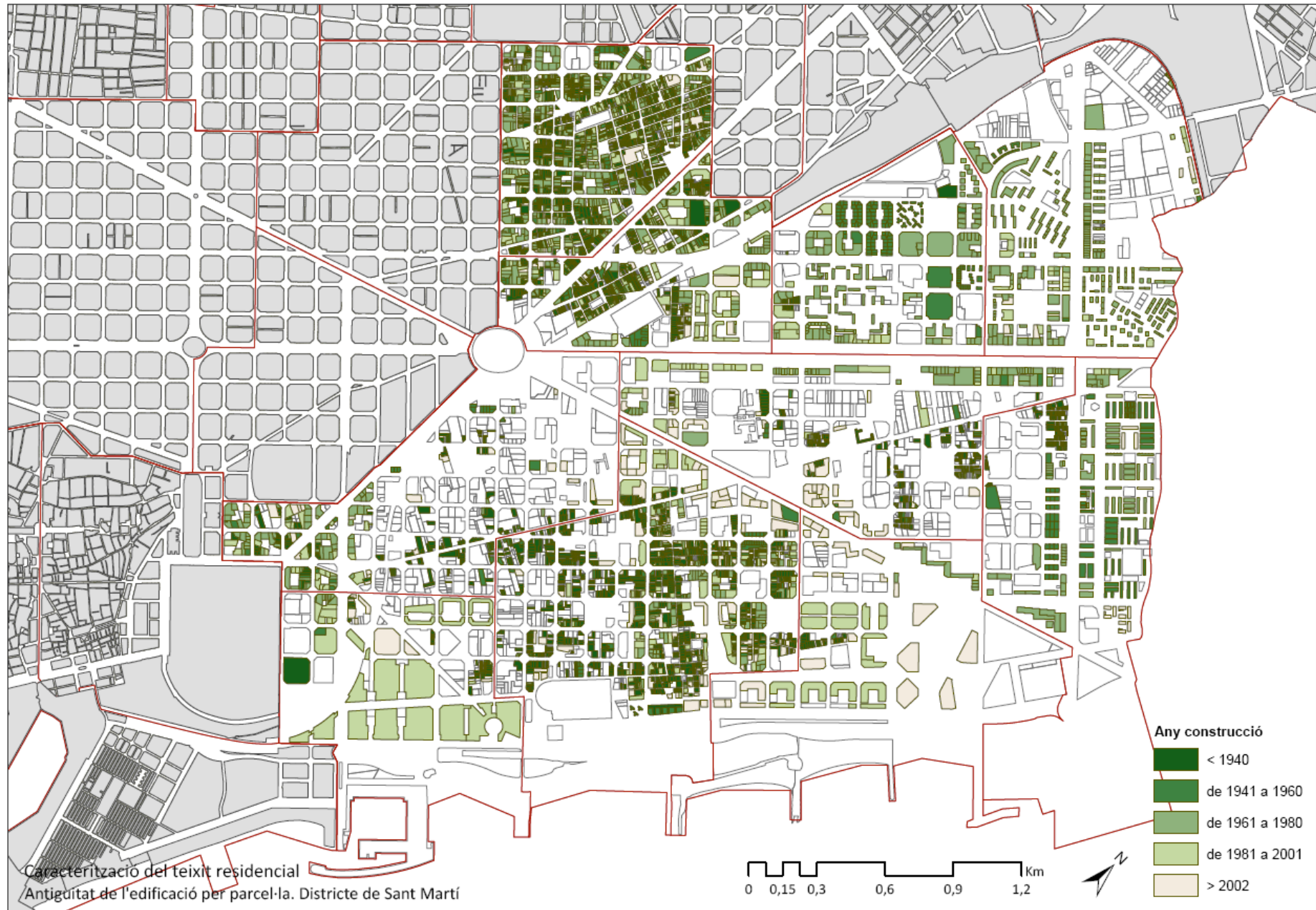


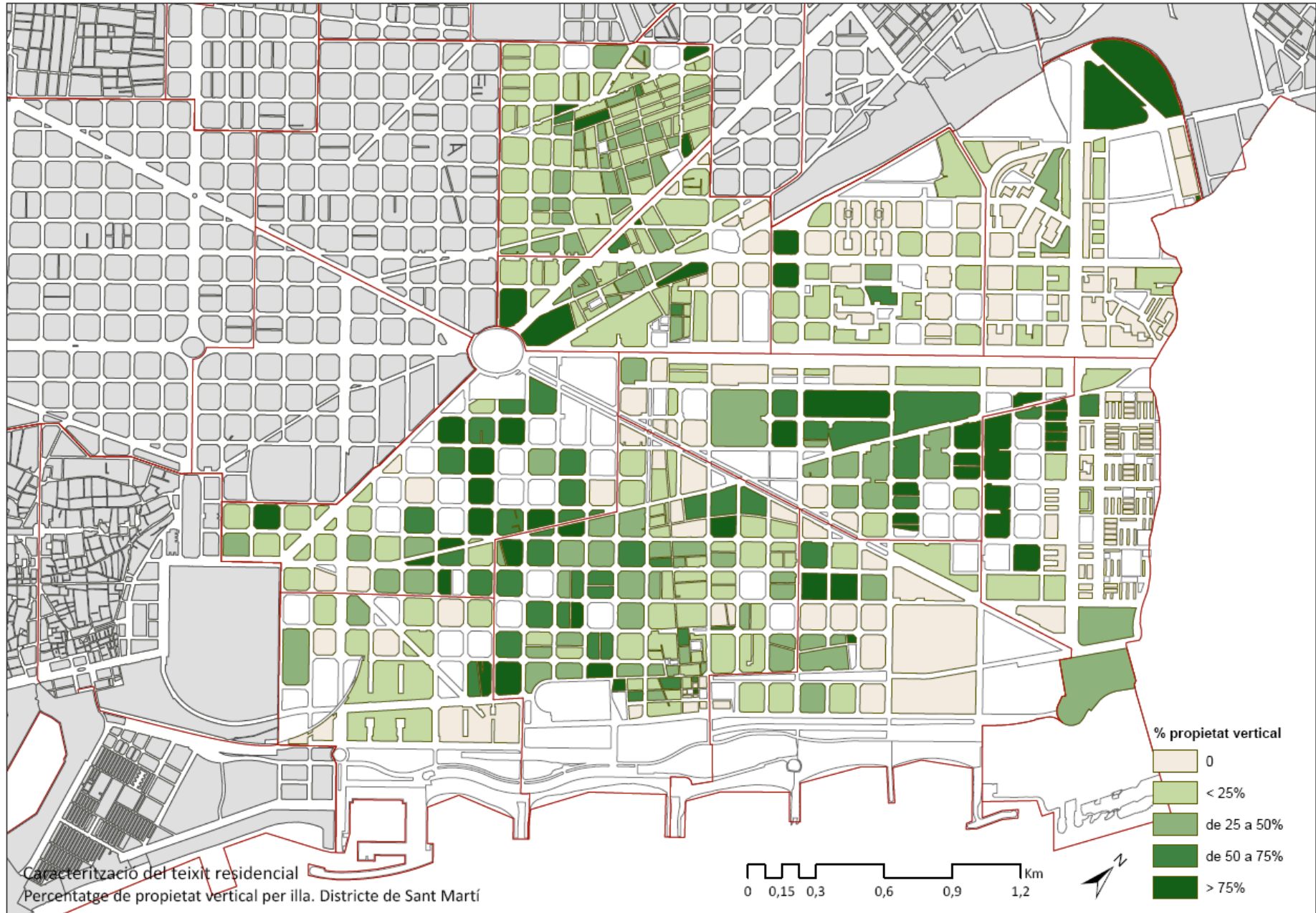


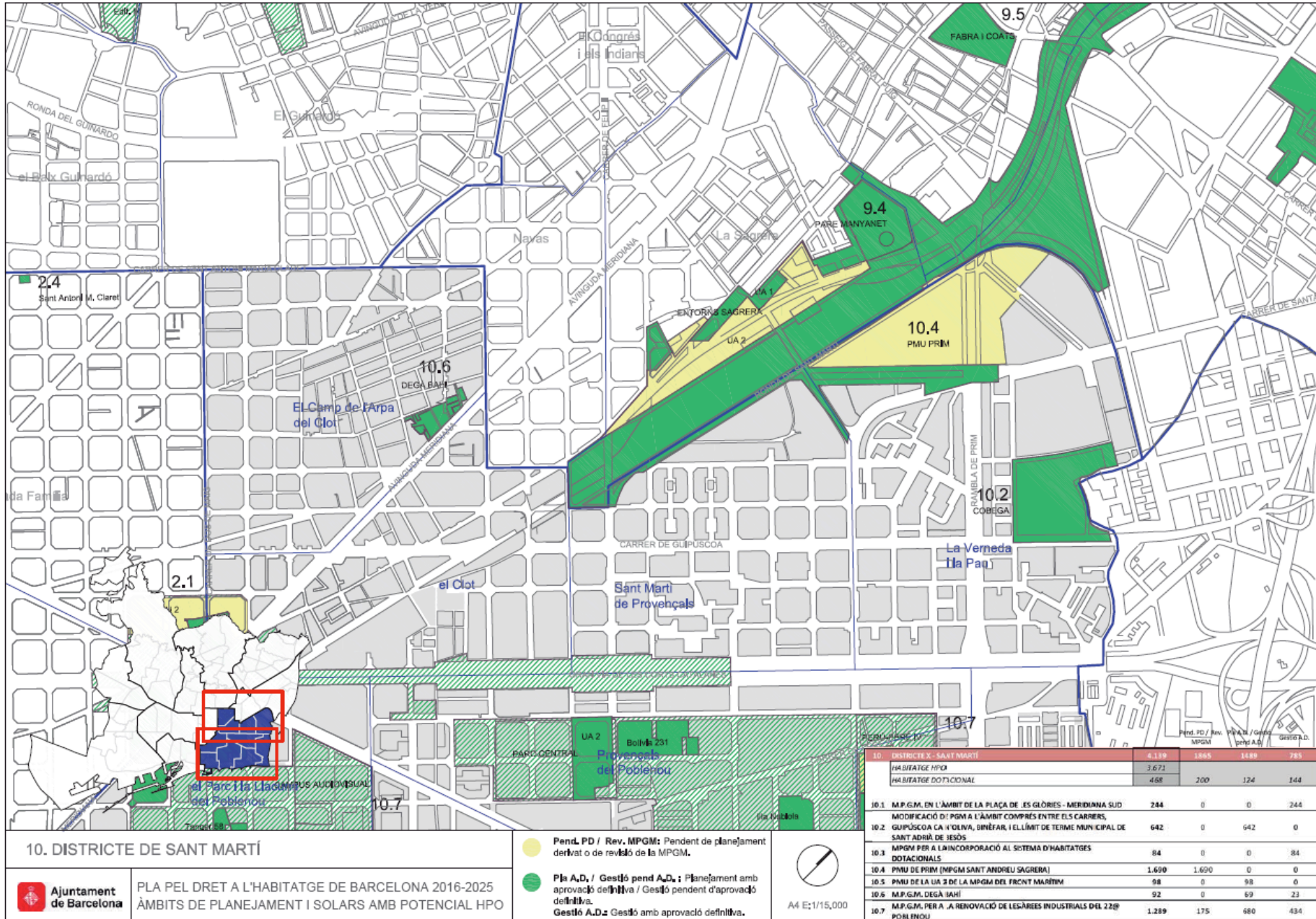


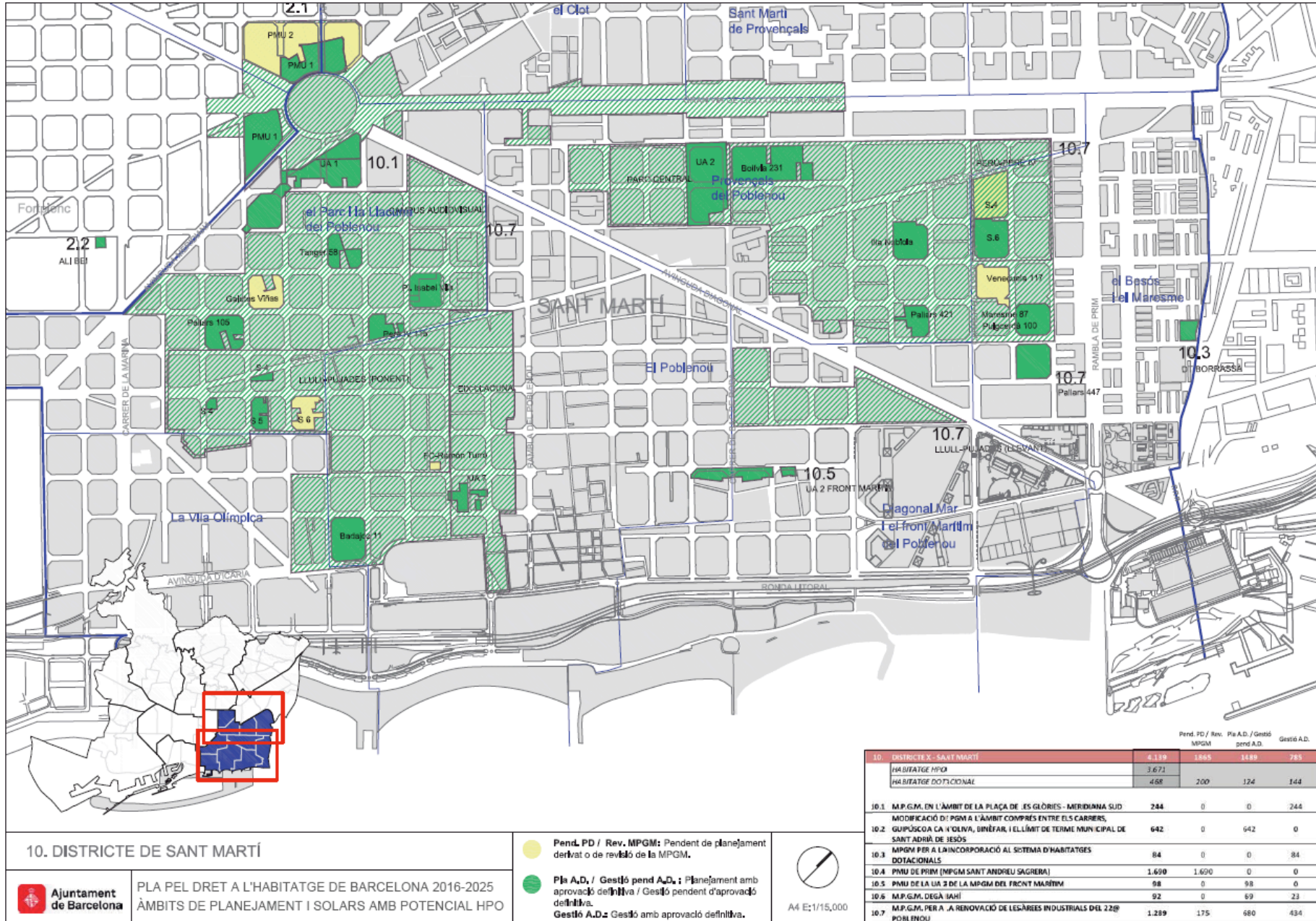












10. DISTRICTE DE SANT MARTÍ



PLA PEL DRET A L'HABITATGE DE BARCELONA 2016-2025
ÀMBITS DE PLANEJAMENT I SOLARS AMB POTENCIAL HPO

Pend. PD / Rev. MPGM: Pendent de planejament derivat o de revisió de la MPGM.
Pla A.D. / Gestió pend A.D.: Planejament amb aprovació definitiva / Gestió pendent d'aprovació definitiva.
Gestió A.D.: Gestió amb aprovació definitiva.



	Pend. PD / Rev. MPGM	Pla A.D. / Gestió pend A.D.	Gestió A.D.
10. DISTRICTE X - SANT MARTÍ	4.139	1.845	1.889
HABITATGE HPO	3.671		
HABITATGE DOTACIONAL	468	200	144
10.1 M.P.G.M. EN L'ÀMBIT DE LA PLAÇA DE LES GLÒRIES - MERIDIANA SUD	244	0	0
MODIFICACIÓ D'ÍPM A L'ÀMBIT COMPRES ENTRE ELS CARRERS, GUPUSCOA CA 'OLIVA, BINÉFAR, I EL LÍMIT DE TERME MUNICIPAL DE SANT ADRIÀ DE JESÚS	642	0	642
10.3 MPGM PER A LA INCORPORACIÓ AL SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS	84	0	0
10.4 PMU DE PRIM (MPGM SANT ANDREU SAGRERA)	1.690	1.690	0
10.5 PMU DE LA UA 3 DE LA MPGM DEL FRONT MARÍTIM	98	0	98
10.6 M.P.G.M. DEGÀ IAHÍ	92	0	69
10.7 M.P.G.M. PER A LA RENOVACIÓ DE LES ÀREES INDUSTRIALS DEL 228º POBLENOU	1.289	175	680

**PLA PEL DRET A L'HABITATGE
2016-2025**

PART IV – LA SITUACIÓ PELS COL·LECTIUS ESPECÍFICS



ÍNDEX

0. INTRODUCCIÓ	939
1. PROGRAMA RESIDENCIAL PER A PERSONES SOCIALMENT VULNERABLES	940
1.1. LES LLARS MONOPARENTALS	940
1.1.1. LA SITUACIÓ DE LES LLARS MONOPARENTALS A BARCELONA	940
1.1.2. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A LLARS MONOPARENTALS	941
1.2. LA POBLACIÓ NOUVINGUDA I LA INTEGRACIÓ RESIDENCIAL.....	943
1.2.1. LA SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ NOUVINGUDA A BARCELONA	943
1.2.2. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A POBLACIÓ NOUVINGUDA	944
2. PROGRAMA RESIDENCIAL PER A PERSONES AMB DISCAPACITAT	946
2.1. LA SITUACIÓ DE LES PERSONES AMB DISCAPACITAT A BARCELONA	946
2.2. ACTUACIONS ESPECÍFIQUES PER A PERSONES AMB DISCAPACITAT	947
3. PROGRAMA RESIDENCIAL PER A LA GENT GRAN	950
3.1. LA SITUACIÓ DE LA GENT GRAN A BARCELONA.....	950
3.2. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A GENT GRAN	954
4. PROGRAMA D'HABITATGE PER A JOVES	960
4.1. LA SITUACIÓ DELS JOVES A BARCELONA	960
4.2. ACTUACIONS D'HABITATGE PER A GENT JOVE.....	962
5. PROGRAMA RESIDENCIAL PER A DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA.....	963
5.1. LA SITUACIÓ DE LES DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIES MASCLISTES A BARCELONA	963
5.2. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA.....	965

0. INTRODUCCIÓ

A partir del 2007, les conseqüències del canvi de cicle econòmic han afectat un gran nombre de persones i llars a la ciutat de Barcelona, a més de comportar, en el camp de l'habitatge, un augment de les situacions de risc i d'exclusió residencial. El descens de la renda disponible de les llars és un dels principals factors que influeixen en aquesta situació. Tot i això, hi ha altres factors que dificulten la satisfacció de les necessitats residencials bàsiques d'habitatge, ja sigui en diferents moments del curs de la vida o bé de manera permanent. En aquest apartat ens centrem en una sèrie de col·lectius, destacats a la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, que presenten una situació de vulnerabilitat específica. Aquests col·lectius són les persones amb discapacitat, la gent gran, les persones joves, les dones víctimes de violència masclista i les persones socialment vulnerables, entre les quals s'aborda, concretament, la situació de les llars monoparentals i la població nouvinguda.

Per cadascun dels col·lectius s'identifiquen les problemàtiques i aspectes clau per a la satisfacció de les seves necessitats bàsiques d'habitatge i, a continuació, s'apunten les principals línies d'actuació i actuacions previstes en aquest pla, que permeten donar resposta a la situació detectada.

PROGRAMA RESIDENCIAL PER A PERSONES SOCIALMENT VULNERABLES

El col·lectiu de persones socialment vulnerables és un dels contingents especials de reserva definits en la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i engloba diferents col·lectius que tenen en comú el fet d'estar exposats a un major risc d'exclusió socioresidencial a causa de les seves condicions socials i econòmiques.

El canvi de cicle econòmic a partir del 2007 ha suposat l'augment de l'atur i el descens dels ingressos de les llars, fet que ha augmentat les situacions d'exclusió residencial o de risc d'exclusió. L'anàlisi de la situació socioeconòmica de les llars, així com de les situacions d'exclusió residencial més extremes, els processos de pèrdua de l'habitatge principal o el *sensellarisme*, prenen un clar protagonisme en aquest pla i se n'aborda la seva situació al llarg de tot el document general. Aquest annex se centra específicament en la situació residencial de dos col·lectius socialment vulnerables que apareixen de manera més sintètica en el document general i s'ha cregut convenient tractar de manera específica: les llars monoparentals i les persones immigrants.

4.11. 1.1. LES LLARS MONOPARENTALS

1.1.1. LA SITUACIÓ DE LES LLARS MONOPARENTALS A BARCELONA

En els darrers anys, s'està produint a Barcelona un progressiu augment de les llars monoparentals que, d'acord a les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011, han passat de representar un 7,6% el 1981, a representar un 11,4% el 2011. L'estudi IERMB 2015 indica que les principals causes per a la generació d'aquestes llars són: les ruptures de parella; l'opció de dones per criar els seus fills i filles de forma independent; i la presència de persones migrades que estan en procés de formalitzar reagrupaments familiars.

Les llars monoparentals presenten, de manera general, una major vulnerabilitat socioeconòmica en recaure sobre una sola persona les tasques productives i reproductives. Aquesta situació es veu agreujada pel fet que actualment les dones tenen una situació laboral més desfavorable. A més, les retallades en els serveis de benestar han impactat negativament en la vida de les persones que configuren aquestes llars.

L'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011 indica que les llars monoparentals resideixen en habitatges de menor qualitat. La menor capacitat econòmica es vincula a una pèrdua de qualitat de l'habitatge pel que fa a espai, ubicació, equipaments i estat de conservació. Així, les dades de l'ECVHP assenyalen que el 18,9% de llars monoparentals tenen goteres i humitats, enfront del 16,9% de les llars de la ciutat. A més a més, el 18,6% no disposa d'ascensor en front del 15,8% en el conjunt de la ciutat.

Problemes a l'habitatge. Barcelona. 2011. Percentatge de llars

	Llars monoparentals	Resta de llars	Total llars
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments, o podridura en terres, marcs de finestres o portes	18,9	16,7	16,9
Manca d'ascensor	18,6	15,5	15,9
Manca d'espai	17,7	12,0	12,6
Manca de llum natural	15,4	12,4	12,7
Problemes a l'estructura/aluminosi	8,3	6,6	6,8

Font: IERMB 2015 a partir de Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Pel que fa al règim de tinença, les dades del cens mostren com el percentatge d'habitatges en règim de propietat per herència o donació és especialment alt i representa un 25,1% en les llars monoparentals, en front del 3,8% en la resta de llars. Aquest fet respon bàsicament a les sentències judicials per separació, en les quals un dels membres de la parella es queda amb l'habitatge. D'altra banda, el 20% opta per habitatge de lloguer en front del 30% en el conjunt de la ciutat, i destaca un 17,8% que viu en habitatge cedit gratuïtament o a baix preu.

Les dificultats d'accedir a un habitatge adequat fa aparèixer la possibilitat de compartir pis amb altres persones que es puguin trobar en la mateixa situació, sovint dones estrangeres que opten per aquesta modalitat, o haver de viure en habitatge amb condicions precàries.

Finalment es detecta un major sobre esforç en el pagament de l'habitatge. L'ECVHP mostra que en un 22,4% de les llars l'esforç pel pagament de l'habitatge és superior al 40% dels ingressos (respecte al 21,9% del total de llars de la ciutat). Aquest fet redunda en una major dificultat per fer front a la resta de despeses quotidianes, ja que el 56% manifesta tenir dificultat o molta dificultat per arribar a final de mes. S'observa també un major percentatge d'endarreriments en les despeses associades a l'habitatge. Així, el 16,6% de les llars monoparentals afirmen que s'han endarrerit en algun pagament, respecte al 9,1% del conjunt de les llars de la ciutat.

1.1.2. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A LLARS MONOPARENTALS

Les llars monoparentals estan exposades a un major risc d'exclusió socioresidencial a la vegada que, de manera general, accedeixen a habitatges de menor qualitat o, fins i tot, han d'optar per altres fórmules de convivència, com compartir habitatge amb altres persones. Així doncs les actuacions més pertinents per atendre les necessitats residencials de les llars monoparentals seran aquelles dirigides a prevenir i donar resposta a les situacions d'exclusió residencial i augmentar la disponibilitat d'habitatge assequible per poder oferir un habitatge digne i adequat a aquest tipus de llars. De manera general, en aquelles actuacions amb caràcter d'urgència, caldrà tenir en compte que la monoparentalitat pot ser difícil de certificar, ja que el procediment pot ser llarg i carregós en incloure una sentència judicial. En els casos d'emergència s'haurà de vetllar per suavitzar o relaxar la necessitat de certificar la monoparentalitat, podent fer-ho més endavant.

En el camp de la prevenció i l'atenció de les situacions d'exclusió residencial serà fonamental en primer lloc intensificar la *difusió dels ajuts i serveis que s'ofereixen, tant des de les oficines d'habitatge com des de serveis socials*, per tal de poder detectar i atendre les situacions de risc d'exclusió residencial amb la màxima antelació possible. D'altra banda, per tal d'atendre les situacions de dificultat seran fonamentals els *ajuts d'emergència al pagament del lloguer* a la vegada que els *ajuts a l'allotjament i al manteniment de l'habitatge*.

Per poder oferir un habitatge digne al nombre més gran de població aquest pla preveu en primer lloc la *promoció i construcció de nou habitatge protegit i dotacional*, a la vegada que es manté la reserva mínima del 10% per al contingent especial les promocions d'iniciativa pública d'habitatge protegit d'acord a l'establert per la llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. Un altre mecanisme fonamental per tal d'augmentar el parc d'habitatge assequible serà la *captació d'habitatge privat*, posant-lo a disposició d'aquella població amb majors dificultats per accedir a un habitatge digne. D'altra banda, per fer front al sobreesforç que suposa per moltes llars el pagament del lloguer, el Pla preveu els *ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge*.

Una de les opcions a la que acaben optant les llars monoparentals és compartir habitatge amb altres persones. Aquest pla preveu l'*extensió dels programes de compartir habitatge*, per facilitar un marc que permeti que aquest tipus de models es portin a terme amb el màxim de garanties i qualitat per totes les parts implicades.

Actuacions principals

- A1.1 Ajuts socials, relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials**
- A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge**
- A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge**
- B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió**
- C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**
- C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge**
- C3.2 Captació d'habitatge privat**

1.2. LA POBLACIÓ NOUVINGUDA I LA INTEGRACIÓ RESIDENCIAL

1.2.1. LA SITUACIÓ DE LA POBLACIÓ NOUVINGUDA A BARCELONA

El percentatge de població nascuda a l'estranger se situa, segons les dades del Padró Municipal d'Habitants, al voltant del 22% a la ciutat de Barcelona. Aquest percentatge ha augmentat considerablement en els darrers 30 anys, ja que el 1981 significava només el 2,4%. El salt més important es va produir entre 2001 i 2006, quan va passar de significar el 8,3% de la població al 19,7%.

Aquesta proporció és molt irregular en funció dels districtes. Destaca el districte de Ciutat Vella amb un percentatge del 49,3%, la meitat de la població del districte. Els altres districtes amb un major percentatge de població nascuda a l'estranger són Sants-Montjuïc (25,3%) i l'Eixample (24%), mentre que per sota de la mitjana se situen Sarrià-Sant Gervasi (15,8%), Les Corts (16%) Horta-Guinardó (17,2%), Sant Andreu (17,3%) i Gràcia (19,8%).

Pels anys vinents, les projeccions de població apunten una menor arribada de població immigrant a causa de l'evolució de l'economia i la reducció de demanda del mercat de treball. Així, el saldo migratori amb l'estranger s'ha apropat a zero des del 2009 després de presentar saldos positius importants durant el període 1997-2007.

La població nouvinguda és un dels col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge a causa de la seva precarietat econòmica, la inestabilitat laboral, la situació jurídica-legal i el desconeixement de la societat d'arribada. Aquest fet s'agreuja per la vulnerabilitat més gran que comporta la menor disponibilitat de xarxes de relacions, familiar i de suport.

L'estudi IERMB 2015 assenyalava que les llars de les persones nouvingudes són, en general, més joves, més nombroses i les que presenten més transicions, iniciant molts cops la trajectòria residencial en pisos compartits amb altres compatriotes o familiars, i conformant llars sense nucli o amb més d'un nucli.

Pel que fa a la situació econòmica, l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011 assenyalava una diferència salarial del 25% entre les persones treballadores nascudes a Espanya i les nascudes a la resta del món. A més a més, presenten ocupacions de més baixa qualificació i són més vulnerables a situacions de treball informal.

Pel que fa a les característiques dels habitatges, el règim de tinença principal és el lloguer i, en general, presenten una pitjor qualitat, sent edificis més antics, amb menys equipaments i amb un estat de conservació més deficient.

Així, el Cens de Població i Habitatge en mostra que l'any 2011 el 68,6% de població nascuda a l'estranger vivia en un habitatge de lloguer, en front del 21,1% de la població nascuda a Espanya, i que el 47,8% dels habitatges eren anteriors a 1960 en front del 33,9% de la població nascuda a Espanya. L'ECVHP indica que el percentatge de població que disposava d'ascensor se situava 10 punts percentuals per sota i destacava especialment el baix percentatge de població que disposava d'habitatge amb calefacció, que representava

el 39,2% respecte al 64,9% de la població nascuda a Espanya. Finalment l'11,6% dels habitatges es trobaven en un estat de conservació deficient en front del 5,6% entre les persones nascudes a Espanya.

Tot i aquestes pitjors condicions dels habitatges, l'enquesta mostra unes despeses per habitatge de lloguer superiors a les de les persones nascudes a Espanya (716,2 euros/mes, respecte 584,1 euros/mes). En aquest sentit destaca que el 34,8% destina més del 40% dels ingressos al pagament de l'habitatge (lloguer o propietat) en front del 15,7% per la resta de població nascuda a Espanya.

**Proporció dels ingressos que suposen les despeses de l'habitatge segons lloc de naixement.
Barcelona. 2011. Percentatge de població**

	Nascuts a Espanya	Nascuts a la resta del món (excepte UE25)	Total població
20% o menys	64,0	24,1	54,3
Entre el 21% i el 40%	20,3	41,1	25,6
Més del 40%	15,7	34,8	20,0
Total	100,0	100,0	100,0

Font: IERMB 2015 a partir de Idescat i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011*

Aquest conjunt de situacions fa que es doni un major percentatge de persones que han tingut endarreriments en el pagament de la hipoteca o el lloguer (13,3% respecte 8,3%) i el rebut o quota d'algun servei 17,1% i 6,7%. Donada aquesta situació de precarietat laboral, destaca l'accés a canals informals d'accés a l'habitatge, sobretot en els inicis i l'establiment de la població nouvinguda en habitatges compartits en el primer moment arribada.

D'altra banda, l'estudi IERMB 2015 apunta que la població nouvinguda presenta una amb major mobilitat, que produeix un major sentiment de desarrelament en el territori, una menor participació social i canvis d'empadronament que afecten l'accés a serveis socials i a l'escolarització de menors. En molts casos, el fet de prioritzar l'estabilitat dels nens i nenes menors pot portar a quedar-se en un habitatge inadequat, fet que a la vegada pot impedir que els infants puguin desenvolupar el seu temps lliure i d'estudi en condicions en espais adequats.

1.2.2. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A POBLACIÓ NOUINGUDA

La precarietat econòmica, la inestabilitat laboral, la situació jurídica-legal i la situació de desconeixement de la nova societat d'arribada comporten que la població nouvinguda tingui majors dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge digne i assequible de manera estable, fet que dificulta la seva integració socioresidencial. En el marc d'aquest Pla, caldrà potenciar les actuacions dirigides a facilitar l'accés a un habitatge digne i estable a aquest col·lectiu, fomentant la seva integració socioresidencial a la ciutat.

En primer lloc, caldrà fomentar la difusió i comunicació dels serveis que ofereix l'Ajuntament en matèria d'habitatge a través de les xarxes de relació d'aquesta població, per fomentar que accedeixin als serveis disponibles que puguin donar resposta a les seves necessitats.

Per augmentar la disponibilitat de recursos per atendre les necessitats de la població amb majors dificultats d'accés a l'habitatge, el Pla preveu la *promoció i construcció de nou habitatge protegit i dotacional a*

diferents punts de la ciutat. A la vegada es preveu la *captació d'habitatge privat* per tal d'incrementar el parc d'habitatge assequible i, a través de programes com la Borsa, facilitar que població que no compta amb els requisits sol·licitats per accedir a un habitatge al mercat lliure, pugui accedir a un habitatge de lloguer a un preu assequible. En aquest mateix sentit, es preveu impulsar mecanismes de *suport a l'accés a l'habitatge de lloguer* que ofereixin certes garanties a la propietat per tal que accedeixi a llogar a persones en situació de major vulnerabilitat.

D'altra banda, tenint en compte el fet de la meitat de la població nouvinguda viu en règim de lloguer fent front pagaments superiors a la mitjana, cal destacar els *ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge* com una eina bàsica per fer front al sobreesforç que puguin patir les llars i evitar les situacions de desnonament o pèrdua de l'habitatge principal per motius econòmics.

Per últim, cal destacar dues actuacions portades a terme darrerament dirigides a facilitar la integració residencial de la població nouvinguda. Aquestes són la supressió de la residència legal com a requisit per accedir als ajuts d'especial urgència per al pagament del lloguer, i la reducció a sis mesos del temps d'empadronament a Barcelona necessari per poder accedir a un habitatge d'emergència.

Actuacions principals

- A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge**
- A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge**
- C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional**
- C3.2 Captació d'habitatge privat**
- C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge**
- C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer**

2. PROGRAMA RESIDENCIAL PER A PERSONES AMB DISCAPACITAT

Les persones amb discapacitat conformen un grup de població vulnerable cada cop més nombrós a la ciutat de Barcelona. Els costos d'adaptació que ha de suportar aquest col·lectiu, diferent en funció del tipus de discapacitat, suposen un esforç econòmic extra. Així doncs, pel que fa als habitatges els principals problemes són la dificultat de trobar un habitatge adaptat a les necessitats a un preu assequible o la possibilitat de fer front a les despeses d'adequació de l'habitatge, especialment a les intervencions de millora de l'accessibilitat, com la instal·lació d'ascensor o la disminució de barreres arquitectòniques, tant de l'edifici com de l'interior de l'habitatge.

A continuació es fa una breu descripció de la situació del col·lectiu de persones amb discapacitat a la ciutat de Barcelona i s'exposen les actuacions específiques previstes en aquest Pla per atendre les necessitats d'aquest col·lectiu.

4.12. LA SITUACIÓ DE LES PERSONES AMB DISCAPACITAT A BARCELONA

Les dades del Departament de Benestar i Família de la Generalitat de Catalunya permeten veure l'augment del pes de la població amb certificat de discapacitat els darrers deu anys a la ciutat de Barcelona. Així, l'any 2000 aquest col·lectiu suposava el 4,5% de la població, mentre que l'any 2014 significava el 8,5%. Això representa 136.630 persones registrades amb certificat de discapacitat. D'aquestes, 63.458 són homes i 73.172 són dones, el que equival al 46,5% i 53,5% respectivament. És a dir, hi ha un major percentatge de dones amb certificat de discapacitat a la ciutat.

La distribució d'aquest col·lectiu en els diferents districtes és desigual. El percentatge oscil·la entre el 5,9% de la població del districte de Sarrià-Sant Gervasi i el 10,7% de Nou Barris. Els districtes de Sants Montjuïc (9,3%) Sant Andreu (9%) o Horta-Guinardó (8,8%) se situen també per sobre la mitjana, mentre que per sota hi ha l'Eixample (8,1%), Gràcia (7,9%) o Les Corts (7,7%).

Pel que fa al tipus de discapacitat, el 35,4% del total presenta discapacitats motores, el 24,2% discapacitats físiques no motores i el 20,3% algun problema de salut mental. El tipus de discapacitats motores són, per tant, les més freqüents. Aquestes generalment plantegen necessitat d'adequar les instal·lacions, tant de l'edifici com del mateix habitatge, per garantir una mínima qualitat de vida.

Pel que fa al grau de discapacitat, pràcticament la meitat de persones (49,6%) té entre el 33 i 64%. Aquesta població presenta un grau d'autonomia personal que els permet inserir-se socialment i laboral, com a mínim en un sistema de treball protegit. Una quarta part (27,2%) presenta entre un 65 i 74% de discapacitat. En aquest cas es tracta de població amb major dificultat per aconseguir una plena integració social i laboral. Finalment el 23,2% de les persones presenta un grau de discapacitat igual o superior al 75% i requereix instruments altament especialitzats per a la seva integració.

Més de la meitat de la població amb discapacitat té més de 65 anys i al voltant del 80% més de 45 anys. Dins aquest grup destaca el grup de població de més de 74 anys, que representa el 35% de les persones

amb discapacitat i afecta una de cada quatre persones d'aquesta franja d'edat. Cal tenir en compte que, entre les persones de més de 74 anys, la gran majoria són dones entre les quals se sumen factors de dificultat afegida pel fet de ser-ho.

El Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial comptabilitzava, a desembre del 2015, 28.238 unitats de convivència (UC) inscrites sol·licitants d'habitatge. D'aquestes, 5.248 UC, el 18,5%, comptaven amb una persona amb alguna discapacitat. Concretament, 932 (3%) tenien una persona amb mobilitat reduïda, mentre que 4.316 (15%) tenien una persona amb alguna discapacitat sense mobilitat reduïda.

La disponibilitat més gran d'habitatge protegit i dotacional en zones concretes de la ciutat (als districtes de Sant Andreu Nou Barris, Sant Martí, Sants-Montjuïc i Horta-Guinardó) condiona també el col·lectiu de persones amb discapacitat, ja que, en alguns casos, el fet de poder accedir a un habitatge protegit comporta el distanciament de la xarxa de suport quotidià de la persona. Aquest fet condiona també la cobertura de serveis socials vinculada a la persona en els casos de la població atesa pels serveis socials municipals.

Les persones amb discapacitat han de fer un esforç econòmic afegit derivat de la suma dels diferents costos d'adaptació que comporta la discapacitat. Aquests costos varien en funció del tipus de discapacitat que pateixen. A aquest fet se suma la dificultat específica d'accés al mercat de treball. Per aquest motiu, una de les problemàtiques principals d'aquest col·lectiu és la dificultat de disposar d'un habitatge adaptat per un cost assequible, sigui accedint a un nou habitatge o adequant l'habitatge propi.

4.13. ACTUACIONS ESPECÍFIQUES PER A PERSONES AMB DISCAPACITAT

Les actuacions previstes en aquest Pla per donar resposta a les necessitats específiques de la població amb discapacitat en matèria d'habitatge van fonamentalment en dues direccions. Per una banda, es facilitarà la millora i adequació dels habitatges, especialment amb la voluntat de la instal·lació d'ascensors i l'eliminació de barreres arquitectòniques, entre d'altres. Per altra banda, es facilitarà l'accés a un espai residencial, adaptat i assequible a través de la promoció de nou habitatge protegit i dotacional i l'establiment d'una reserva per aquest col·lectiu.

- ***Ajuts a la rehabilitació per adequar l'edifici i l'interior de l'habitatge***

Per donar resposta a les necessitats d'aquest col·lectiu, serà fonamental facilitar l'adaptació i millora en termes d'accessibilitat del parc residencial existent, per tal que les persones amb discapacitat puguin gaudir del grau més gran d'autonomia d'acord a la seva situació. Aquest Pla preveu diferents actuacions en aquesta línia:

- *Ajuts a la rehabilitació.* Aquests ajuts permeten reduir els costos de la instal·lació d'ascensors i de la supressió de barreres arquitectòniques. A més a més, s'amplia l'objecte dels ajuts per poder resoldre problemàtiques bàsiques a l'interior dels habitatges.
- *Millora de l'accessibilitat.* En alguns casos no serà suficient amb la concessió de subvencions per poder tirar endavant la millora de l'habitatge. Per tal de donar resposta a aquestes situacions el Pla planteja diferents actuacions complementàries com la modificació del planejament per possibilitar la inclusió d'un ascensor o la mediació per facilitar l'acord a les comunitats.

- *Ampliació dels ajuts a la cohesió.* Permetrà que, en cas de pocs recursos econòmics, l'Ajuntament pugui assumir la despesa de l'adequació i millora de l'habitatge.
- *Establiment d'acords amb empreses instal·ladors.* L'objectiu és evitar que calgui avançar l'import de la subvenció.
- *Simplificació dels tràmits dels projectes per a petites adequacions als habitatges,* com pot ser la millora de banys per facilitar-ne l'accessibilitat.

Actuacions principals

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació

D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions

- ***Facilitar l'accés a un habitatge adaptat***

El col·lectiu de persones amb discapacitat, que inclou el col·lectiu de persones amb mobilitat reduïda, és un dels contingents especials definits en l'article 99 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya. Per donar resposta a les necessitats d'accés a un espai residencial adequat es preveuen les actuacions següents:

- *Canvi d'habitatge per un habitatge públic.* Mecanisme pel qual la persona accedeix a un habitatge públic adaptat a canvi de cedir el seu habitatge a l'Ajuntament perquè el destini a habitatge assequible. Caldrà avaluar la viabilitat d'aquestes actuacions i l'interès concret de les persones destinatàries.
- *Intercanvi d'habitatge entre privats.* Mecanisme pel qual dues persones s'intercanvien l'habitatge per millorar les condicions percebudes per cadascuna d'elles. En aquest cas, una persona amb problemes de mobilitat es trasllada a un habitatge accessible, mentre potser, una persona jove, es trasllada a un habitatge més gran.
- *Augmentar el parc d'habitatges d'inclusió.* L'adjudicació d'habitatge públic protegit destinat a la inclusió social a les entitats socials que treballen amb persones amb discapacitat a través de la Mesa d'accés a l'habitatge públic d'inclusió.
- *Accés a un habitatge protegit adaptat.* Per facilitar l'accés a un habitatge adequat a les persones amb discapacitat, que integra també les persones amb mobilitat reduïda, es preveurà la reserva mínima del 3% de l'habitatge en totes les promocions d'habitatge protegit, que estableix a la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge. Es planteja que aquest percentatge mínim es pugui incrementar, en les promocions públiques, en funció del pes que tingui la població amb discapacitat en el total d'unitats de convivència inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. Caldrà vetllar per a l'adjudicació d'habitatge a persones amb tipus de discapacitat com mobilitat reduïda o problemes de salut mental. D'altra banda, els projectes d'habitatges protegits, s'hauran de programar amb un mínim del 4% amb les característiques constructives i de disseny adequades que garanteixin l'accés i el desenvolupament còmode i segur de les persones amb discapacitat, tal com estableix el Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei General de Drets de les Persones amb Discapacitat i de la seva inclusió social, en l'article 32. Els habitatges objecte de la reserva que preveu aquest article destinats al lloguer es podran adjudicar a persones amb discapacitat individualment considerades, unitats familiars amb alguna persona amb discapacitat o a entitats sense finalitat de lucre del sector de la discapacitat, sempre

que en aquest últim cas es destinin per aquestes entitats a la promoció de la inclusió social de les persones amb discapacitat i de la vida autònoma, com a habitatges assistits, habitatges compartits, habitatges de suport o a projectes de vida independent de persones amb discapacitat.

Cal destacar que el col·lectiu de persones amb discapacitat inclou persones amb diferents tipus i graus de discapacitat. Cada situació personal comporta requeriments d'adaptació específics. En aquest sentit, caldrà estudiar fórmules que permetin que l'habitatge que es reserva a les persones d'aquest col·lectiu es puguin acabar d'adaptar, un cop feta l'adjudicació, a les necessitats específiques de la persona adjudicatària. Una d'elles pot ser la previsió d'habitatge perfectibles, que permetin que l'acabat final es dissenyi una vegada conegudes les característiques de la persona adjudicatària. A més a més l'adjudicació d'habitatge a aquest col·lectiu ha d'incloure tipologies diverses que permetin allotjar diferents unitats de convivència, des d'una sola persona, a unitats més nombroses que possibilitin a la persona amb discapacitat viure amb el seu entorn familiar.

Finalment serà necessari conèixer i adequar, quan sigui necessari, el parc d'habitatge públic disponible, construït en diferents èpoques i, per tant, a l'empara de diferents normatives, i amb diferents nivells d'adequació pel que fa a les condicions d'accessibilitat.

- *Models alternatius d'habitatge protegit.* Aquest Pla preveu l'impuls de fórmules alternatives d'habitatge col·lectiu per a persones amb problemes de salut mental que necessiten algun tipus d'assistència en el seu dia a dia. En aquest sentit, des de l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat es preveu l'establiment d'un conveni amb el Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB) pel desenvolupament de dues experiències pilot que permetin, en dues noves promocions, habilitar una planta per a una unitat de convivència de diverses persones amb discapacitat que disposin d'un espai privat però a la vegada comparteixin espais comuns així com serveis d'assistència. Aquests habitatges col·lectius serien gestionats per entitats del sector. Actualment existeix una experiència similar a Can Travi, una promoció del PMHB, al districte d'Horta-Guinardó. A més a més, aquest model pren de referència el model group home habitual en altres països com Suècia.

Actuacions principals

A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge

B3.1 Garantir l'ús social del parc públic de lloguer

B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

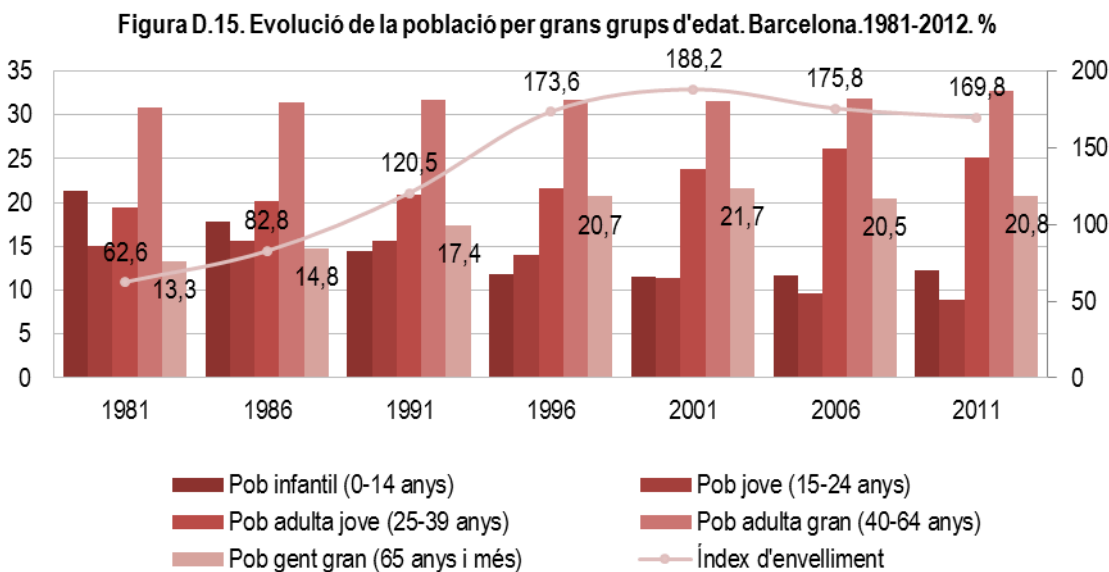
PROGRAMA RESIDENCIAL PER A LA GENT GRAN

El col·lectiu de gent gran és un dels que presenta majors necessitats en matèria d'habitatge, degut principalment a tres circumstàncies que s'apunten a l'estudi IERMB 2015: el procés d'envelliment de la població; la precarietat més gran socioeconòmica i les necessitats tipològiques, sanitàries i assistencials específiques a causa de la progressiva pèrdua de facultats físiques i psíquiques provocades pel mateix procés d'envelliment.

Així doncs els problemes principals que pateix aquest col·lectiu són: problemes d'autonomia lligats especialment a l'accessibilitat i mobilitat; situacions d'infrahabitatges o habitatge en males condicions d'habitabilitat; i problemes vinculats al règim de propietat i les dificultats de manteniment de l'habitatge. A més a més, cal destacar que sovint aquests problemes es produeixen de manera simultània, dos o, fins i tot, els tres alhora. A continuació es fa una breu descripció de la situació del col·lectiu de la gent gran a Barcelona i s'exposen les actuacions específiques previstes en aquest Pla per atendre les seves necessitats.

4.14. LA SITUACIÓ DE LA GENT GRAN A BARCELONA

En les darreres dècades, el percentatge de població de 65 anys i més s'ha incrementat a la ciutat de Barcelona, tot passant del 13,3% de 1981 al 20,8% de l'any 2011. A 2015, les dades del padró situen aquest percentatge al voltant del 22%, el que equival a una població de prop de 350.000 persones a la ciutat. Dins aquest grup, la població d'edat més avançada, de més de 80 anys, significa el 8% de la població, al voltant de 125.000 persones.



Font: IERMB 2015, elaborat a partir de Padró Municipal d'Habitants 1981, 1986, 1991 i 1996. Cens de Població i Habitatges 2001. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya. 2006 i 2011 lectura del Padró Municipal d'Habitants a 30 de juny de cada any, Ajuntament de Barcelona.

Els districtes de Les Corts (25%), Horta-Guinardó (24%) i Nou Barris (24%) presenten un percentatge de població de més de 65 anys per sobre la mitjana, mentre que per sota, destaquen el districte de Ciutat Vella(14%), i Sants-Montjuïc i Sant Martí, ambdós amb el 20%. Les dades del padró també indiquen que el pes de les dones en la població de 65 anys i més, és superior al dels homes, situant-se en el 13% respecte al 9%. Pel que fa a la població de més de 80 anys, la diferència augmenta i la població de dones duplica la d'homes situant-se en el 5% respecte al 2,5%.

Pel que fa al tipus de llars, les dades del padró indiquen que el 2015 unes 90.000 persones de 65 o més vivien soles, un 5,5% del total de la població i una quarta part respecte al total de persones d'aquesta franja d'edat. En aquest cas la quantitat de dones que viu sola triplica el nombre d'homes, amb prop de 70.000 dones enfront d'aproximadament 20.000 homes. Pel que fa a la població de més de 80 anys, al voltant de 40.000 persones viuen soles. De nou, en aquest cas, la diferència de població entre ambdós sexes s'accentua, i el nombre de dones de 80 anys o més que viuen soles és quatre vegades i mig el nombre d'homes. Els districtes de l'Eixample (6,1%) i Gràcia (6%), són els que tenen el percentatge més alt de persones de més de 65 anys que viuen soles respecte al total de població. Se situen també per sobre la mitjana els districtes de Nou Barris (5,9%), Horta-Guinardó (5,8%) i Les Corts (5,8%). Per sota la mitjana es troben Sants-Montjuïc, Sant Andreu i Sarrià-Sant Gervasi, amb un 5,2%, i els districtes de Sant Martí (4,9%) i Ciutat Vella (4,7%).

Les projeccions de població incloses en aquest Pla apunten a una intensificació del procés de maduració i envelliment de la població en els anys vinents, que serà encara major si no es produeix una recuperació significativa de les migracions. Així, mentre el 2014 el 40% de la població tenia més de 50 anys, el 2032 significaria entre el 45% i el 50% de la població.

Pel que fa a les condicions socioeconòmiques d'aquest col·lectiu, les dades mostren com la població de 65 anys i més presenta uns ingressos inferiors a la resta de la població a causa, principalment, a la progressiva sortida del mercat de treball. El fet de trobar-se fora del mercat laboral o fins i tot en el cas de moltes dones, no haver-hi entrat mai, limita les possibilitats de cobertura social pot comportar no disposar dels recursos suficients per fer front a les despeses de l'habitatge com les reformes d'adequació o el pagament del lloguer. D'altra banda, l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població (ECVHP) del 2011 assenyala que la propietat totalment pagada és el règim de tinença majoritari entre les llars amb algun membre de 65 anys i més i suposa el 63,2% en front del 37,6% en el conjunt de les llars barcelonines. El lloguer se situa en el 20,2% en front del 30,1%.

Pel que fa a les condicions d'accessibilitat dels habitatges, les dades del Cens de Població i Habitatge del 2011 assenyalen que el 77,2% de les llars amb algun membre de 65 anys i més disposen d'ascensor a l'edifici on resideixen. En aquest punt s'observen diferències importants entre els districtes. Ciutat Vella presenta el dèficit més gran en aquest sentit i només el 43,5% de les llars amb algun membre de 65 anys i més disposa d'ascensor. Segueix el districte d'Horta-Guinardó amb el 57,4%, Nou Barris 67,7% i Gràcia 67,8%. Per sobre la mitjana destaquen els districtes de Les Corts (93,3%) i l'Eixample (91,5%), Sarrià-Sant Gervasi (88,7%) i Sant Martí (87,2%). A més del dèficit d'ascensor cal destacar també els problemes d'accessibilitat de l'espai públic en zones amb una orografia molt pronunciada a districtes com Horta-Guinardó o Nou Barris, fet que dificulta la mobilitat de la gent gran fora del domicili, així com la seva relació amb l'entorn.

Tal com mostra ECVHP, la manca d'ascensor és la problemàtica més acusada entre el col·lectiu que està en règim de lloguer, que suposa el 20,3% de la població de 65 anys i més. La segona problemàtica més important en aquest sentit són les situacions de goteres, humitats, etc. Situacions que també afecten amb major percentatge a la població que viu de lloguer (23,6%).

Taula D.36. Problemes de l'habitatge segons règim de propietat de l'habitatge. Població de Barcelona. 2011. Percentatge

	65 anys i més			Total		
	Propietat	Lloguer	Total	Propietat	Lloguer	Total
Manca d'ascensor	11,9	20,3	13,8	12,5	20,6	15,3
Goteres, humitats en parets, terres, sostres o fonaments, o podridura	10,1	23,6	12,9	13,6	24,2	17,5
Manca de llum natural	7,0	13,9	8,4	8,0	20,2	12,4
Manca d'espai	4,3	22,1	8,1	9,4	16,3	12,1
Problemes a l'estructura/aluminosi	4,2	7,0	4,8	5,7	7,7	6,4

Font: Idescat i IERMB, Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya, 2011

El cens de 2011 ens aporta també dades sobre l'estat de conservació del parc residencial. Així, s'observa que la majoria dels habitatges on resideix una persona de 65 anys i més presenten un bon estat de conservació (92,6%).

Taula D.37. Llars en habitatges en bon estat de conservació segons edat membres. Barcelona. 2011. Percentatge

	Sense membres +64 anys	Algún membre +64 anys	Total
Ciutat Vella	67,1	72,0	69,8
Eixample	91,3	91,6	91,5
Sants-Montjuïc	90,3	91,2	90,8
Les Corts	98,3	98,2	98,2
Sarrià-Sant Gervasi	96,2	96,8	96,6
Gràcia	93,1	93,7	93,6
Horta-Guinardó	94,4	94,6	94,4
Nou Barris	94,5	94,5	94,5
Sant Andreu	96,6	96,5	96,5
Sant Martí	93,1	94,0	93,6
Total	91,6	92,6	92,2

Font: elaboració pròpia a partir del *Cens de Població i Habitatges 2011*. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya.

En l'àmbit de districtes, cal destacar que Ciutat Vella té un percentatge molt per sota la mitjana pel que fa a llars en habitatges en bon estat de conservació. Pel que respecta al col·lectiu de més de 64 anys, a

Barcelona, el 92,6% de les llars es troben en bon estat de conservació, mentre que a Ciutat Vella aquest percentatge és del 72%.

De nou, les llars que viuen en règim de lloguer presenten un percentatge més alt pel que fa a habitatges en males condicions de conservació, situant-se en el 9,2% enfront del 4,8% en les llars en règim de propietat.

Sovint les situacions de vulnerabilitat socioresidencial no es coneixen en passar en l'espai privat. A través de Serveis Socials s'indiquen algunes situacions que afecten específicament al col·lectiu de gent gran:

- Persones que es queden a casa seva perquè els hi costa sortir per problemes de mobilitat.
- Persones que viuen en condicions d'habitabilitat precàries per falta d'adequació de l'habitatge. Aquesta situació es deu bàsicament a dues causes: falta de recursos econòmics, capacitat i mitjans personals per fer front a les transformacions necessàries; i casos de renda antiga en què la propietat no s'ocupa d'anar adequant i mantenint l'habitatge.
- Casos d'assetjament immobiliari, en casos de renda antiga i processos immobiliaris de renovació de l'edifici.
- Gent gran que relloga una habitació de casa seva o deixa el seu habitatge per anar a viure a una habitació de lloguer per motius econòmics.

En els darrers anys l'atenció a aquest col·lectiu en qüestions d'habitatge s'ha dut a terme tant des del Consorci de l'Habitatge i el Patronat Municipal de l'Habitatge com des dels serveis socials municipals. Aquesta atenció s'ha dut a terme per diverses vies, ja sigui a través d'ajudes al pagament del lloguer, ajudes per a adaptar l'habitatge a les necessitats de la persona, mitjançant serveis de seguiment i assistència (a través de visites periòdiques o teleassistència), així com la construcció d'habitatges adaptats a les necessitats específiques d'aquest col·lectiu.

Una de les prioritats de l'atenció a aquest col·lectiu ha estat contribuir a la màxima autonomia i qualitat de vida de les persones grans i a què aquestes puguin seguir vivint en el seu l'habitatge, mantenint així els vincles socials amb la comunitat i les xarxes de relació quotidianes. Algunes de les mesures amb aquesta finalitat han estat el servei de teleassistència, programes com *Baixem al carrer* per a les persones amb problemes de mobilitat, l'adaptació funcional de l'habitatge, així com la visita periòdica de treballadors socials, entre altres. Tot i això, en determinades circumstàncies és convenient la institucionalització de la persona en algun dels serveis residencials per gent gran disponibles, ja siguin apartament tutelats, residències o habitatges amb serveis per a gent gran³⁴. En el període 2009-2013 s'ha produït un increment considerable del nombre d'apartaments tutelats, de l'11,3%, mentre que, des dels serveis d'intervenció social municipals s'apunta un dèficit de places residencials públiques i concertades per a persones grans a la ciutat. Un altre recurs per a la gent gran són els habitatges dotacionals amb serveis. Entre 2009 i 2013 aquests han augmentat un 30,4% a Barcelona.

³⁴ Són habitatges amb serveis destinats a persones a partir de 65 anys, plenament autònomes. Els habitatges tutelats depenen de la Generalitat de Catalunya, mentre els habitatges amb serveis per a gent gran depenen de l'Ajuntament de Barcelona.

Taula D.40. Atenció social primària a gent gran. Barcelona. 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013	Increment 2009-2013
Apartament tutelats per a gent gran						
Apartaments tutelats	71	71	71	79	79	11,3%
Persones grans acollides	73	78	69	78	82	12,3%
Habitatges amb serveis per a la gent gran						
Equipaments en funcionament	15	15	17	20	20	33,3%
Habitatges disponibles	925	925	1.021	1.206	1.206	30,4%
Persones grans acollides	1.085	1.070	1.125	1.301	1.385	27,6%
Taxa d'ocupació (1)	95	98	95	99	99	4,2%

(1) La taxa d'ocupació està referida al mes de desembre de cada any.

Font: IERMB 2015 a partir de *Departament de Recerca i Coneixement. Àrea de Qualitat de Vida, Igualtat i Esports. Ajuntament de Barcelona.*

4.15. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A GENT GRAN

El present Pla preveu tota una sèrie d'actuacions per atendre les necessitats residencials específiques de la gent gran, amb una especial atenció a la millora de les condicions de vida en els mateixos domicilis i a la recerca de mecanismes per facilitar-ne la permanència. Aquestes actuacions van adreçades a:

- Disposar d'un major coneixement de les condicions habitacionals d'aquest col·lectiu, que permeti identificar les principals problemàtiques als habitatges.
- Reforçar els mecanismes de seguiment de les persones grans que viuen soles.
- Adequar i millorar els habitatges per afavorir l'autonomia personal contribuint al fet que les persones grans puguin seguir vivint als seus habitatges.
- Dotar l'entorn dels serveis necessaris per evitar la necessitat de trasllat de la població a habitatges amb serveis o residències.
- Potenciar els programes per compartir habitatge, per abordar la necessitat de companyia, d'ajuda o de manca de recursos.
- Ampliar els recursos residencials existents per poder oferir una alternativa habitacional a aquella població que hagi de deixar el seu habitatge.
- Prevenir i atendre les situacions d'exclusió residencial (inclou aquelles actuacions amb aquesta orientació adreçades al conjunt de la població)

Cal destacar també que, per tal de garantir una atenció eficaç per part de l'Ajuntament, seguirà sent clau la coordinació entre les actuacions desenvolupades des de serveis socials i les impulsades des del Consorci de l'Habitatge de Barcelona a través de les Oficines d'Habitatge, entre altres.

- ***Detecció de problemàtiques vinculades a l'habitatge de persones grans.***

D'acord amb l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de l'any 2011 les llars on resideixen persones grans tenen unes condicions millors que els del conjunt de la població. Tot i això les problemàtiques més importants que es detecten són la manca d'ascensor i la presència d'humitats i goteres als habitatges. Aquestes problemàtiques són molt més acusades entre la població que resideix en un

habitatge de lloguer (que representa un 20,3% de la població de més de 64 anys). Entre aquest col·lectiu també es destaca com a problemàtica, en un 22,1% dels casos, la manca d'espai.

En aquest Pla s'inclouen dos d'accions, les vinculades a l'ampliació del coneixement sobre les condicions habitacionals de la gent gran i les vinculades a la millora de la difusió dels serveis municipals a la seva disposició. Per fer front a les problemàtiques relacionades amb l'habitatge que pateix la gent gran, és fonamental *conèixer* les condicions en què es troben els habitatges ocupats per persones grans, especialment per persones de més de 80 anys, i identificar aquelles situacions problemàtiques que requereixen algun tipus d'atenció.

Per portar a terme aquesta anàlisi es preveuen quatre accions (que es desenvolupen a l'actuació D1.2 *Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitjana i alta*):

- Sistematització de la informació municipal disponible en relació a l'estat dels habitatges, especialment la informació que aporta serveis socials fruit de l'atenció personalitzada a través de teleassistència o les visites a la llar.
- Anàlisi de les dades de padró i cadastre (encreuament de les dades de població de 65 anys i més i propietat vertical, ja que són més susceptibles d'incloure contractes de renda antiga).
- Intensificació i diversificació dels mecanismes de difusió dels serveis que ofereix l'Ajuntament per donar a conèixer les possibilitats de millora de l'habitatge.
- Treball de camp per confirmar resultats.

Actuacions principals

D1.3 Identificació d'infrahabitatge en entorns de renda mitjana i alta

D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges

- ***Reforç dels mecanismes de seguiment de les persones grans que viuen soles***

Cal destacar la necessitat de seguiment de les persones grans que viuen soles, per tal de detectar possibles problemàtiques. En aquest sentit, és especialment important el programa *Radars* que facilita la implicació de la comunitat en aquest seguiment, així com el seguiment i atenció per part de serveis socials. En aquest sentit, caldrà reforçar els mecanismes de coordinació entre Serveis Socials i Habitatge per poder actuar en les situacions de degradació de l'habitatge i de necessitat de la seva millora.

Actuacions principals

D1.4 Mesures relacionades amb l'envelliment de la població

- ***Adequació i manteniment dels habitatges existents***

L'adequació de l'habitatge a les necessitats derivades de l'envelliment és una necessitat bàsica per facilitar el manteniment de la població als habitatges. Per fer-ho possible és necessari començar a actuar prèviament al sorgiment de les necessitats, ja que durant la vida laboral de les persones, i abans de l'aparició de problemes de mobilitat, entre altres, és quan resulta més fàcil assumir els costos que implica aquesta adequació. En aquest sentit cal destacar, que les persones de 65 anys i més tenen uns ingressos inferiors a la resta de la població. Aquesta situació s'agreuja entre les dones soles que no han entrat al mercat laboral.

D'altra banda, segons el Cens de població i habitatge del 2011, prop d'una quarta part dels habitatges de Barcelona on viu una persona de 65 anys i més no disposa d'ascensor. Així doncs, per possibilitar que aquestes persones millorin el seu habitatge serà important:

- Difondre la idea de la necessitat d'adequar els habitatges prèviament a l'envelliment. Entre altres actuacions, aquest Pla preveu ajuts a la rehabilitació per donar suport a la instal·lació d'ascensors, la supressió de barreres arquitectòniques o el desenvolupament d'obres per garantir l'habitabilitat dels habitatges entre altres. Amb aquesta finalitat s'amplien els ajuts als habitatges individuals.
- Ampliar els ajuts a la cohesió que possibilitin que, en cas de pocs recursos econòmics, l'Ajuntament pugui assumir la despesa de l'adequació i millora de l'habitatge.
- Establir acords amb empreses instal·ladores per evitar que calgui avançar l'import de la subvenció.
- Difondre, entre aquesta població, els ajuts que ofereix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona per a la millora dels habitatges.
- Intensificar l'aplicació de la disciplina en relació a la manca de conservació prevista en la legislació vigent. Caldrà exigir el correcte manteniment de l'interior dels habitatges per part de les persones propietàries dels seus habitatges. En aquest sentit, l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població de 2011 ens indica que els habitatges en règim de lloguer on viu una persona de 65 anys i més presenten un percentatge més alt de manca d'ascensor, així com de problemes d'humitats i mal estat de conservació.
- Simplificar la tramitació dels projectes per a petites adequacions als habitatges, com pot ser la millora de banys per facilitar-ne l'accessibilitat.

Actuacions principals

A1.2 Reforç del paper de les Oficines de l'Habitatge

D2.1 Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges

D2.2 Disciplina en relació a la manca de conservació dels habitatges

D2.3 Ajuts a la rehabilitació

D2.4 Establiment de mecanismes actius de rehabilitació

D3.1 Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions

- ***Dotació de serveis als habitatges***

La concentració de població de gent gran amb necessitats compartides en un mateix territori pot permetre dotar aquestes àrees amb una sèrie de serveis d'atenció a aquestes persones que permeti que es mantinguin a la seva llar i evitar que s'hagin de traslladar a una residència o un habitatge amb serveis.

Així doncs, caldrà estudiar la possibilitat de reforçar els serveis que ja s'ofereixen a la gent gran per facilitar la seva autonomia. A partir d'una anàlisi de la població de 65 anys i més que resideix a la ciutat es poden detectar aquells entorns on seria més necessari reforçar aquesta actuació i treballar amb els futurs usuaris i usuàries per identificar les seves necessitats i les possibilitats de resolució. Un programa destacat en aquesta línia és *Baixem al carrer*, que facilita la sortida a persones amb problemes de mobilitat que resideixen a habitatges sense ascensor.

- **Potenciar els programes per compartir habitatge**

El fet de *compartir habitatge* pot ser una opció adequada per a les persones grans en algunes circumstàncies: viuen soles i desitgen companyia; necessiten una ajuda personal pel dia a dia; tenen uns ingressos baixos i necessiten una ajuda per mantenir-se al seu habitatge o per accedir a un habitatge més econòmic; i volen iniciar un procés d'envelliment en comú.

Actualment, a Barcelona existeix una gran diversitat de programes que aborden aquestes situacions. En molts casos els desenvolupen entitats del Tercer Sector amb suport municipal. Tot i això, fins ara tots ells són de poca envergadura i serà necessari avaluar-los per determinar quins són més escalables i, per tant, quins caldrà reforçar d'una manera més intensa, ja que permetran donar una resposta més extensa a les necessitats. En qualsevol cas, sembla necessari ampliar el suport municipal als diferents programes existents. D'altra banda cal destacar que l'èxit d'aquests programes es basa en una elecció molt acurada dels perfils de convivència i en un acurat seguiment i avaluació.

Entre els programes i accions que s'estan desenvolupant (o en procés d'estudi) en aquest sentit, i que caldrà avaluar-ne l'escalabilitat destaquen:

- *Viure i conviure*. Facilita que persones grans comparteixin el seu habitatge amb estudiants universitaris. Actualment no existeix cap suport econòmic a les persones grans que acullen a aquests estudiants, tot i que durant els primers anys de funcionament d'aquest programa aquest suport sí que existia.
- *Fundació llars compartides i Unitats de convivència*. Faciliten la convivència entre persones que, per motius econòmics, no poden accedir a un habitatge o han hagut d'abandonar l'habitatge on residien. Aquest programa vol donar suport, entre d'altres, a aquelles persones grans que viuen en habitatges compartits, dels que són expulsats en el moment de començar a mostrar símptomes d'envelliment.
- *Compartim habitatge*. Programa municipal que facilita la creació d'unitats de convivència perquè posteriorment iniciïn un projecte de vida en comú.
- *Lloguer d'habitacions públic*. Es tracta d'un mecanisme en estudi, que pot permetre augmentar els ingressos de les persones propietàries. S'adreçarà a persones o unitats de convivència que viuen en habitatges de majors dimensions de les que necessiten i volen compartir el seu habitatge. Aquest programa es desenvolupa a l'actuació A3.6 *Extensió dels programes per compartir habitatge*.

D'altra banda, hi ha persones que no volen accedir a aquests programes, però volen compartir o ja estan compartint el seu habitatge. En aquests casos serà necessari garantir la seguretat dels propietaris o propietàries i dels llogaters i la mediació municipal per evitar possibles conflictes. A més a més, per facilitar que es puguin donar processos de compartir habitatge però mantenint una certa independència entre els habitatges, caldrà estudiar la possibilitat d'introduir ajustos al planejament que permetin generar *unitats individuals* en habitatges de grans dimensions. Finalment, aquest Pla vol impulsar experiències de caràcter comunitari que afavoreixin la posada en marxa de noves solucions habitacionals adequades per a persones grans en les diferents etapes de l'envelliment. Una actuació en aquest sentit és *l'impuls de l'habitatge cooperatiu sènior*. Actualment estan en alça aquest tipus d'iniciatives que plantegen la voluntat de generar un espai residencial comú entre diferents persones per compartir aquesta fase de la vida. Aquestes iniciatives tenen algunes característiques especials en relació a altres cooperatives en cessió d'ús:

- En moltes ocasions, els implicats ja disposen d'un habitatge.
- Es poden establir sinergies entre les economies de la Cooperativa i la persona usuària per fer front a les reparacions i al manteniment de l'edifici i la llar.
- Permeten fer una previsió específica d'espais per persones dependents i, en el seu cas, serveis assistencials.
- Es generaran espais comuns més amplis, pensats per a l'envelliment.

Actuacions principals

A3.6 Extensió dels programes per compartir habitatge

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

- **Nous espais residencials**

En alguns casos no és possible seguir vivint a l'habitatge propi i és necessari cercar un nou habitatge, ja sigui perquè és inviable dur a terme les actuacions necessàries per adequar l'edifici o l'habitatge a les necessitats de les persones grans, per exemple la instal·lació d'ascensor, o perquè la persona gran ja no disposa de l'autonomia necessària per seguir al seu habitatge. Davant d'aquesta necessitat de canvi d'habitatge, aquest Pla preveu diferents actuacions:

- *Canvi d'habitatge per un habitatge públic.* Mecanisme pel qual la persona accedeix a un habitatge públic adaptat a canvi de cedir el seu habitatge a l'Ajuntament perquè el destini a habitatge assequible. Caldrà avaluar la viabilitat d'aquestes actuacions i l'interès concret de les persones destinatàries.
- *Intercanvi d'habitatge entre privats.* Mecanisme pel qual dues persones s'intercanvien l'habitatge per millorar les condicions percebudes per cadascuna d'elles. En aquest cas, una persona gran es trasllada a un habitatge accessible (sigui perquè disposa d'ascensor o es troba en una zona amb una orografia adequada), mentre una persona jove es trasllada a un habitatge més gran.
- *Habitatges amb serveis per a gent gran (habitatges dotacionals).* Actualment són una alternativa molt ben valorada per la gent gran. Caldrà avaluar els criteris d'assignació per tal d'aconseguir que es destinin a població que realment no pot seguir vivint als seus habitatges d'origen. A més a més, caldrà estudiar la possibilitat de disposar de llistes d'espera obertes que permetin l'entrada de població en situacions d'urgència sobrevingudes.
- *Residències de gent gran.* A Barcelona hi ha una gran mancança de residències, especialment públiques, el que implica que en moltes ocasions l'administració hagi de sufragar l'accés de persones dependents amb baixos recursos a una residència privada. Per fer front a aquesta situació l'Ajuntament ha cedit 12 solars a la Generalitat de Catalunya per a l'edificació de noves residències. Caldrà impulsar la construcció d'aquests equipaments.

D'altra banda, caldrà oferir productes adequats a les persones propietàries que necessiten accedir a una residència privada, com poden ser hipoteques inverses o altres productes amb aquests objectius.

En aquests dos casos caldrà estudiar les contrapartides que se sol·liciten a les persones propietàries d'habitatge per tal que accedeixin a aquests recursos, siguin els habitatges amb serveis o les residències. En aquest sentit caldrà estudiar la possibilitat d'incorporar els habitatges als serveis municipals de captació d'habitatge buit o transferir el lloguer en cas que aquest ja estigui llogat.

Actuacions principals

A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments

C1.2 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

D2.8 Millora de l'accessibilitat als habitatges

- ***Prevenir i atendre les situacions d'exclusió residencial***

Les persones grans, i especialment les dones que no han entrat mai al mercat laboral, presenten un nivell d'ingressos menor respecte la mitjana de la població. Per prevenir l'exclusió residencial, aquest Pla preveu l'establiment d'*ajuts estables al pagament del lloguer* que permetin a la població reduir el sobreesforç econòmic per disposar d'habitatge i reduir els riscos d'exclusió residencial. A la vegada, es mantindrà la subvenció de lloguer d'aquells habitatges inclosos al *fons de lloguer social*. Per atendre les situacions d'emergència habitacional el Pla també preveu els *ajuts d'emergència al pagament del lloguer*, els programes d'*atenció a la pobresa energètica* així com el manteniment dels *ajuts a l'allotjament i al manteniment de l'habitatge* que es gestionen des de Serveis Socials per atendre situacions d'emergència relacionades amb la impossibilitat de fer front al pagament del lloguer o portar a terme intervencions urgents per a garantir l'habitabilitat de l'habitatge, entre altres.

Actuacions principals

A1.1 Ajuts socials relatius a l'allotjament facilitats per Serveis Socials

A1.3 Atenció a la pobresa energètica

C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

PROGRAMA D'HABITATGE PER A JOVES

La població jove és un dels col·lectius amb majors dificultats d'accés a l'habitatge. El context econòmic i la precarització del mercat laboral han afectat de manera més intensa la població jove, que pateix una major desocupació i unes condicions laborals més precàries amb una major temporalitat i una menor retribució. Aquest fet en condiciona el desenvolupament vital, en dificultar l'emancipació domiciliar i la formació de noves llars. A continuació es fa una breu descripció de la situació del col·lectiu de joves a la ciutat de Barcelona i s'exposen les actuacions específiques previstes en aquest Pla per atendre les necessitats d'aquest col·lectiu.

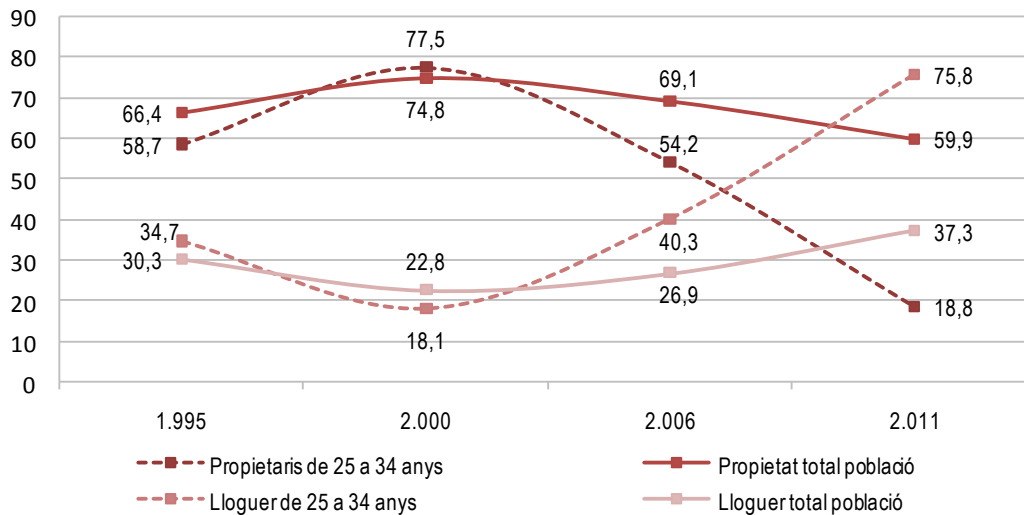
4.16. LA SITUACIÓ DELS JOVES A BARCELONA

La població jove, entre 25 i 34 anys, constitueix un grup de població determinant en la creació de noves llars i, per tant, en la generació de necessitats d'habitatge. Les projeccions de noves necessitats residencials assenyalen la franja de població de menys de 35 anys com el principal grup generador de necessitats d'habitatge en termes quantitius, a causa de processos d'emancipació i a les migracions de població jove atretes a la ciutat fruit d'un procés de recuperació econòmica i l'augment de l'ocupació.

El 2015 a Barcelona la població entre 25 i 34 anys significava el 14,2% de la població resident. Aquest percentatge s'ha reduït al voltant d'un 3% des del 2007, quan suposava el 17,6% de la població resident. Per sexes, la distribució entre homes i dones és molt equilibrada, suposant el 49,3% i el 50,7% respectivament. Destaca el percentatge de joves empadronats al districte de Ciutat Vella 22%, amb un pes significatiu de població estrangera en aquestes franges d'edat. També se situen per sobre la mitjana l'Eixample, Sants-Montjuïc i Gràcia, tots ells amb un 16% de la població. Se situen per sota la mitjana els districtes de Sarrià-Sant Gervasi (11%), Nou Barris (12%) i Sant Andreu (12%).

La situació del mercat laboral i els ingressos condicionen les opcions d'emancipació domiciliar juvenil. El canvi de cicle econòmic ha afectat especialment a la població jove. Les dades indiquen que es tracta del grup de població amb major precarietat laboral (major temporalitat, menor salari). Segons l'Enquesta de Població Activa, el 2014 un 22% de les persones joves d'entre 25 i 34 anys ocupades a la ciutat de Barcelona tenien un contracte temporal, mentre que la mitjana de temporalitat a la ciutat era del 17,8%.

L'increment dels preus immobiliaris en el període 1997-2007 i l'inici de la crisi econòmica a partir del 2007 han potenciat un canvi de tendència en el règim de tinença de la població jove cap al lloguer. Aquest canvi ha significat passar d'un 68,1% de propietat el 2001 a un 75,8% de lloguer el 2011. D'acord a l'estudi d'accessibilitat a l'habitatge inclòs a IERMB 2015, si es consideren uns ingressos de 3,5 SMI per parella de joves (31.619,7 euros anuals) i es relaciona amb els preus mitjans de l'oferta d'habitatge de l'any 2014, s'observa que el lloguer seria l'única opció que representaria un esforç assumible del 25,9% en relació al conjunt dels ingressos. Altres opcions com l'obra nova representarien un esforç del 64%, mentre l'habitatge de segona mà representaria un esforç del 48,6%, en ambdós casos molt per sobre el llindar d'esforç recomanat (que se situaria entre el 25 i el 30%).

Evolució del règim de tinença de l'habitatge de la població. Barcelona. 1995-2011


Font: IERMB 2015 a partir de IDESCAT i IERMB, *Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població, 1995, 2000, 2006 i 2011*

D'altra banda, en els darrers anys aquest col·lectiu ha vist reduïdes les ajudes per fer front a les despeses d'habitatge. D'una banda, la Renda Bàsica d'Emancipació (RBE), oferta pel Ministerio de Fomento des de l'any 2007, va ser derogada l'1 de gener de 2012. D'altra banda, les ajudes familiars també s'han reduït els darrers anys (del 32% dels joves el 2002, al 15% dels joves 2012). En sentit contrari cal assenyalar que una ajuda per la població jove és, per exemple, disposar d'un habitatge cedit (generalment de la família). En aquest sentit es detecta un major percentatge de llars en cessió amb persona principal de 25-34 anys.

Amb tot, **el darrer cicle econòmic ha comportat un retard en l'edat d'emancipació domiciliar**. Les dades de l'Observatori de la Joventut de Catalunya mostren com l'any 2007 el 32,6% de la població entre 16 i 29 anys estava emancipada, mentre que l'any 2013 aquest percentatge s'ha reduït al 26,8%. D'altra banda, les llars joves emancipades presenten un major endeutament i un major sobreesforç econòmic per fer front a les despeses de la llar. En molts casos l'accés a la compra en el moment més elevat dels valors immobiliaris abans del 2008, va suposar que s'hagués de destinar un llindar d'ingressos superior als recomanats (30%) i assumir terminis de devolució del préstec més llargs. D'acord a les dades de l'Enquesta de Condicions de Vila i Hàbits de la Població del 2011, les persones joves destinen una major quantitat de diners en el pagament de lloguer (influència de rendes antigues en la mitjana de tota la població), així com en el pagament de la hipoteca. També destaca que el 32% dels i les joves entre 25 i 34 anys, enfront del 16,2% del conjunt de la població, destina més del 40% dels seus ingressos a fer front a les despeses d'habitatge.

Barcelona compta amb un parc d'habitatge dotacional destinat a joves. Després d'un important creixement fins a 2010 aquest parc es va estabilitzar i des de l'any 2012 s'han mantingut en 2.455 els habitatges. No obstant això, durant els darrers anys el parc destinat a joves s'ha reduït, ja que alguns dels habitatges s'han destinat a unitats de convivència provinents de la Mesa d'emergències socials.

4.17. ACTUACIONS D'HABITATGE PER A GENT JOVE

D'acord a l'anàlisi presentat, aquest Pla preveu una sèrie d'actuacions que han de facilitar els processos d'emancipació i accés a un habitatge digne de la població jove:

- La promoció d'habitatge protegit i dotacional
- El suport per accedir al mercat privat de l'habitatge, ja sigui a través de sistemes municipals de captació per generar habitatge assequible o amb ajuts complementaris.
- L'impuls de formes alternatives d'accés a l'habitatge.

- ***La promoció d'habitatge protegit i dotacional***

La promoció de nou habitatge ha de permetre augmentar el volum del parc assequible a disposició de la població amb majors dificultats per disposar d'un habitatge. El nou habitatge construït serà principalment de lloguer i caldrà ajustar els requisits d'accés per possibilitar l'adjudicació d'habitatge a la població jove afectada per una major precarització del mercat laboral, amb major temporalitat i salaris més baixos.

Actuacions principals

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

- ***Suport per accedir al mercat privat de l'habitatge***

La creació de nou habitatge no serà suficient per generar tot l'habitatge que la ciutat necessita per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible. Així doncs, caldrà mobilitzar parc d'habitatge privat cap a l'habitatge assequible. Per facilitar que la població amb menys recursos i una situació laboral més precària (com és la població jove) pugui accedir a aquests habitatges, aquest Pla preveu una sèrie de mesures:

- *Captació d'habitatge privat per destinar-lo a habitatge assequible.* Els programes de captació d'habitatge privat es van iniciar amb la constitució de la Borsa d'Habitatge Jove. Aquest Pla preveu la reformulació dels sistemes de captació per millorar-ne l'efectivitat i poder donar resposta a un ampli grup de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge del mercat lliure.
- *Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer.* Els joves, com altres col·lectius, tenen dificultats per accedir a un contracte de lloguer per la preferència de la propietat cap a altres col·lectius. Aquest Pla preveu l'estudi de diferents mecanismes per facilitar la signatura de contractes de lloguer.
- *Ajuts al pagament del lloguer.* Amb la desaparició dels ajuts a l'emancipació per facilitar l'accés dels joves al lloguer lliure caldrà facilitar mecanismes que permetin la concessió d'ajuts vinculats al contracte. És a dir, que no sigui necessari disposar d'un contracte en vigor per obtenir l'ajut.

Actuacions principals

C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

C3.2 Captació d'habitatge privat

- ***L'impuls de formes alternatives d'accés a l'habitatge.***

El Pla preveu l'impuls de nous models d'accés a l'habitatge com ara les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús i la masoveria urbana. Les cooperatives d'habitatges en cessió d'ús permeten generar habitatge assequible i estable en el temps, a la vegada que impulsar noves formes de convivència que potenciïn

models de vida més comunitaris i sostenibles. La posada a disposició de sòl de titularitat pública, entre altres mesures, pot facilitar el desenvolupament d'aquest tipus d'iniciatives i facilitar, per tant, l'accés a l'habitatge a població jove i adulta organitzada a través de la forma cooperativa.

D'altra banda, la masoveria urbana és un contracte en virtut del qual els propietaris d'habitatge en cedeixen l'ús per un temps determinat a canvi que les persones masoveres assumeixin les obres de rehabilitació i millora acordades. La masoveria urbana permet l'accés a un habitatge assequible a canvi de la participació dels residents en les obres. Aquest model potencia els processos col·lectius i pot permetre alhora que les persones joves residissin en espais centrals de la ciutat a un cost assequible.

Actuacions principals

C4.1 Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús

C3.2 Impuls a la masoveria urbana

PROGRAMA RESIDENCIAL PER A DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA

Després d'haver rebut suport a través dels serveis d'atenció i acolliment especialitzats, l'accés a l'habitatge per part d'aquelles dones que han estat víctimes de situacions de violència masclista és un pas clau per recuperar la seva vida sense violència, recuperar l'autonomia i evitar possibles situacions d'exclusió socioresidencial.

La Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge destaca de manera específica la situació de les dones en situació o víctimes de violència masclista en relació a les condicions i reserves per a l'accés a l'habitatge. Així doncs, en aquest Pla s'analitza la situació concreta d'aquest col·lectiu a la vegada que es plantegen actuacions que permetin donar resposta a les seves necessitats residencials.

4.18. LA SITUACIÓ DE LES DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIES MASCLISTES A BARCELONA

El document de mesura de govern per a la *Millora del sistema per l'abordatge integral de les violències masclistes a Barcelona*, elaborat per la Regidoria de Cicle de Vida, Feminismes i LGTBI el 2015, aporta una anàlisi detallada de la situació d'aquesta problemàtica avui dia a la nostra ciutat.

Així doncs, la violència contra les dones és un problema públic que, lluny de reduir-se, persisteix any rere any a la ciutat. A Europa, 62 milions de dones han patit violència masclista al llarg de la seva vida. A Catalunya, l'enquesta de Violència Masclista de l'any 2010 mostrava que al voltant d'una tercera part de les dones havien patit violència masclista greu al llarg de la seva vida, amb una especial incidència en dones joves. El balanç dels darrers quatre anys, entre 2012 i finals del 2015, és de 38 dones mortes segons dades del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya i del Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad. En aquest mateix període en l'àmbit de la



demarcació de Barcelona el nombre de dones assassinades fou de 22, segons les dades de la Delegación del Gobierno para la Violencia de Género.

El 2014, nou dones varen ser assassinades a la ciutat de Barcelona. A més a més, el mateix any es van interposar un total de 4.706 denúncies per lesions, a les que cal sumar altres denúncies per delictes contra la llibertat, trencament de mesures, o delictes contra la integritat moral. L'enquesta de Violència Masclista mostrava de nou que un terç de les barcelonines havien viscut una agressió masclista greu.

El compromís per eradicar aquesta violència específica i atendre i acompanyar en el seu procés de recuperació les dones i els seus fills i filles ha estat recollit, en part, a través de la Ley Orgànica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género d'àmbit estatal, i la Llei 5/2008, de 24 d'abril, del Dret de les Dones a Eradicar la Violència Masclista d'àmbit autonòmic, i la Llei 14/2010, de 27 de maig, dels drets i les oportunitats en la infància i l'adolescència.

Des de l'Ajuntament de Barcelona, el compromís per treballar en la seva eradicació s'ha traduït en un augment progressiu del pressupost. Tot i això, la persistència sistemàtica d'aquesta violència i el baix percentatge de dones o famílies que reben suport de l'administració (13% segons la Macroencuesta de Violencia contra la Mujer 2015 de la Delegación del Gobierno para la Violencia de Género) fa necessari enfortir la detecció, atenció, recuperació i prevenció de la violència masclista a la ciutat.

L'atenció a les dones que pateixen aquesta situació aborda diferents qüestions, entre elles la necessitat d'acolliment fruit d'aquest procés. Pel que fa als acolliments per a dones que viuen violència masclista i pels seus fills i filles, la Llei 12/2007, d'11 d'octubre, de Serveis Socials de Catalunya estableix una diferenciació entre acolliment d'urgència i acolliment de llarga durada al qual es pot accedir havent passat prèviament per l'allotjament d'urgència. Les dades de l'informe de l'any 2014 dels Serveis Municipals d'Atenció per Violència Masclista dependents del departament de Feminismes i LGTBI indiquen que tant el nombre d'acolliments d'urgència com de llarga durada per dones i infants adolescents menors d'edat, han augmentat els darrers anys. Entre 2012 i 2014 les dones acollides d'urgència han passat de 127 a 144, i les dones acollides de llarga estada de 69 a 100.

**Acolliments d'urgència i llarga durada per dones i infants adolescents menors d'edat.
2012-2014**

	2012	2013	2014
Dones acollides d'urgència	1307	1801	1038
Dones acollides en llarga estada			
Infants i adolescents acollits d'urgència	912	1341	533
Infants i adolescents acollits en llarga estada	395	460	505

Font: Mesures de govern: Millora del sistema per l'abordatge integral de les violències masclistes a Barcelona de la Regidoria Feminismes i LGTBI, elaborat a partir de les dades de l'informe de l'any 2014 dels serveis d'atenció per violència masclista. Ajuntament de Barcelona

El Centre Municipal d'Acolliment d'Urgència Masclista (CMAU-VM) és el servei residencial d'urgència per a dones que viuen situacions de violència masclista i que tenen una situació d'alt risc i pels seus fills i filles. Aquest servei proporciona una atenció integral i disposa de 10 habitacions amb una



capacitat màxima de 27 places. Durant els primers 15 dies d'estada es fa l'exploració de la dona i, partir de llavors, es buscarà un recurs per a l'acolliment de llarga estada. Generalment cercar aquest recurs comporta uns altres 15 dies més. El centre funciona els 365 dies l'any, les 24 hores del dia. L'accés al CMAU-VM es produeix per derivació del Servei d'Atenció, Recuperació i Acollida (SARA), del Centre d'Urgències i Emergències Socials de Barcelona (CUESB) i del Servei d'Atenció Socioeducativa de l'Agència ABITS (SAS).

Pel que fa a les tipologies de recursos residencials destinats a l'acolliment de llarga estada, s'inclouen des de pisos en els quals la dona compta amb més o menys intensitat d'hores de professionals, a uns recursos específics per a dones i els seus fills i filles que viuen situacions de violència masclista i tenen alhora drogodependència. Una altra opció són els pisos específics per a les dones víctimes de tràfic d'éssers humans amb fins d'exploració sexual.

4.19. ACTUACIONS RESIDENCIALS PER A DONES VÍCTIMES DE VIOLÈNCIA MASCLISTA

Davant aquesta situació l'Ajuntament de Barcelona a través de la Mesura de Govern per a la "Millora del sistema per l'abordatge integral de les violències masclistes a Barcelona" (2015) indica les línies d'actuació que cal portar a terme per revertir i millorar l'atenció a aquestes persones. L'objectiu essencial serà **facilitar el pas a un habitatge estable, digne i assequible a les dones que han viscut situacions de violència masclista**. Cal tenir en compte que només un jutge pot acreditar mitjançant una sentència que una dona és víctima de violència masclista. Caldrà doncs estudiar la necessitat de disposar o no de la dita sentència per poder donar atenció a totes les dones que pateixen violència.

En la major part dels casos, aquestes persones necessiten accedir a un nou espai residencial. Per donar resposta a aquesta necessitat, aquest Pla preveu dos tipus d'actuacions específiques adreçades a aquest col·lectiu, unes adreçades als allotjaments temporals i altres adreçades als habitatges.

- **Acolliments**

Actualment es detecta una mancança de places disponibles per a l'acolliment de dones i fills víctimes de violència masclista. En aquest sentit, pel 2016 es preveu l'ampliació de sis pisos de llarga estada.

- **Habitatges**

Per facilitar l'accés d'aquest col·lectiu a nous habitatges es preveuen diferents línies d'actuació:

- *La promoció de nou habitatge protegit i dotacional.* L'article 99 de la Llei 18/2007 del dret a l'Habitatge assenyala que "en l'establiment dels contingents especials de reserva, s'ha de vetllar per garantir l'accés a l'habitatge a les dones que estan en una situació de violència o que en surten i a les que estan en situació de precarietat econòmica a causa d'aquesta violència o necessiten un habitatge per a sortir d'aquesta situació".

D'altra banda, caldrà revisar els criteris d'accés als pisos de protecció social per augmentar la cobertura en casos que tradicionalment han quedat exclosos, informant les dones víctimes de violència masclista de les possibilitats d'accés.



Aquest Pla preveu la construcció de nou habitatge protegit i dotacional de lloguer en diferents punts de la ciutat que permeti augmentar el nombre d'habitatges per posar a disposició de la població en situació de major vulnerabilitat, entre la qual es troben les dones que viuen situacions violència masclista. El percentatge mínim a destinar als contingents especials de reserva s'estableix a la llei 18/2007 del dret a l'habitatge i se situa en el 10% del total d'habitatges en promocions d'iniciativa pública.

- *Captació d'habitatge privat per destinar-lo a habitatge assequible.* Aquest Pla preveu l'impuls de la captació d'habitatge privat per destinar-lo a habitatge assequible, mitjançant els diferents programes municipals existents. Aquesta actuació permetrà disposar d'un major nombre d'habitatges per posar a disposició d'aquelles persones en situació de vulnerabilitat.
- *Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer:* Les dones que han viscut violència masclista, com altres col·lectius, tenen dificultats per accedir a un contracte de lloguer per la preferència de la propietat cap a altres col·lectius. Aquest Pla preveu l'estudi de diferents mecanismes per augmentar les garanties de cobrament del propietari de l'immoble i millorar, per tant, la disposició de cara a llogar habitatge a aquella població en una situació de major fragilitat.
- *Ajuts al pagament del lloguer.* Permetran evitar la situació de sobreexforç econòmic per fer front al pagament mensual i evitar possibles impagaments que puguin derivar en processos de pèrdua d'habitatge i exclusió residencial

Actuacions principals

A3.7 Ampliació de la dotació d'allotjaments

B3.5 Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés a habitatge públic d'inclusió

C1.3 Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

C2.1 Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

C2.2 Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

C3.2 Captació d'habitatge privat