



# Consell d'Habitatge de Ciutat Vella

27 de març de 2023

---



## Ordre del dia

---

1. Aprovació de l'acta anterior
2. Balanç de polítiques en matèria d'habitatge
3. Debat sobre els objectius del Consell d'Habitatge de Ciutat Vella
4. Precs i preguntes



# 01

## Aprovació de l'acta anterior

**B**

**C**

**N**



# 02

## Balanç de polítiques en matèria d'habitatge

Actuacions 2019-2023

N

B

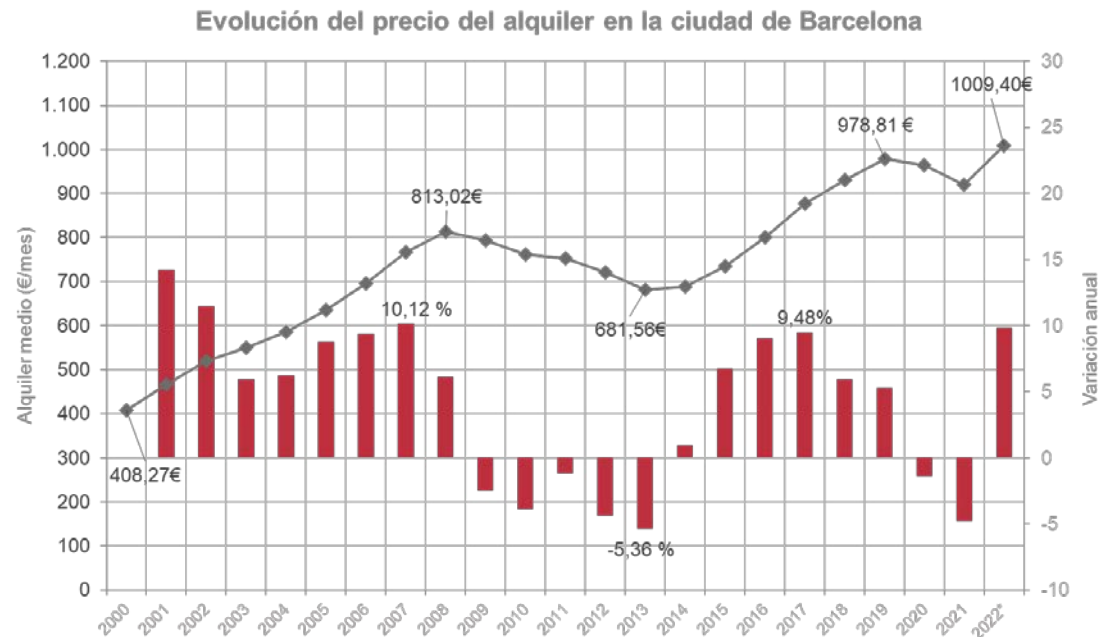
C



# Context

## Crisis de l'habitatge

- Barcelona ha viscut 2 bombolles, **la immobiliària i la del lloguer**
- **Els lloguers han augmentat 3 vegades més que els salaris** en els últims 20 anys a Catalunya
- **És urgent atendre a l'emergència i augmentar el parc públic d'habitatge de lloguer protegit**





# Accions per prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

## Serveis de mediació:

- Oficines d'habitatge
- Unitat Anti-desnonaments (SIPHO)
- Serveis de mediació al parc públic (SPIMH)
- Ofideute

## Taula d'emergències socials

Teoria: 40% Ajuntament + 60%

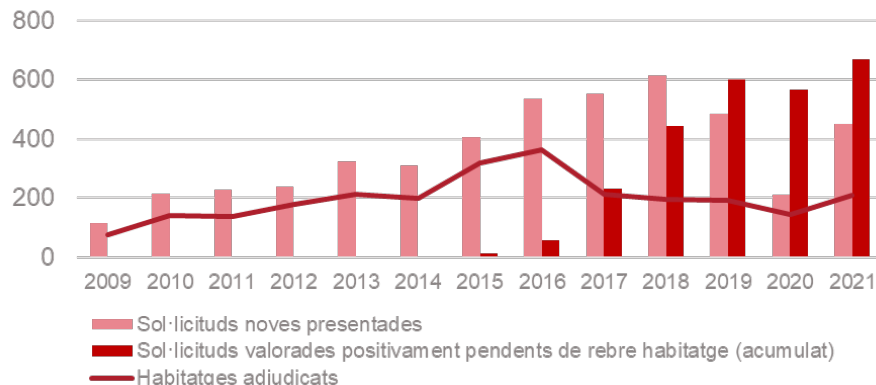
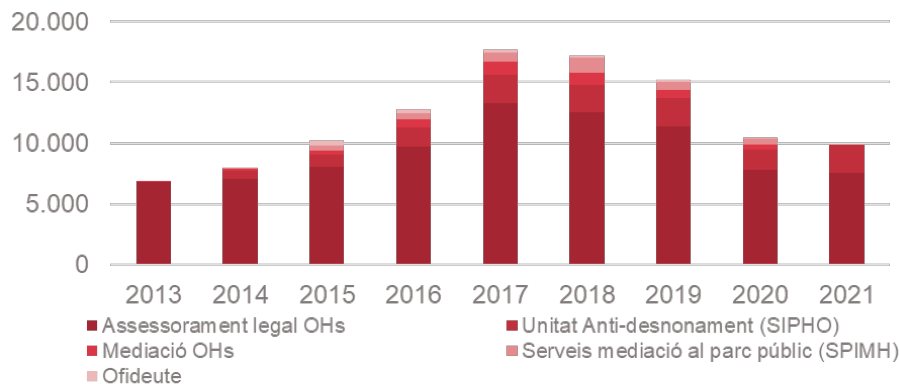
Generalitat

Realitat:

- Ajuntament: 78% dels pisos
- Generalitat: 22%

## La Generalitat acumula un dèficit de

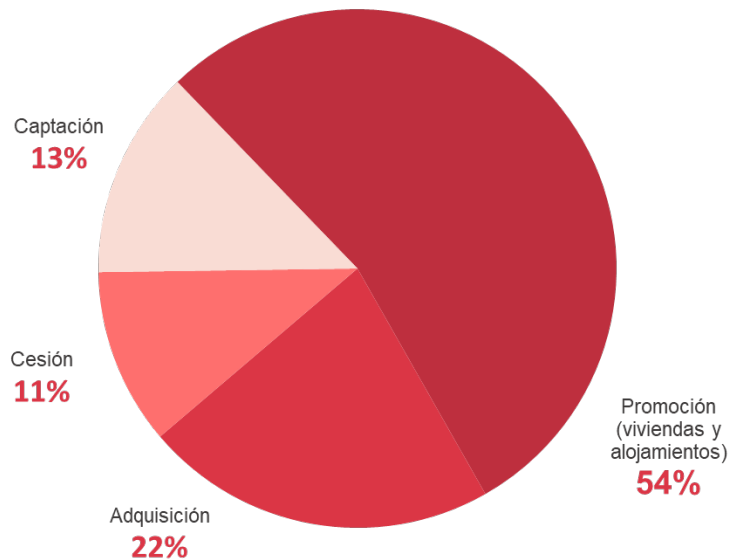
1.185 pisos entre 2016-2021



La Unitat Antidesnonaments ha paral·litzat prop de 10.000 llançaments des de la seva creació.



## Diferents estratègies per a la promoció del parc públic i públic-privat/comunitari de lloguer social i assequible

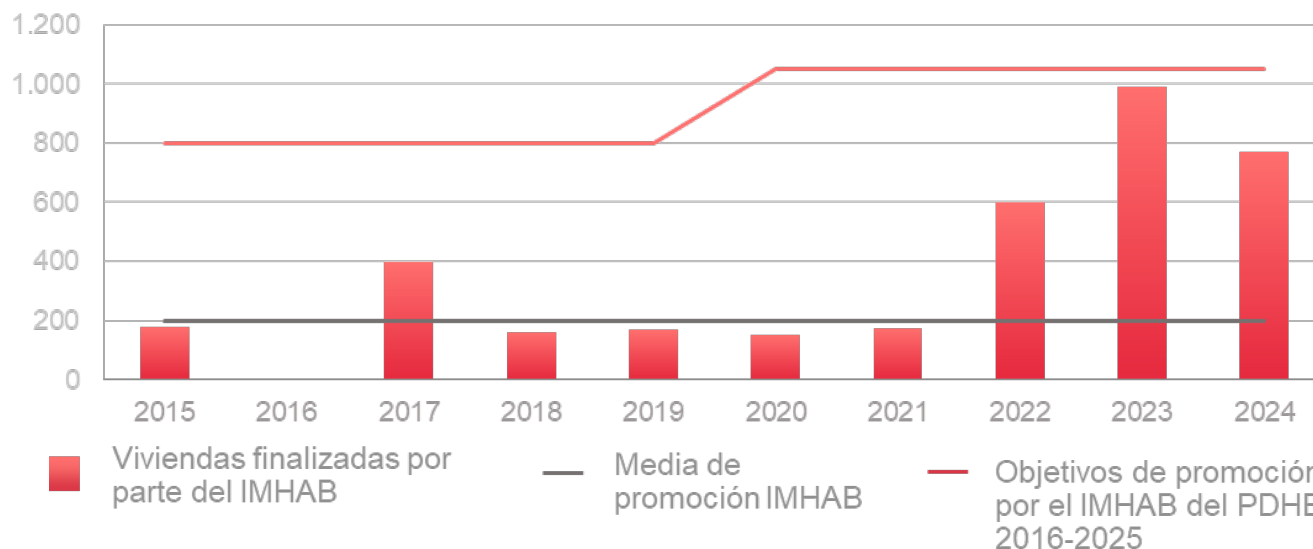


- Entre **2016 i 2021** el parc assequible ha augmentat en **4.314 pisos**, que han permès allotjar a unes **10.800 persones**
- La meitat de les noves incorporacions d'habitatge provenen de la promoció i l'altre meitat de la captació, cessió i compres
- L'Ajuntament de Barcelona ha portat el 76% de la promoció dels nous habitatges assequibles a la ciutat durant aquest període



## Promoció directa

- L'IMHAB ha multiplicat la seva capacitat de **promoció y gestió d'habitatge**, el 80% en règim de lloguer
- A finals de 2021 hi havia **106 promocions** en marxa, que permetran generar **6.200 habitatges** entre 2016-2025
- A finals de **2023 hi haurà 6.600 habitatges finalitzats o en construcció**







## Promoció delegada

---

### Conveni amb Entitats Socials (ESAL)

- Promoció del Cohabitatge en 3 fases:
  - **Acords bilaterals:** 2 projectes pilot (2014 y 2015) amb 33 habitatges
  - **Licitacions competitives (2016 y 2019):** 217 habitatges
  - **Conveni entre Ajuntament-Cooperatives-Fundacions (2021):** 1.000 habitatges en 10 anys
  
- Dret de superfície en sol municipal (99 anys)
- 60% lloguer, 40% cooperatives
- Subvencions municipals retornables (7-16%)
- Acord Marc amb l'ICF i l'ICO per **finançar 140M€**
- Compromís per generar un operador d'habitatge social a llarg termini (model *Community Land Trust*)
- Més de 130 famílies ja han entrat a viure a les noves promocions de cohabitatge



## Adquisició d'habitatge

---

- **Objectiu:** Incrementar el parc d'habitatge de manera no segregada

### Instruments:

- **Dret de tanteig i retracte HPO:** sobre segones i posteriors transmissions
- **Dret de tanteig i retracte DL 1/2015:** sobre habitatges propietats de bancs i fons d'inversió
- **Àrea de Tanteig i Retracte Ciutat:** declarada per l'Ajuntament en tota l'àrea de Barcelona per a la venda de terrenys i edificis sencers
- **Tanteig i retracte MPGM 30%:** dret d'adquisició preferent dels HPO provinents d'aplicacions de la MPGM 30%



## Adquisició d'habitatge

Anys	Habitatges en finques senceres		Habitatges individuals		Total	
	Habitatges	Inversió	Habitatges	Inversió	Habitatges	Inversió
2016	88	9.301.204€	56	2.747.996€	144	12.049.200€
2017	167	24.813.017€	24	1.071.377€	191	25.884.394€
2018	36	6.230.468€	4	291.360€	40	6.521.828€
2019	127	8.018.677€	71	4.465.281€	198	12.483.958€
2020	40	7.086.500€	39	2.790.308€	79	9.876.808€
2021	358	54.022.505€	19	1.376.112€	377	55.398.618€
2022	257	38.154.991€	22	2.950.241€	279	41.096.232€
<b>Total</b>	<b>1.076</b>	<b>147.941.706€</b>	<b>248</b>	<b>16.455.796€</b>	<b>1.324</b>	<b>164.397.502€</b>

**A data de febrer de 2023 l'Ajuntament ha adquirit 1.568 habitatges per un import de 173M€**



## MPGM 30% en sol urbà consolidat

---

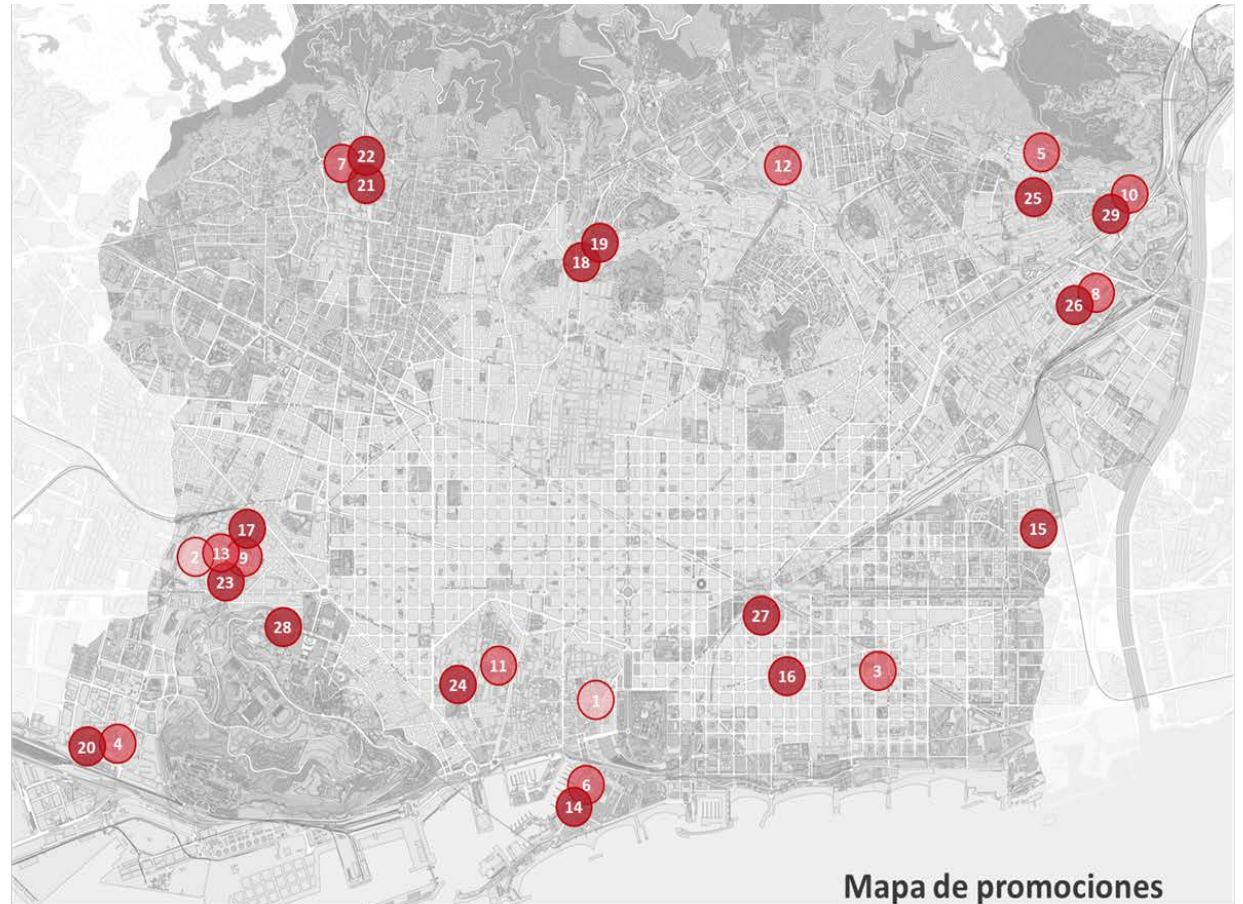
- › Obligació de qualificar com HPO el 30% de les unitats d'habitatge en **grans rehabilitacions o reconstruccions integrals d'habitatges en sol urbà consolidat**
- › S'aplica a tota la ciutat dels edificis de més de 600m<sup>2</sup> de superfície edificable
- › És una mesura que **canvia les regles del joc**, en un context on la ciutat i especialment el Districte de Ciutat Vella no té capacitat per créixer i haurà de centrar-se en processos de regeneració urbana
  
- › **Resultats preliminars a data d'avui:**
  - N° de llicències d'obres és similar al d'anys anteriors
  - Hi ha hagut un increment d'HPO
  - Els mecanismes de control funcionen, a finals de 2022 s'incoaven els 3 primers expedients d'incumpliment



## Ciutat Vella: Promoció delegada ESAL

Direcció	Hab.
C. Princesa, 49	5
Pg. Joan de Borbó, 11	8
Pl. de la Gardunya, 5	39
Pg. Joan de Borbó, 44-45	18
Sant Martí, 12-16	43

Instrumento	Viv.
PILOTOS	33
CONCURSOS	391
CONV. ESAL	621
<b>Total viviendas</b>	<b>1.045</b>





## Ciutat Vella: el primer edifici APROP de la ciutat al Gòtic

- Les obres van acabar el desembre del 2019, i les famílies, inscrites a la mesa d'emergència, s'hi van instal·lar després del Nadal d'aquell any
- Consta de dotze **allotjaments de proximitat provisionals** ubicats al carrer Nou de Sant Francesc, 8-10
- L'APROP Gòtic va obrir la porta a la innovació en matèria de promoció industrialitzada a la ciutat amb la que s'aconsegueix: minimitzar l'impacte ambiental, reduir els temps de construcció i també agilitzar les promocions gràcies a la licitació conjunta del projecte i l'obra, la reducció dels costos i la millora de la qualitat.





## Ciutat Vella: adquisició d'habitatge

---

- › **Jaume Giralt 7 (Casc Antic):** consta de 14 habitatges buits i 2 locals; Cost de 3,5M€. Es tracta d'un bloc que havia estat molt problemàtic en el passat, amb problemes delinqüencials i propietat d'un fons d'inversió que no exercia la seva responsabilitat
- › **Arai 3 (Gòtic):** consta de 11 habitatges i 4 locals; Cost de 3,97M€. Amb l'operació es garanteix la continuïtat de 7 unitats de convivència al barri després d'un procés llarg de gestió d'una herència.
- › **Robador 21 (Raval):** consta de 9 habitatges i 1 local; Durant aquest mandat s'ha realitzat la compra de 3 dels habitatges de la finca per garantir la continuïtat de veïnes afectades per procediments de desnonaments amb el banc BBVA.
- › **Ronda St.Pau 41 (Raval):** compra de l'edifici on s'ubica el Gimnàs Social de Sant Pau. S'estableix un acord per a la cessió del dret de superfície per un període de 55 anys per la construcció de 36 habitatges socials que gestionarà la Fundació Hàbitat3.



## Ciutat Vella: impuls a la rehabilitació

- ▶ Durant aquest mandat s'ha aconseguit engegar els projectes de rehabilitació de totes les finques comprades durant el mandat passat; algunes de les que havien iniciat tramitacions a mandats anteriors al carrer d'en Robador ja s'han començat a lliurar, com és el cas de les finques de Robador, 43 i Robador, 25-27

Adreça	N. habitatges	Estat	Data
Arc de Sant Pau	8	Lliurat	Setembre 2019
Robador, 43	7	Lliurat	2n trimestre 2021
Robador, 25-27*	13	Tràmit de lliurament	4t trimestre 2021
Botella, 16-16B	13	En obres	Inici el 29/03/22
Hospital, 116	17	En obres	Inici el 27/06/22
Robador, 33	20	En obres	Inici el 10/10/22
Lancaster, 7-9-11	29	En obres	Inici el 27/02/23
Reina Amàlia, 10	8	Previsió d'inici d'obres	2n trimestre 2023

\*Dels 13 habitatges de què disposa la finca, se n'han adjudicat 9, i 4 continuen en procés de lliurament.





## Ciutat Vella: impuls a la rehabilitació

---

### > Programa de Finques d'Alta Complexitat

Durant el mandat passat es va elaborar un mapa de finques vulnerables del Raval i el Gòtic per adherir-se al programa d'ajuts de Finques d'Alta Complexitat, que encara és vigent en el marc del Pla de Barris Raval 20-24, i mantenint l'àmbit del Gòtic Sud definit el mandat passat.

El programa es va engegar a finals del 2018 amb l'objectiu de facilitar els processos de rehabilitació per a finques que, a conseqüència de la seva complexitat social i econòmica, no aconsegueixen beneficiar-se de les polítiques de rehabilitació municipals.

En la segona convocatòria, iniciada el 2022, van entrar al programa 10 finques, sobre les quals s'han dut a terme els estudis socioeconòmics i que estan en el procés d'establir els convenis d'obres que permetran portar a terme les rehabilitacions corresponents.



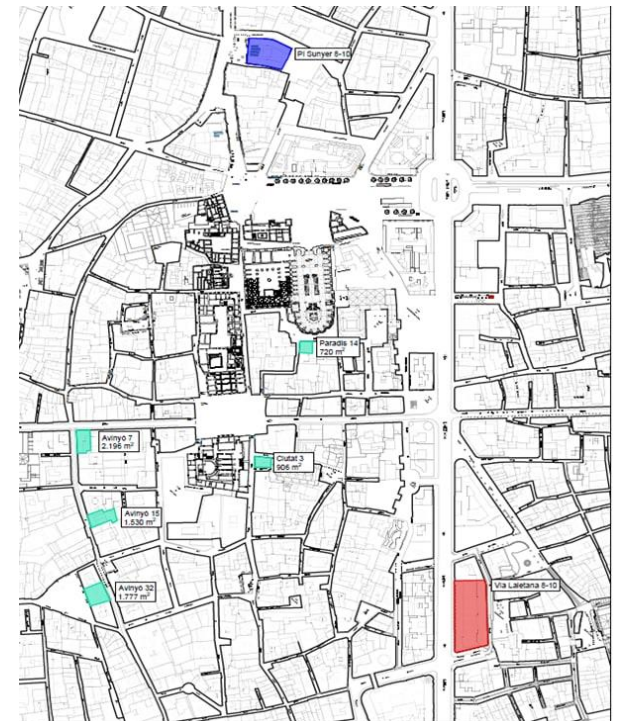
## Ciutat Vella: acords amb privats

---

- › **Hospital 99 (Raval):** acord amb el fons d'inversió Blackstone per garantir la continuïtat de famílies en situació de vulnerabilitat amb contractes de lloguers assequibles de 7 anys i l'impuls a la rehabilitació de la finca
- › **Sant Bartomeu 6 (Raval):** acord amb una propietat inversora estrangera per garantir la continuïtat de 6 famílies amb lloguers assequibles i la cessió de 2 habitatges per al programa de borsa de lloguer municipal i l'impuls a la rehabilitació de la finca
- › **Espalter 6 (Raval):** acord amb una propietat inversora estrangera per garantir la continuïtat de 4 famílies amb lloguers assequibles i les adequacions dels habitatges per complir habitabilitat
- › **Compte de Santa Clara 80 (Barceloneta):** acord de cessió amb la propietat per guanyar 11 habitatges socials durant un període de 15 anys i l'impuls a la rehabilitació de la finca
- › **Sant Climent 15 (Raval):** acord amb una propietat inversora estrangera per garantir la continuïtat de 4 famílies amb lloguers assequibles, la cessió de 2 habitatges al programa de borsa de lloguer municipal i la cessió del local per a activitat econòmica de proximitat; tot impulsant la rehabilitació de la finca

## Ciutat Vella: operació per guanyar habitatge al Gòtic

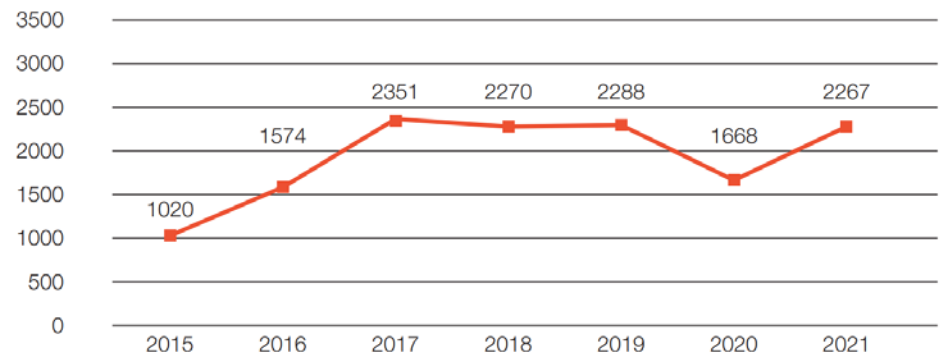
- El Gòtic guanyarà cinc blocs d'habitatge amb el trasllat d'oficines municipals a l'edifici de Via Laietana, 8-10
- Els serveis de les gerències d'Economia, de Recursos i Promoció Econòmica i de Seguretat es traslladaran a l'edifici de Via Laietana, 8-10
- El primer pas per portar a terme el projecte és posar en marxa les obres d'adequació de l'edifici de Via Laietana, amb la previsió que les obres puguin començar el 2024
- Concretament es tracta de les finques, als **números 7, 15 i 32 del carrer d'Avinyó**; al carrer de la **Ciutat, 3**, i al carrer del **Paradís, 14**
- Els cinc edificis sumen una superfície de 5.600 m<sup>2</sup> per fer-hi habitatge, i de 1.500 m<sup>2</sup> per habilitar-hi locals d'activitat econòmica de proximitat als baixos
- **Es calcula que es podran habilitar uns 70 pisos**





## Ciutat Vella: Accions per prevenir i atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial

- Des del 2015 la Unitat Antidesnonaments acompanyat més de 13.000 famílies a tota la ciutat
- A Ciutat Vella des del 2017 (exceptuant el 2020 per l'aturada del confinament), el nombre de famílies ateses per la unitat ha estat estable. El 2021 es va situar en 2.267 famílies (31.000 persones) de les quals un terç eren menors
- Per millorar l'atenció social de manera integral l'any 2022 s'ha triplicat l'equip, passant de 16 a 43 professionals, i ha assolit una major capacitat de gestió, que permetrà reforçar la mediació i la intervenció preventives
- En dades del 2022, Ciutat Vella és el primer districte amb volum de desnonaments a la ciutat (al voltant del 15%) seguit de prop per Nou Barris
- El barri més afectat de Ciutat Vella és el Raval amb el 62% dels casos
- Des del 2019 fins a l'octubre del 2022 s'han gestionat 1.206 expedients
- El 90% de les ordres de llançament a la ciutat no s'executen, i el 80% se suspenen abans del dia assenyalat.





# 03

## Debat sobre els objectius del Consell d'Habitatge de Ciutat Vella

B

C

N



# 04

## Precs i preguntes

**B**

**C**

**N**



Ajuntament  
de Barcelona