

GUIA DE
**L'HABITATGE A
BARCELONA**



Ajuntament de
Barcelona



UN DRET COM UNA CASA

Barcelona promou l'accés a l'habitatge
i atén la situació actual d'emergència social

Tenir una llar és un bé de primera necessitat

L'habitatge és un dret fonamental.

A Barcelona treballem per promoure'l.

Per aquest motiu, des de l'Ajuntament volem
implementar una política d'habitatge que
atengui la situació actual d'emergència social
i que actuï sobre les causes que fan difícil
accedir a una llar a la ciutat.

Ho fem mitjançant propostes innovadores i
tenint molt en compte reptes específics, com
l'envelliment de la població. Per aconseguir
aquest objectiu, s'atorguen ajuts i es busquen
solucions en casos de desnonament o quan
algú no pot pagar el lloguer o la hipoteca.

També s'impulsa i se subvenciona la
rehabilitació d'edificis i habitatges, i es treballa
amb el propòsit d'incrementar el parc de pisos
assequibles de la ciutat.

En aquesta Guia hi trobareu informació
útil de tot allò relacionat amb
l'habitatge a Barcelona.

GUIA DE L'HABITATGE A BARCELONA

Edició

Ajuntament de Barcelona. Àrea de Drets Socials
Regidoria d'Habitatge
Patronat Municipal de l'Habitatge
Consorti de l'Habitatge de Barcelona

Producció editorial

Edicions Clariana
www.clariana.cat

Disseny gràfic

Maos Design
www.maosdesign.com

Novembre 2016

SUMARI

1	PRESENTACIÓ L'habitatge, un dret com una casa	12	AJUTS A LA REHABILITACIÓ Actuacions per dignificar i fer més accessibles edificis i pisos, tot fomentant la sostenibilitat
3	RADIOGRAFIA DE L'HABITATGE A LA CIUTAT El parc d'habitatges de Barcelona en xifres. La realitat del mercat de lloguer	16	ACCÉS A UN HABITATGE PÚBLIC El primer pas és inscriure's al registre de sol·licitants de pisos amb protecció oficial
5	SUBVENCIONS I AJUTS Recursos i serveis per garantir que tots els barcelonins disposin d'una llar en condicions	20	NOUS TEMPS, NOUS PROJECTES El cohabitatge, una alternativa al model actual. La situació dels pisos buits i dels turístics
11	PLA PER AL DRET A L'HABITATGE El pla 2016-2025, que està en procés, planteja les polítiques d'habitatge des de la perspectiva del servei públic i el dret	24	XARXA D'OFICINES DE L'HABITATGE

ELS IMPULSORS

REGIDORIA

La Regidoria d'Habitatge depèn de l'Àrea de Drets Socials, que presideix Laia Ortiz. El regidor d'Habitatge és Josep M. Montaner, que també és president del Patronat i vicepresident del Consorci

PATRONAT MUNICIPAL

Des del 1927, el Patronat Municipal de l'Habitatge impulsa, construeix i gestiona el parc públic d'habitatge de la ciutat

CONSORCI

L'Ajuntament i la Generalitat de Catalunya formen el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, organisme que té per objectiu promocionar els habitatges assequibles a Barcelona

RADIOGRAFIA DE L'HABITATGE A LA CIUTAT

Amb una població d'1,6 milions d'habitants, Barcelona compta amb més de 880.000 habitatges –amb una mitjana d'ocupació de 2,45 persones per llar (2014)–. Uns 684.000 són primeres residències, i d'aquests, uns 280.000 són habitatges de lloguer privat.

Una xifra que cal destacar és que el nombre de llars unipersonals ha passat del 18,1% el 1991 al 33,4% l'any 2014, fet que ha anat de la mà d'un increment de la població major de 65 anys.

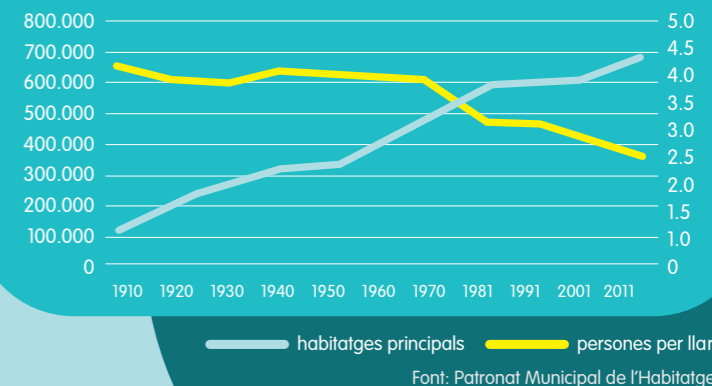
Els habitatges de lloguer protegit –comptant els pisos gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge i per altres entitats– són 10.300, el que representa aproximadament l'1,5% del parc d'habitatge de Barcelona. Seria desitjable que la xifra de pisos de lloguer social fos del 15%.

EL 10% DELS IMMOBLES TÉ MÉS DE 115 ANYS

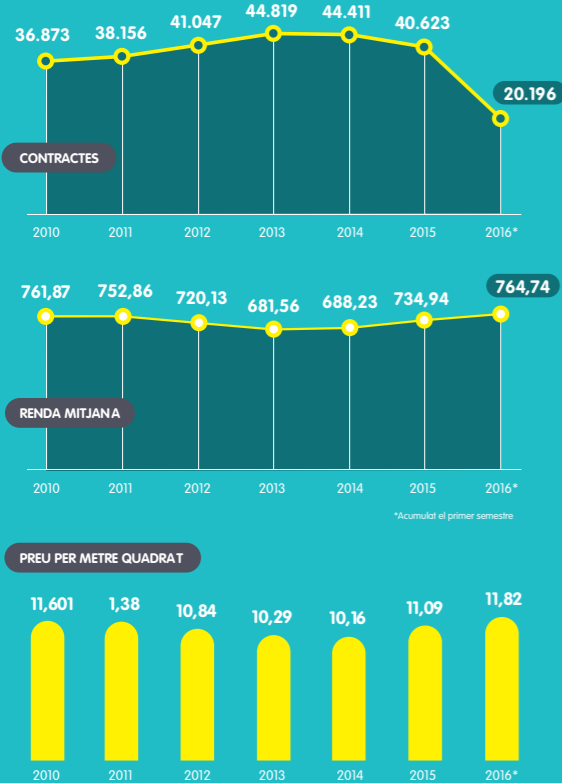
D'altra banda, el 10,2% dels edificis de la ciutat va ser construït abans del segle XX, o sigui, que té una antiguitat de més de 115 anys i necessita –o ha necessitat– obres de millora.

Ciutat Vella és la zona on es localitzen més habitatges vells, amb 34.000 unitats sobre un total de 58.000; l'Eixample, molt més modern, la segueix amb 23.507 habitatges construïts abans del 1901. Amb xifres sensiblement més baixes, trobem els districtes de Gràcia (8.107) i Sants-Montjuïc (5.225).

HABITATGES PRINCIPALS I PERSONES PER LLAR A BARCELONA



**EL 63,8% DEL PARC D'HABITATGES ÉS DE PROPIETAT
EL 30,3%, DE LLOGUER PRIVAT
L'1,5%, DE LLOGUER ASSEQUIBLE**



Cambrà de la Propietat Urbana
i Secretària de l'Habitatge de la Generalitat

EL MERCAT DE LLOGUER A BARCELONA

Una nova bombolla amenaça la ciutat

La bombolla immobiliària amenaça de nou si no s'atura l'increment de preus que experimenta el mercat de pisos de lloguer, especialment en grans ciutats com Barcelona. Al llarg del 2015 els preus han repuntat amb força a la capital catalana: la mitjana per contracte es va situar en 735 euros al mes –11,09 euros/m²/mes–. De les grans ciutats espanyoles, Barcelona és la que té els preus més alts i on han augmentat més el darrer any, segons la Cambra de la Propietat Urbana i la Secretària de l'Habitatge de la Generalitat.

Davant d'aquesta tendència ascendent que trenca amb la trajectòria a la baixa del quinquenni anterior, l'Ajuntament –malgrat no tenir competències per controlar els preus de l'habitatge– ha decidit no quedar-se de braços plegats i ha instat l'Estat i la Generalitat a actuar legislativament –modificant la llei sobre Arrendaments Urbans– per impedir pujades indiscriminades del preu del lloguer.

Podem veure l'evolució del lloguer en aquestes taules.

QUÈ FA BARCELONA PER AJUDAR-TE A PAGAR L'HABITATGE?



Diferents circumstàncies –motivades per la crisi i per l'increment del preu dels lloguers, entre d'altres– porten a moltes persones a tenir serioses dificultats per poder pagar l'habitatge.

Davant d'aquesta realitat, i per garantir que tots els veïns i veïnes disposin d'un habitatge en condicions, l'Ajuntament –conjuntament amb la Generalitat i mitjançant el Consorci de l'Habitatge de Barcelona– ofereix diferents ajuts i subvencions per ajudar a pagar el cost de l'habitatge, entre altres motius per prevenir els desnonaments. També s'ofereixen serveis de mediació i d'assessorament especialitzats.

Consulteu les possibles actualitzacions al web habitatge.barcelona o a les Oficines de l'Habitatge

REQUISITS PER ACCEDIR-HI

- Pagar un lloguer mensual inferior a 800 euros
- Els ingressos nets mensuals de la unitat de convivència no han de ser superiors a 1,5 vegades l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC)
- La persona sol·licitant o la unitat de convivència no poden tenir una base imposable de l'estalvi de la declaració de l'IRPF superior a 500 euros
- Destinar més del 30% dels ingressos nets mensuals al pagament del lloguer
- Haver incorregut en impagament del lloguer o tenir dificultats per pagar-lo per manca de recursos econòmics
- Garantir estar en condicions de continuar pagant el lloguer
- Estar empadronat a l'habitatge per al qual se sol·licita la prestació
- No tenir cap habitatge en propietat

Ajuts urgents per pagar el lloguer

Destinats a llogaters que paguin menys de 800 euros mensuals i hagin incorregut en impagaments, o que acreditin adversitats severes

Aquest ajut de l'Ajuntament de Barcelona és una prestació econòmica adreçada als arrendataris que no poden fer front a les quotes del lloguer.

Aquesta prestació, atorgada després d'una mediació entre l'Ajuntament i les parts, permet mantenir l'habitatge i evitar l'exclusió social dels llogaters.

QUANTIA I DURADA

L'ajut municipal per al pagament del lloguer té una durada màxima de dotze mesos. La quantitat de la prestació varia en funció de cada persona i situació. En tots els casos, però, l'import mensual de la prestació es determina per la diferència entre l'import del lloguer que paga la persona arrendatària i l'import que hauria de pagar (30% dels ingressos). L'import mínim és de 20 euros mensuals.

Subvencions al lloguer

Adreçades a aquelles persones que tinguin un lloguer inferior a 600 euros i, encara que puguin pagar el lloguer, els seus ingressos siguin molt baixos

Les subvencions per al pagament del lloguer, convocades per la Generalitat de Catalunya, són ajuts destinats a facilitar l'accés i la permanència en un habitatge a sectors de població que es troben en risc d'exclusió social.



Consulteu les possibles actualitzacions al web habitatge.barcelona o a les Oficines de l'Habitatge

REQUISITS

- Ser titular del contracte de lloguer de l'habitatge que sigui el domicili habitual i permanent
- No pagar un lloguer mensual per l'habitatge superior a 600 euros
- Que la unitat de convivència tingui uns ingressos suficients per poder pagar el lloguer que no sobrepassin els límits establerts en les bases de la convocatòria
- Estar al corrent de pagament de les rendes en el moment de presentar la sol·licitud

QUANTIA I DURADA

L'import de la subvenció serà del 40% de l'import del lloguer anual de l'habitatge, amb un màxim de 2.400 euros anuals per llar.

Per determinar el valor de la subvenció es tindrà en compte l'import del rebut de lloguer corresponent al mes anterior a la presentació de la sol·licitud.

Ajuts per quan es deuen mensualitats

Si es té un lloguer inferior a 750 euros i deutes de rendes de lloguer derivats de circumstàncies sobrevingudes

Aquest ajut té la finalitat de donar un cop de mà a les persones amb impagaments del lloguer i els petits propietaris perquè puguin fer front al cost de l'habitatge.

QUANTIA I DURADA

L'import de la prestació serà com a màxim l'equivalent a dotze mesos de la renda de l'habitatge, amb un límit de 3.000 euros anuals.

Prestació complementària per poder donar continuïtat al pagament del lloguer: l'import de la prestació s'estableix en el 60% de la renda anual de l'habitatge, amb un límit màxim de 2.400 euros per habitatge. Aquesta prestació només es pot atorgar una vegada i per un període màxim de dotze mesos.



Barcelona fa de mediador entre llogaters i propietaris

DRETS I DEURES

Les Oficines de l'Habitatge ofereixen un servei d'assessorament a llogaters i propietaris perquè tots dos tinguin clar els drets i deures que comporta tenir un habitatge.

Els tècnics municipals fan així mateix una tasca de mediació entre el propietari (arrendador) i l'inquilí (arrendatari) per evitar que, en casos motivats per dificultats econòmiques (impagament, deute, demanda, etc.), l'arrendatari es pugui veure exposat a un desnonament. Quan abans es conegui el cas, més aviat es podrà actuar.



PREVENCIÓ DE DESNONAMENTS

A QUI ES DIRIGEIX

Les persones en risc d'exclusió residencial per pèrdua d'habitatge es poden dirigir a qualsevol Oficina de l'Habitatge, on el personal en valorarà el cas i procedirà, si s'escau, a l'elaboració d'un expedient per a la Mesa d'Adjudicació d'Habitatges per Emergència Social.

OBJECTIU: ACONSEGUIR UN ACORD

Quan es fa la mediació es plantegen un seguit d'acords entre les parts que permetin, d'una banda, fer front als deutes pendents, i de l'altra, prevenir i evitar un endeutament futur. Sempre que sigui possible, s'intentarà que l'arrendatari mantingui el mateix habitatge. L'èxit de la mediació rau en la capacitat d'adaptar, en cada cas concret, una solució òptima per a les dues parts.

Què cal fer en cas d'emergència social?



PÈRDUA IMMINENT DE L'HABITATGE

Per a casos molt urgents de vulnerabilitat i de pèrdua imminent del pis o la casa, el Consorci de l'Habitatge disposa dels immobles del fons de lloguer social que adjudica mitjançant la Mesa d'Emergències Socials. La Mesa valora els expedients que li trameten les Oficines de l'Habitatge i atorga l'accés al fons de lloguer social després d'avaluar cada cas.

A QUI ES DIRIGEIX

Els pisos per a emergència social es destinen a les persones que es troben en els casos següents:

- Estan privades de l'habitatge per decret judicial o per l'existència d'una sentència judicial ferma
- O per la dació en pagament de l'immoble a una entitat financera o filial immobiliària
- Viuen en unitats de convivència amb menors d'edat en un habitatge en condicions precàries de sanitat, higiene i seguretat
- Viuen en unitats de convivència en què algun dels membres té problemes greus de salut –o una discapacitat– que s'agreugen per les males condicions de la llar
- Viuen en unitats de convivència amb menors o persones vulnerables que es veuen afectades pels problemes estructurals de l'edifici

Atenció a la pobresa energètica

A Barcelona, l'eficiència energètica dels habitatges és molt baixa perquè el 95% dels immobles va ser construït amb anterioritat a l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació del 2006 i, per tant, sense garantir unes condicions energètiques mínimes. Aquesta situació pot portar a problemes vinculats amb la pobresa energètica per l'elevat cost que suposa mantenir l'habitatge a una temperatura adequada.

Per garantir que tots els barcelonins puguin assumir el cost dels serveis bàsics, i que no s'efectuarà cap tall de subministrament a les persones o famílies en situació de risc d'exclusió residencial que visquin a la ciutat (tal com estableix l'article 6 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol), l'Ajuntament disposa d'un servei per informar i assessorar a la ciutadania sobre aquest assumpte.

INFORMACIÓ I ASSESSORAMENT

- El servei municipal informa sobre què cal fer en cas que es rebí un avís o es tallí el subministrament d'un servei bàsic
- Com reduir les factures d'electricitat, gas o aigua i com millorar l'eficiència i la gestió energètica de la llar
- Existeixen ajuts puntuals per a persones i famílies que hagin d'afrontar el pagament de rebuts de serveis bàsics
- Es facilita assessorament sobre els drets i els recursos socials que es poden activar

Intervenció en cas de pèrdua de l'habitatge

S'IMPLEMENTEN AJUTS ESPECÍFICS PER DONAR SUPORT A AQUELLES PERSONES QUE ES TROBEN EN UN PROCÉS DE LLANÇAMENT

El 70% dels 1.092 casos de desnonaments atesos a les Oficines de l'Habitatge el 2015 van ser-ho a causa de l'impagament del lloguer, el 23% per ocupacions a precari i únicament el 7% per l'impagament de la hipoteca. A Barcelona aquesta situació s'ha traduït en un augment accelerat de les unitats de convivència que han hagut de ser ateses per la Mesa de Valoració per l'adjudicació d'habitatges d'emergència social i altres recursos residencials a causa de la pèrdua de l'habitatge habitual.

La situació no ha estat homogènia a tota la ciutat; els districtes de Sants-Montjuïc i Nou Barris han acumulat més de la meitat dels casos, amb una important incidència també a Ciutat Vella. Davant d'aquesta realitat, i per fer front a la pèrdua de l'habitatge, el Consorci Municipal de l'Habitatge atorga ajuts específics d'emergència destinats a aquelles persones o famílies que viuen situacions de desnonaments i execucions hipotecàries.



Assessorament sobre deutes hipotecaris

L'Ofideute, un servei d'informació i assessorament de la Generalitat de Catalunya, ajuda el propietari amb problemes econòmics a parlar amb les entitats financeres per buscar la millor opció davant els deutes de la hipoteca.

El servei esdevé una eina de comunicació eficient, ja que amb la mediació de l'Ajuntament es propicia la resolució exitosa del problema i s'evita l'ús d'altres vies de recuperació del deute més agressives.

2015
1.092 casos de desnonaments atesos

2016
1.515 casos de desnonaments atesos

PLA PER AL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

Aquest nou pla, que està en procés, planteja les polítiques d'habitatge des de la perspectiva del servei públic i el dret, i no només com un bé material o un negoci.

El Pla per al dret a l'habitatge 2016-2025 aborda les necessitats més imminents, com l'emergència residencial o la mobilització de pisos buits, però també els reptes a mitjà i llarg termini: la dificultat de les classes mitjana i baixa per pagar el lloguer, l'envelliment de la població o la possible pèrdua del parc d'habitatge destinat a primera residència. Per fer-ho compta amb diferents eixos:

Reforçar la mediació i els ajuts al pagament del lloguer per facilitar l'accés i el manteniment de l'habitatge

Prevenir és el millor mecanisme per afrontar les situacions de risc de pèrdua de l'habitatge. Per fer efectiva aquesta prevenció, la ciutat disposa de diferents mecanismes en els quals cal aprofundir: informació, mediació i ajuts.

Evitar la substitució d'habitatges i protegir els residents

Barcelona ha d'afavorir el manteniment de l'habitatge habitual i la possibilitat que els veïns i veïnes puguin continuar vivint als seus barris. La pressió del turisme i altres usos no residencials incrementa els preus i redueix els habitatges disponibles.

Incrementar el parc públic d'habitatge

Disposar d'habitatge assequible és essencial per donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure. Cal fer un pas endavant en la capacitat de promoció de nou habitatge públic assequible a Barcelona, orientat principalment al lloguer.

Mobilitzar el parc privat cap a l'habitatge assequible

La mobilització d'habitatge privat permet disposar d'habitatge assequible de manera dispersa pels barris, en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial tot evitant la concentració de poblacions en situació de vulnerabilitat.

Desenvolupar una política activa de rehabilitació que potencï els entorns més vulnerables

Els problemes de manteniment de l'habitatge afecten especialment a les unitats de convivència amb menys recursos, de manera que l'augment de les desigualtats socioeconòmiques suposa l'augment de les diferències. Per contrarestar aquests efectes, cal centrar els ajuts públics en la població amb menys recursos i en els entorns territorials més degradats.

Contribuir a la garantia de la funció social de l'habitatge i evitar-ne els usos anòmals

L'Administració ha de vetllar perquè un habitatge compleixi amb la seva funció social, és a dir, perquè aporti a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per satisfer les necessitats habitacionals. També té el deure d'impedir usos anòmals com habitatges que no es troben en un estat adequat de conservació, desocupats de manera permanent i injustificada, o habitatges sobreocupats.

Preparar la ciutat per a l'envelliment de la població

La població barcelonina està vivint un procés d'envelliment que s'accentuarà els anys vinents. Cal preparar la ciutat per afrontar aquest procés amb actuacions perquè les persones grans puguin allargar al màxim l'estada a la seva llar i alhora generar habitatges amb serveis on es puguin traslladar.

La despesa municipal en matèria d'habitatge s'incrementa amb aquest pla un **77%** de mitjana anual respecte al període 2008-2015

Passar de produir **200** nous habitatges públics anuals a **1.000**. L'objectiu final del pla és construir, al llarg d'aquests deu anys, **8.854** pisos, el **80%** dels quals es destinaran al lloguer

AJUTS A LA REHABILITACIÓ

Dignificar habitatges i edificis

La rehabilitació és una eina clau per abordar les desigualtats socials. Un manteniment deficient dels edificis perjudica la salut dels veïns i veïnes i malmet els habitatges, fet que es tradueix en un espai públic deteriorat i una pitjor qualitat de vida de la comunitat. El Consorci de l'Habitatge de Barcelona ofereix, des de l'any 1991, ajuts per a la rehabilitació d'edificis d'ús residencial, i des de fa uns anys també en favor de l'eficiència energètica i la sostenibilitat.

DEL 2011 AL 2015 S'HAN INVERTIT A BARCELONA **85,1 MILIONS D'EUROS** EN AJUTS A LA REHABILITACIÓ

DEL 2016 AL 2020 ESTÀ PREVIST INVERTIR **150 MILIONS D'EUROS**

ACTUACIONS QUE ES PODEN ACOLLIR ALS AJUTS

REHABILITACIÓ D'INTERIORS D'HABITATGES

- Obres per assolir l'habitabilitat
- Obres per millorar l'accessibilitat
- Obres per millorar l'estalvi energètic
- Obres vinculades a l'eliminació de materials nocius per a la salut o d'aïllament acústic d'acord amb el mapa del soroll de Barcelona

REHABILITACIÓ AMB MESURES D'ESTALVI ENERGÈTIC

Actuacions que permetin reduir el consum i millorar l'eficiència energètica dels edificis amb actuacions sobre tots els elements de l'immoble o impulsant mesures actives de generació d'energia.

- Actuacions per posar aïllament en tota l'envolupant de l'edifici
- Instal·lació d'aigua calenta sanitària mitjançant energia solar
- Posada en marxa de plaques solars obsoletes
- Aigua directa sanitària
- Centralització d'instal·lacions i substitució de serveis de subministrament per altres de més eficients

REHABILITACIÓ AMB MESURES PARCIALS D'ESTALVI ENERGÈTIC

Reduir el consum i millorar l'eficiència energètica dels immobles amb actuacions sobre elements parcials dels mateixos, com ara:

- Façanes
- Cobertes
- Mitgeres i celoberts
- Terrats verds



HABITATGES EN EDIFICIS AMB ASCENSOR BARCELONA 2001-2012 PERCENTATGE



Font: IERMB 2015 a partir de INE, Cens de població i habitatges 2011

Els requisits estan subjectes a la convocatòria vigent. Per a més informació consulteu el web habitatge.barcelona o demaneu informació a les Oficines de l'Habitatge (cal sol·licitar cita prèvia al 010 o a cal.sollicitar.barcelona/ca/xarxa-oficines)

ACCESSIBILITAT

Instal·lació d'ascensors, en edificis que no en tinguin

PATOLOGIES ESTRUCTURALS

Obres per reparar patologies estructurals en edificis. Sense límit en l'import de la subvenció.

REHABILITACIÓ ARQUITECTÒNICA D'ELEMENTS COMUNS

Les obres que no incorporin millores en l'eficiència energètica de l'edifici podran optar per una subvenció del 25% (màxim 30.000 euros): escales i vestíbuls, celoberts i instal·lacions generals comunes, com ara les xarxes sanitària (renovació dels baixants), d'aigua corrent, elèctrica o de gas, així com la col·locació d'antenes, etcètera.

DESTINATARIS

Poden tramitar la sol·licitud i els ajuts el president de la comunitat de propietaris, l'administrador o el propietari.

REQUISITS

- Els edificis han d'estar, en termes generals, destinats a l'habitatge i edificats abans de l'any 1991, excepte en casos d'obres de millora de l'accessibilitat i per a actuacions d'eficiència energètica
- Cal disposar de l'acord de la comunitat de propietaris en cas d'obres en edificis
- Les obres no es poden començar abans de recollir l'informe tècnic inicial, que es lliura després d'haver formalitzat la sol·licitud d'inscripció
- Aportar el comunicat d'inici d'obres o la llicència d'obres. Els treballs han de començar en un termini màxim de tres mesos des de l'emissió de l'informe tècnic inicial

ON SOL·LICITAR I TRAMITAR ELS AJUTS

A les Oficines de l'Habitatge de Barcelona. Demanar cita prèvia a habitatge.barcelona o consorcihabitatgebcn.cat.

Subvencions per rehabilitar

Segons el nivell d'ingressos familiars, el propietari o logater pot arribar a percebre fins al 100% del cost

EDIFICIS

Actuació	Percentatge	Topall
Patologies estructurals	50%	Sense topall
Millores energètiques globals o actives		60.000€
Ascensors	35%	30.000€
Millores energètiques passives parcials		
Resta obres elements comuns	25%	

HABITATGES

Actuació	Percentatge	Topall
Habitabilitat	25%	5000€
Accessibilitat		
Millores energètiques		
Salut		
Ajuts complementaris		
Ingressos familiars per sota 1,5 IRSC*	85%	10.000€
Cohesió social	100%	15.000€

*Indicador de renda de suficiència

Espais que reben una atenció especial

Per les seves característiques, hi ha zones i barris de la ciutat que requereixen una atenció especial; per aquest motiu, s'hi destinen ajuts específics o més elevats que a la resta de Barcelona. En cas de residir-hi, les prestacions es tramiten a l'Oficina de l'Habitatge del districte corresponent.

ZONES AMB AJUTS ESPECIALS

A Barcelona hi ha dues tipologies de zones urbanes a les quals s'assignen ajuts especials:

- **CONJUNTS URBANS:** Són polígons d'habitatge d'especial interès amb convenis particulars de rehabilitació

• ÀREA DE CONSERVACIÓ I REHABILITACIÓ

DE SANT RAMON: Es vol aconseguir que la millora del parc d'habitatges es tradueixi en un espai públic de més qualitat, tot evitant una possible fractura social



Informe sobre la inspecció tècnica

Ajuts per a la redacció de l'informe de la inspecció tècnica d'edificis d'habitatges (ITE), que descriu les característiques generals de l'edifici. Amb aquest document se n'avalua l'estat de conservació i les possibles deficiències aparents, siguin constructives o funcionals. Així mateix, conté les propostes que s'aconsellen tècnicament per millorar-ne la sostenibilitat, l'ecoeficiència, la funcionalitat i les condicions d'accessibilitat. Aquest informe haurà d'anar acompanyat dels certificats energètic i d'accessibilitat de l'edifici.

AJUTS PER A LA REDACCIÓ DE L'INFORME DE L'ITE

QUI POT SOL·LICITAR LA SUBVENCIÓ

Edificis que hagin demanat l'ajut a la rehabilitació:

- Subvenció del 100% del cost de redacció de l'informe tècnic, el certificat d'accessibilitat i el certificat d'eficiència energètica

Edificis que no hagin demanat ajut a la rehabilitació. Subvenció del 80% del cost si són:

- Edificis centenaris (consulteu les especificacions a habitatge.barcelona)
- Edificis d'habitatges que els darrers deu anys s'hagin presentat a les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació i que no hagin fet l'informe de l'ITE
- Edificis d'habitatges situats en polígons d'habitatges construïts entre els anys 1950 i 1970

COM ACCEDIR A UN HABITATGE PÚBLIC

Inscripció al registre de sol·licitants

Qualsevol resident a Barcelona que vulgui accedir a un habitatge públic protegit s'ha d'inscriure abans al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial (HPO) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona

EL REGISTRE PERMET:

- Agilitzar i facilitar els processos d'adjudicació i transmissió d'habitatges protegits
- Garantir la màxima transparència en tots els processos
- Informar de la demanda real d'habitatges de protecció oficial

El registre és de caràcter permanent; no hi ha terminis per tramitar-hi una sol·licitud d'inscripció. Això sí, la inscripció té una vigència de tres anys a partir de la resolució administrativa d'acceptació de la sol·licitud d'inscripció.

COM INSCRIURE'S

Presentant una sol·licitud per internet a través de la pàgina habitatge.barcelona; al telèfon 010 –cal seguir els passos indicats i després enviar la documentació requerida–; o demanant cita prèvia a les Oficines de l'Habitatge

REQUISITS BÀSICS D'ACCÉS

- Estar empadronat a Barcelona
- Estar necessitat d'habitatge perquè no se'n disposa d'un o perquè el que es té no s'adequa a la normativa
- No superar el límit d'ingressos màxims establert

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els habitatges se sortegen entre les persones inscrites al registre, d'acord amb les característiques indicades pels ciutadans en la sol·licitud i en funció dels requeriments que estableixi cada convocatòria de sorteig



SOL·LICITANTS INSCRITS PER DISTRICTE (DESEMBRE 2014)

DISTRICTE	UNITATS DE CONVIVÈNCIA	SOL·LICITANTS INSCRITS	POBLACIÓ	% SOBRE POBLACIÓ DISTRICTE
Ciutat Vella	2.989	6.259	104.334	6,00%
Eixample	3.612	5.816	264.851	2,20%
Sants-Montjuïc	3.204	6.047	182.353	3,32%
Les Corts	903	1.393	81.570	1,71%
Sarrià-Sant Gervasi	1.085	1.564	145.934	1,07%
Gràcia	2.175	3.358	120.976	2,78%
Horta-Guinardó	3.486	6.450	167.940	3,84%
Nou Barris	3.928	8.054	165.737	4,86%
Sant Andreu	3.181	5.845	146.539	3,99%
Sant Martí	5.162	9.504	233.856	4,06%
TOTAL	29.725	54.290	1.614.090	3,36%

Des de la posada en marxa del Registre, s'han dut a terme quaranta-quatre processos d'adjudicació d'habitatges de diferents tipologies en vint convocatòries

44 PROCESSOS D'ADJUDICACIÓ

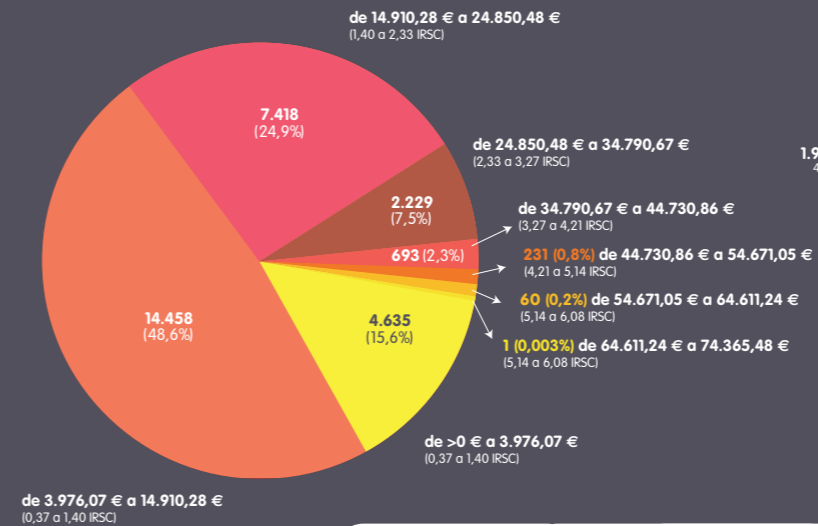
16 convocatòries per sorteig	3.155 habitatges	62.171 participants
4 convocatòries per baremació	640 habitatges	17.035 participants

20 convocatòries en total	3.795 habitatges	79.206 participants
----------------------------------	-------------------------	----------------------------

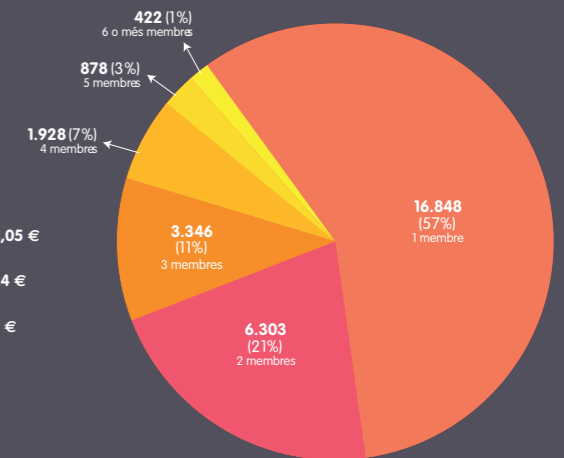
Patronat Municipal de l'Habitatge

ADJUDICACIÓ D'HABITATGES

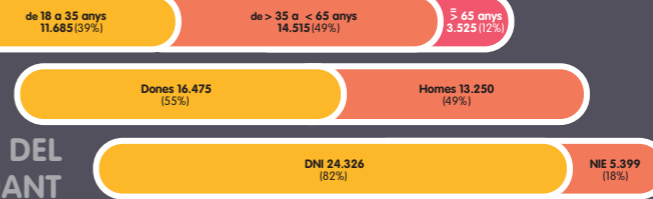
SOL·LICITUDS PER INGRESSOS



SOL·LICITUDS INSCRITES PER NOMBRE DE MEMBRES DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA



PERFIL DEL DEMANDANT



Font: Patronat Municipal de l'Habitatge

Habitatge públic de qualitat i per sota del preu de mercat

El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona administra més de 6.300 habitatges de lloguer. Totes les persones que sol·licitin un d'aquests pisos, en règim de lloguer o en alguna de les altres modalitats existents, han d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona (HPO). (Vegeu pàgines anteriors).

Malgrat que actualment la ciutat no assoleix l'objectiu de solidaritat urbana establert per la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, on es diu que el 15% dels habitatges s'han de destinar a polítiques socials, el consistori treballa activament per ampliar el parc públic amb nous edificis i immobles, i també amb nous sistemes de tinença, com el cohabitatge.

Tipologies segons les necessitats de la població

1. LLOGUER I HABITATGES DOTACIONALS

El Patronat en té 6.300 i estan destinats a millorar la situació de l'habitatge a la ciutat. Es divideixen en dos grups:

PISOS AMB SERVEIS PER A PERSONES GRANS

Destinats a majors de 65 anys a qui se'ls ofereix una llar segura, adaptada, confortable i integrada a la ciutat. S'hi ofereixen tots els serveis i cures que la gent gran necessita: servei especialitzat les 24 hores, atenció directa i personal al centre i teleassistència.

LLOGUER PÚBLIC

En règim de lloguer, s'adreça a totes les persones o unitats de convivència en situació de necessitat d'habitatge. Per accedir a alguna d'aquestes adjudicacions cal estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatges i complir els requisits que s'hi estipulen.



2. DRET DE SUPERFÍCIE

Als habitatges amb dret de superfície es transmet la propietat de l'edifici per un període determinat –que s'especifica quan es constitueix el dret–, però no la del sòl. Després d'aquest període, la propietat torna a l'Administració pública.

3. AFECTATS URBANÍSTICS

Aquesta tipologia d'habitatge que promou el Patronat Municipal s'adreça a les persones o unitats de convivència afectades per remodelacions o reordenacions urbanístiques destinades a millorar la ciutat de Barcelona. Els pisos poden ser en règim de lloguer o de venda, amb els mateixos preus dels immobles de protecció oficial.

NOUS TEMPS, NOUS PROJECTES

Cohabitatge, mobilització d'habitatges buits i regulació de l'allotjament turístic

L'Ajuntament aposta per una alternativa al model actual: la cooperativa d'habitatge en cessió d'ús o cohabitatge

El cohabitatge és una modalitat d'accés a l'habitatge que permet a una comunitat de persones viure en un edifici sense ser-ne els propietaris o els arrendadors, per un termini de temps ampli –75 anys– i a un preu inferior al de mercat.

La propietat del sòl mai no deixarà de ser pública i s'oferirà en dret de superfície. La idea fonamental d'aquest model és que la propietat dels immobles correspon a una cooperativa, així que mai no es pot especular amb ells. En aquestes comunitats de veïns no existeixen propietaris, sinó socis que viuen amb un règim semblant al lloguer indefinit, però amb un preu molt més assequible i una gestió dels espais comuns molt més col·laborativa.

Els socis dipositen una entrada i paguen mensualment una quota per l'ús del seu pis. Poden disposar de l'habitatge de per vida, encara que no en seran mai els propietaris: la propietat pertany a la cooperativa.

Aquest nou model permet:

- Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible
- Mantenir la titularitat pública del sòl, que s'oferix en dret de superfície
- Impedir l'especulació amb l'habitatge
- Garantir l'estabilitat en el temps dels usuaris
- Fomentar la gestió comunitària dels immobles



Els projectes han de preveure criteris ambientals estrictes, una quantitat significativa d'espais que promoguin la vida en comunitat, l'ús compartit d'infraestructures bàsiques i la coresponsabilitat dels usuaris en la gestió.

Una de les primeres actuacions per donar suport a les iniciatives que neixen com a cooperatives d'habitatge, ha estat l'anunci d'un concurs públic de sis solaris municipals. Aquests se situen en diferents districtes de la ciutat per construir habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús o cohabitatge.

CREACIÓ D'UNA TAULA D'HABITATGE COOPERATIU

Per impulsar el cohabitatge, l'Ajuntament ha creat una taula d'habitatge cooperatiu a través d'un grup de treball dins del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona. La taula està formada per representants del món de les finances ètiques i de cooperatives d'habitatges i per la Regidoria d'Habitatge.

Mobilització de pisos buits

L'existència de pisos desocupats és un altre dels problemes amb què es troba la ciutat. Malgrat que no existeixen dades concretes, si prenem com a referència el Cens de Població i Habitatge del 2011 i l'Estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona, dut a terme per l'Ajuntament el 2015, els habitatges buits se situarien en el 4% i l'11%, respectivament. És a dir, un parla de 31.202 i l'altre de 88.259 pisos desocupats a la ciutat i que, per tant, no compleixen la seva funció social.

NOU CENS D'HABITATGES DESOCUPATS

L'Ajuntament ha començat el treball de camp per elaborar un cens d'habitatges buits, que té com a principal objectiu detectar aquells habitatges que es troben sense ús per tal de captar-los perquè els seus propietaris els integrin a la borsa de lloguer.

El treball de camp s'ha iniciat en una primera fase als barris de Trinitat Nova, Bon Pastor, Baró de Viver, el Besòs i el Maresme, per seguir després als barris de la Vila de Gràcia i el Raval.

Mètode innovador

Es tracta d'una metodologia pionera a Catalunya i a la resta de l'Estat que permetrà, d'una banda, elaborar el cens de pisos buits, i de l'altra, elaborar un registre dels solaris disponibles per construir habitatge. A la llarga, també servirà per fer un seguiment del manteniment d'aquests immobles. És el primer ajuntament que implanta un sistema de detecció de pisos i solaris buits com aquest. A la resta de l'Estat només ho té el Govern del País Basc, a través de l'empresa Bizigune que ha mobilitzat uns 5.000 immobles des del 2004. A Europa, el referent és l'Empty House Agency del Regne Unit.

L'equip de treball visitarà els immobles d'una llista obtinguda després de creuar la informació del padró, el cadastre i les dades facilitades per Aigües de Barcelona sobre el subministrament d'aigua. El treball de camp consisteix a constatar i comprovar sobre el terreny la situació real de cadascun dels pisos d'aquesta llista, visitant-los un per un.

A la ciutat hi ha
31.000
pisos buits*

dels quals
2.500
pertanyen a
entitats
financeres

* Segons un estudi municipal del 2015; altres informes apunten a 50.000 o fins i tot 80.000 pisos desocupats

UNA TAXA GRAVA ELS PISOS DESOCUPATS

Per garantir el dret a l'habitatge, l'Ajuntament ha creat una taxa municipal per gravar els pisos que fa com a mínim dos anys que estan desocupats sense causa justificada. L'import que ha de pagar el propietari d'un pis que porti buit més de 24 mesos és de 633 euros, quantitat que es destinarà a cobrir el cost de detecció i inspecció que determina que l'immoble està desocupat

La clau per llogar l'habitatge amb garanties



La Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona ofereix unes condicions excepcionals a l'hora de llogar un pis. Aquesta fa els serveis de mediació entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles logaters.

D'una banda, els propietaris de pisos buits que els cedeixin a la Borsa tenen la seguretat que es compliran les condicions del contracte; de l'altra, les persones que busquen una llar podran accedir amb garanties a una borsa d'habitatges amb un preu assequible.

L'objectiu és incrementar el nombre de pisos de lloguer a preus assequibles i facilitar-ne l'accés a unitats de convivència i a joves entre 18 i 35 anys que compleixin els requisits d'accés.

SUBVENCIONS I INCENTIUS PER ALS PROPIETARIS

- Incentius econòmics i subvencions per a la inclusió de l'habitatge a la borsa. Les quantitats estan subjectes a la convocatòria corresponent
- Subvenció per rehabilitar l'habitatge del 100% de l'import de les obres a canvi d'un contracte de fins a 5 anys per llogar el pis a través d'aquest programa a un preu social, per sota del de mercat. La subvenció dependrà de la convocatòria corresponent
- Subvenció del 50% de la quota de l'IBI

GARANTIES QUE OFEREIX

- La Borsa ofereix incentius per a la captació i assessorament tècnic i jurídic a l'hora de redactar el contracte de lloguer, a més de vetllar pel compliment de les obligacions contractuals

FACILITAR ELS TRÀMITS

- El programa t'ofereix una assegurança de defensa jurídica, un assessorament en l'àmbit tècnic i jurídic, així com l'acompanyament en les gestions i tramitació

Pisos turístics

A Barcelona hi ha concedides 9.606 llicències d'habitatges d'ús turístic legals i s'estima que hi ha 6.275 pisos il·legals, un 40%. Aquests pisos ofereixen una rendibilitat d'entre 2,35 i 4,07 vegades superior al lloguer. A Ciutat Vella hi ha més de 2.100 habitatges turístics, dels quals tres quartes parts són il·legals, i en alguns barris com la Dreta de l'Eixample i la Vila Olímpica representen més d'un 25% dels d'habitatges en lloguer

ON PODEU TROBAR ELS LEGALS (I NO TROBAR ELS IL·LEGALS)

A www.barcelona.cat/habitatgesturistics es poden consultar les adreces dels habitatges d'ús turístic legalitzats. Si en omplir les caselles, l'adreça del pis no apareix, significa que és il·legal (i es pot denunciar). El web ofereix informació i permet resoldre dubtes sobre pisos vacacionals com:

Què és un habitatge d'ús turístic: és aquell cedit pel propietari a logaters esporàdics, directament o a través d'agències, a canvi d'una contraprestació econòmica i per a una estada igual o inferior a 31 dies

Què ha de complir un habitatge turístic legal: el propietari ha de comunicar a l'Ajuntament la intenció d'exercir aquesta activitat i l'Administració ha de concedir una llicència. Ha de tenir cèdula d'habitabilitat

Obligacions que té el propietari d'un pis turístic vers la comunitat de veïns: ha de facilitar als logaters o veïns i veïnes un telèfon on pot atendre de manera immediata qualsevol incidència

Tràmits que cal seguir per poder cessar l'activitat d'un habitatge turístic: són llargs i lents. Des de l'inici fins a l'arxivament de l'expedient poden transcórrer entre 6 i 12 mesos amb multiplicitat d'inspeccions, notificacions i recursos

A Barcelona s'han concedit **9.600 llicències** d'habitatges d'ús turístic

Des del 2015

L'Ajuntament ha realitzat **6.005 inspeccions**

Ha dictat **604 ordres** de cessament de l'activitat

Hi ha **29 precintes** en tràmit

L'Any 2016 han deixat d'operar **38 habitatges**

Des de fa 11 anys, l'Ajuntament de Barcelona no concedeix llicències d'allotjament turístic a Ciutat Vella, i l'octubre del 2014 el Govern municipal va decidir suspendre els permisos a tota la ciutat. L'1 d'abril d'enguany, el ple del consistori barceloní va aprovar inicialment el Pla Especial Urbanístic d'Alotjaments Turístics que estableix el creixement zero de pisos turístics a tota la ciutat



XARXA D'OFICINES DE L'HABITATGE

CIUTAT VELLA

Carrer del Pintor Fortuny, 17-19
08001 Barcelona

EIXAMPLE

Carrer d'Alí Bei, 13-15
08010 Barcelona

SANTS – MONTJUÏC

Carrer d'Antoni de Capmany, 23
08028 Barcelona

LES CORTS

Carrer del Remei, 9
08014 Barcelona

SARRIÀ – SANT GERVASI

Carrer de Canet, 24
08017 Barcelona

GRÀCIA

Carrer de Francisco Giner, 14
08012 Barcelona

HORTA – GUINARDÓ

Carrer del Llobregós, 175-189
08032 Barcelona

NOU BARRIS

Plaça Major de Nou Barris, 1
08042 Barcelona

SANT ANDREU

Carrer de Joan Torras, 49
08030 Barcelona

SANT MARTÍ

Rambla del Poblenou, 154
08018 Barcelona

Cita prèvia al 010 o al web
habitatge.barcelona.cat/xarxa-oficines

Horari:

Dilluns, dimarts, dimecres
i divendres, de 8.30 a 14.30 h
Dijous, de 8.30 a 20 h

Més informació:

Telèfon 010
habitatge.barcelona
consorcihabitatgebcn.cat

AJUNTAMENT DE BARCELONA
www.habitatge.barcelona



Ajuntament de
Barcelona



Consorci de l'Habitatge de Barcelona