

Banc d'Experiències i Bones Pràctiques

CENS D'HABITATGES BUITS DE LA CIUTAT DE BARCELONA

FITXA DIVULGATIVA. ANY EDICIÓ 2017

Conèixer la quantificació del parc privat desocupat

Promogut per: Gerència d'habitatge. Àrea de Drets Socials



Presentació

Una de les actuacions previstes en el nou Pla d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona és realitzar un **cens d'habitatges buits**, per obtenir una diagnosi de la situació i dissenyar polítiques d'habitatge de lloguer que s'adeqüin a la realitat de la ciutat. La informació de la qual actualment es disposa en relació al nombre d'habitatges buits a la ciutat prové de dues fonts. D'una banda, el Cens de Població i Habitatges de l'any 2011, que estimava que d'un total de 811.106 habitatges familiars, en un 10,8% (88.259) no hi havia cap persona empadronada. Aquestes dades es van elaborar a partir d'enquestes fetes a un petit percentatge de la població (una mostra a Catalunya del 8,5%), i per tant eren dades aproximades i percentuals que no permetien la identificació concreta dels habitatges sense empadronament. D'altra banda, les característiques de les bases de dades del padró (en aquell moment no geocodificat) i les del cadastre impossibilitaven el creuament directe i, per tant, l'explotació d'aquestes dades no era un mètode vàlid que pugui donar resultats fiables.

Així doncs, l'Ajuntament de Barcelona va encarregar un estudi d'ocupació dels habitatges a Barcelona l'any 2015, fet a través de l'anàlisi de 4.017 adreces postals a les quals va realitzar fins a cinc visites que va mostrar un 3,8% d'habitatges buits. Davant l'evidència que en aquest tema no serveixen les enquestes i atès la necessitat de dades fiables per definir l'estratègia de mobilització, calia realitzar un cens d'habitatges buits, barri a barri i realitzat amb treball de camp.

Aquesta pràctica està vinculada amb: habitatge, població en general.

El context

La llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge defineix al seu article 3.d) l'habitatge buit com "aquell que roman desocupat permanentment, sense causa justificada per un termini de més de dos anys. A aquest efecte són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència o el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi pendent de resolució". El Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona, aprovat al gener de 2017, té per finalitat, entre altres, garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge, i determina com a un dels seus eixos ampliar el Parc Assequible d'Habitatges de la ciutat per tal de poder atendre les necessitats de la població.

Per tal d'aconseguir-ho es posen en marxa diferents mecanismes:

- Encarregar la construcció d'habitatges públics a l'operador municipal, el Patronat Municipal de l'Habitatge.
- Encarregar la construcció a d'altres operadors (cooperatives, fundacions, entitats socials, etc.).
- Compra d'habitatges exercint el dret de tanteig i retracte que permet la llei.
- Mobilitzar els habitatges privats desocupats, incentivant la seva rehabilitació i posada en el mercat de lloguer.

El parc d'habitatge protegit a la ciutat se situa per sota del 2%. La mobilització d'habitatge privat és per tant una de les línies fonamentals en les quals treballar de cara a facilitar l'accés a l'habitatge de la població, atès que permet disposar d'habitatge assequible de manera ràpida i dispersa pels barris.

Ara bé, per mobilitzar aquests habitatges és necessari tenir informació sobre la bossa d'habitatge buit existent que permeti, d'una banda, conèixer la realitat i impulsar mesures concretes d'activació en funció de les problemàtiques detectades i, d'altra banda, reforçar els mecanismes de captació d'habitatges existents per ampliar l'oferta d'habitatge assequible a l'abast dels diferents col·lectius sense capacitat d'accedir al mercat d'habitatge privat.

És per aquest motiu que cal realitzar un cens d'habitatge buit de la ciutat, barri a barri, iniciat en les zones on l'activació d'habitatge és prioritària.

Objectius i abast

Barcelona ha d'estimular l'ús dels habitatges com a habitatge habitual i limitar la presència d'habitatges buits a aquells que es trobin en procés de rehabilitació i comercialització. Per fer-ho possible és necessari conèixer en profunditat la situació de l'habitatge buit de la ciutat i habilitar mecanismes d'estimulació per activar els habitatges buits detectats. L'objectiu fonamental de la identificació dels habitatges buits i desocupats presents a la ciutat és l'aplicació de mesures que en permetin l'ús, com ara:

- La concessió d'ajuts a la rehabilitació per permetre que els habitatges reuneixin les condicions necessàries per a ésser utilitzats.
- L'establiment de programes municipals específics per facilitar l'ús dels habitatges buits, ja sigui a través de la compra per part de l'Ajuntament, la cessió o la gestió del contracte de lloguer.

Per realitzar el cens d'habitatges buits s'estableix una metodologia de treball basada en focalitzar els esforços visitant els habitatges més susceptibles de trobar-se en situació de desocupació, i que complien una o varies de les següents condicions:

- Habitatges amb baix o nul consum d'aigua (0-15 m³/sense comptador) en els últims dos anys (hi hagi persones empadronades o no).
- Habitatges on no hi ha cap persona empadronada.
- Habitatges propietat d'entitats financeres.
- Recollir el màxim d'informació, tant dels ocupants (si n'hi ha) i dels veïns o de l'entorn.
- Verificació de la desocupació: fer fins a 5 visites per tal de comprovar l'estat d'ocupació de l'habitatge.

El procés d'implementació

a) Fases

La Fase I del cens (prova pilot) es va dur a terme entre els mesos d'octubre de 2016 i abril de 2017 en els barris del Bon Pastor, Baró de Viver, Maresme, Besòs, Trinitat Nova, Raval i Vila de Gràcia, és a dir, sobre un 9,1% del parc d'habitatges de la ciutat. La Gerència d'Habitatge de l'Àrea de drets socials, inicia una operació de camp per tal d'identificar el nombre d'habitatges desocupats a la ciutat. En el projecte, encarregat al GESOP, hi estan implicats l'Institut Municipal d'Informàtica, el Gabinet Tècnic de Programació i Barcelona Activa. La recollida de la informació durant la primera fase sumen un total de 11.664 habitatges dels més de 800 mil comptabilitzats a la ciutat de Barcelona.

La Fase II o d'implementació del projecte, amb el cens d'11 barris més, censa un total de 25.153 habitatges.

Fase III de complementació i acabament incloent-hi els 56 barris restants a Barcelona, s'està duent a terme durant la resta del 2018.

Per portar a terme el projecte, l'Ajuntament ha posat en marxa un Pla d'Ocupació Municipal, mitjançant el qual s'han contractat 15 persones que han estat les encarregades de portar a terme la recollida de la informació per a l'elaboració del cens en la primera Fase i 25 en la segona.

D'altra banda, el GESOP s'ha encarregat de: la preparació i programació del formulari amb la informació a recollir, la preparació de les tauletes, la planificació i coordinació del projecte en la fase inicial, la formació dels coordinadors del treball de camp municipals, el seguiment i atenció a les incidències, així com de l'explotació de les dades i de l'anàlisi dels resultats.

Per la seva banda, l'Institut Municipal d'Informàtica ha estat l'encarregat de generar i proporcionar al GESOP els llistats relatius als dos primers criteris i la Gerència d'habitatge el relatiu als bancs. Un cop disposava d'aquests llistats, el GESOP procedia a la seva depuració i després passaven a la fase de planificació, preparació i distribució del treball de camp. El resultat d'aquesta feina, dóna el total d'habitatges a visitar. S'aprofiten les inspeccions per comprovar l'estat de l'edifici i fer un registre de solars buits, així com per determinar si la finca és accessible per persones amb mobilitat reduïda.

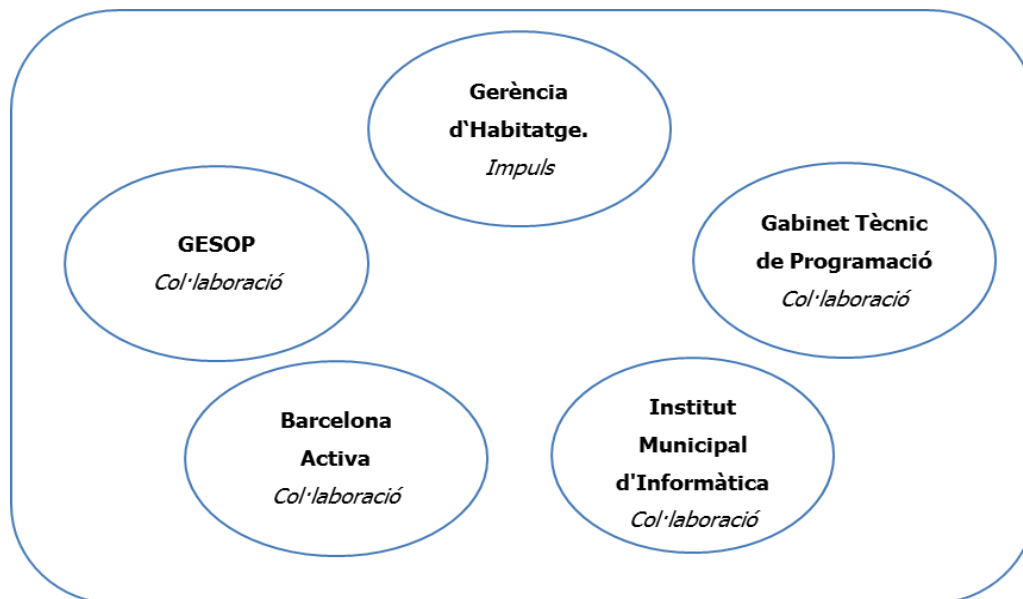
La següent gràfica presenta les fases d'implementació del projecte:

FASE I PROVA PILOT	FASE II IMPLEMENTACIÓ	FASE III CULMINACIÓ
<p>-Barris: Bon Pastor, Baró de Viver, Maresme, Besòs, Maresme, Vila de Gràcia, Raval i Trinitat Nova.</p> <p>-Abast: 9% del parc d'habitatges de la ciutat.</p> <p>-Resultats: mitjana d'habitatges desocupats: 1,42%. 10.531 habitatges a visitar.</p> <p>-Temporalitat: octubre 2016-abril 2017</p>	<p>-Barris: Dreta de l'eixample, Nova Esquerra de l'Eixample, Sant Antoni, Poble sec, Carmel, Porta, Prosperitat, Torre Baró, Ciutat Meridiana, Vallbona i Clot-Camp de l'Arpa.</p> <p>-Inspeccions específiques: accessibilitat, finques amb indicis de desestructuració comunitària.</p> <p>-Resultats: 24.321 habitatges a visitar</p> <p>-Temporalitat: juny-setembre 2017</p>	<p>-Barris: resta dels 56 barris de Barcelona.</p> <p>-Temporalitat: en desenvolupament al llarg del 2018.</p>

b) Actors implicats

El projecte ha comptat amb dos tipus d'agents col·laboradors: d'una banda els agents interns (Institut Municipal d'Informàtica, Gerència d'Habitatge, Districtes, Gabinet tècnic de programació) que operen amb mitjans i personal propi. D'altra banda, els agents externs, que fins ara han estat

el GESOP (Gabinet d'Estudis d'Opinió), que aporta la tecnologia per a la recollida i l'anàlisi de dades. S'ha destinat un total de 36.000 euros a aquest concepte en les fases I i II del cens. La següent gràfica presenta de forma esquemàtica els agents implicats en el desenvolupament del projecte.



Resultats

En aquest moment (març 2018) es presenta el resultat del cens de 17 dels 73 barris en total que hi ha a Barcelona. Quantitativament, s'han analitzat 237.465 del total de 825.755 habitatges que conformen el parc. És a dir, un 28,8% del total del parc. S'han inspeccionat un total de 34.852 habitatges que presentaven algun indicatiu de buit i s'han confirmat com a buits un total de 3.609 habitatges (el 1,52% del total del parc analitzat).

Aprenentatge

Entre les **fortaleses** cal destacar la metodologia innovadora tant a l'hora d'identificar els habitatges desocupats com a l'hora d'incorporar en la seva realització a col·lectius vulnerables.

D'altra banda, donada la rellevància del problema de l'habitatge, qualsevol projecte o acció que vagi encaminada a millorar l'accés a l'habitatge és, en si mateixa, un experiència que mereix ser destacada.

Perquè el seu impacte no sigui anecdòtic i no sigui una experiència aïllada, es fa necessari que el cens es realitzi amb certa periodicitat. En aquest sentit, la **debilitat** de la iniciativa podria ser la seva dependència de la disposició de recursos públics i voluntat política per al seu desenvolupament.

Finalment, pel que fa a la **transferibilitat**, es tracta d'una iniciativa que pot replicar-se en tots els municipis de Catalunya, tenint en compte que els governs han de poder saber amb la major exactitud possible la magnitud del parc d'habitatges buits. A més, la metodologia adoptada – creuant dades d'empadronament amb consum d'aigua- i el treball de camp desenvolupat a través d'un pla d'ocupació amb col·lectius vulnerables, són perfectament transferibles a altres territoris o localitats.

Informació pràctica

Promogut/Impulsat per: Gerència d'habitatge. Àrea de Drets Socials

Professional/tècnic referent: Fuensanta Alcalà - falcala@ext.bcn.cat

Documentació disponible:

Document	Tipus	Data
<i>Presentació PowerPoint Maig 2017</i>	<i>Document tppt</i>	<i>13 de febrer de 2018</i>
<i>Fluxograma 3ª Fase Cens 12 1 2018</i>	<i>Document Excel</i>	<i>13 de febrer de 2018</i>
<i>Resum Cens Barris Barcelona</i>	<i>Document Excel</i>	<i>13 de febrer de 2018</i>
<i>Informe Cens Segona Fase Global</i>	<i>Document ppt</i>	<i>13 de febrer de 2018</i>