



# MESURES DAVANT LA GENTRIFICACIÓ I PEL DRET A L'HABITATGE

Document marc

---

Barcelona, 13 març 2019

---

### **0.- Introducció. Els reptes de la gentrificació**

#### **1.- Grans ciutats unides per fer front als problemes de la gentrificació**

#### **2.- Barcelona davant la gentrificació**

#### **3. - Gràcia davant la gentrificació**

##### 3.1.- Situació al districte de Gràcia

##### 3.2.- Mesures, accions i respostes al districte de Gràcia. Pla pel dret a l'habitatge a Gràcia 2018-2025

###### Actuacions d'habitatge a Gràcia.

###### A. Marc regulador del dret a l'habitatge i la lluita davant la gentrificació

###### A.1. Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)

A.2. Pla especial l'ordenació urbanística per a la implantació i obertura d'establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs

A.3. Pla especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats de Gràcia

A.4. Mesures de regulació i control envers pisos buits provinents d'entitats bancàries i de particulars

A.5. Mesures de regulació i control envers habitatges d'ús turístic (HUTs)

A.6. Altres mesures de regulació

###### B. Eines de suport al dret a l'habitatge al districte de Gràcia

###### B.1. Oficina d'Habitatge de Gràcia

B.2. La Unitat d'exclusió Residencial (UCER)

B.3. Servei d'intervenció en situacions de pèrdua/ocupació d'habitatge (SIPHO)

B.4. Unitat de disciplina Residencial

B.5. Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH)

B.6. Ajuts al lloguer i la rehabilitació

B.7. Ajuts a la rehabilitació

###### C. Actuacions encaminades a augmentar el parc assequible d'habitatge a Gràcia i a la lluita contra la gentrificació.

###### C.1. Nova construcció (dotacional i públic)

Promocions d'Habitatge públic

Habitatge dotacional

Habitatges adquirits o en cessió per a lloguer social

APROP (programa d'allotjaments de proximitat provisionals)

ATRI (agrupacions temporals de repoblament inclusiu)  
Baixos de protecció oficial per promoció del comerç  
Cens d'habitatges buits a Gràcia

C.2. Actuacions en habitatge privat regulat

Obligació els promotors d'obra residencial nova o grans rehabilitacions que es facin a qualsevol barri de la ciutat a cedir a l'Ajuntament el 30% dels pisos per destinar-los a habitatge privat regulat.

C.3. Actuacions en habitatge per coproducció

Lloguer social i lloguer assequible

#### **4.- Documentació i referències**

## 0.- INTRODUCCIÓ. ELS REPTES DE LA GENTRIFICACIÓ

El concepte “gentrificació” va ser encunyat per la sociòloga Ruth Glass l’any 1964, davant l’observació de certes dinàmiques de canvi per referir-se a l’arribada de famílies de classe mitjana als barris cèntrics i obrers de Londres. Des de llavors han estat moltes les aproximacions a aquest fenomen des de diverses disciplines, si bé en totes elles “el concepte de gentrificació implica un concepte de classe, és a dir una nova classe mitjana que substitueix i expulsa a la classe obrera resident en els barris que són gentrificats”<sup>1</sup>.

Es tracta d’un fenomen que suposa un canvi físic i social d’un barri a partir de la segregació i expulsió d’aquelles persones que d’alguna forma no poden suportar el procés de revalorització, “un procés urbà i espacial que contribueix a la diferenciació i a la formació social i de classe” (Smith, N i Williams, P, 1986:11).

El fenomen de la gentrificació ha estat estudiat com a procés resultant del mercat de l’habitatge (regulat a partir de l’oferta i la demanda enteses únicament en clau econòmica) facilitat i a vegades impulsat per la mateixa planificació i planejament urbanístics municipals . Tot i això, una aproximació únicament econòmica i s’ha demostrat insuficient per a entendre raons de caràcter cultural que impulsen que una determinada població, tampoc homogènia, s’instal·li en àrees centrals de la ciutat que hagin patit un procés previ d’abandonament o devaluació.

S’ha de tenir en compte, però, que no totes les transformacions socioespacials d’un territori corresponen a situacions que es puguin incloure dins del concepte de “gentrificació”, i que aquesta no és l’única aproximació teòrica per abordar la complexa evolució espacial i social dels centres urbans contemporanis.

---

<sup>1</sup> "El retorn al centre de la ciutat. La reestructuració del Raval entre la renovació i la gentrificació". Sergi Martínez Rigol, UB, 2000 <http://hdl.handle.net/2445/42009>

## **Cinc paradoxes sobre gentrificació**

Com deiem el terme gentrificació fou encunyat els anys seixanta per la sociòloga Ruth Glass per designar la substitució del teixit social d'un determinat territori per part d'una nova població amb major poder adquisitiu, ja no serveix per explicar tots els fenòmens que estan expulsant veïnat i comerciants dels barris centrals de ciutats com Barcelona. A més, la paraula gentrificació desperta recels per les seves connotacions o, fins i tot, per la seva suposada càrrega ideològica. Per exemple, genera perplexitat entre alguns propietaris i governants que no veuen cap problema en el fet que les seves ciutats «atreguin inversions» i «augmentin de valor». També produeix malestar entre alguns tècnics que, de manera benintencionada i durant dècades de servei al bé comú, s'han dedicat a renovar l'espai públic, les infraestructures del transport o els equipaments municipals sense acompanyar aquestes millores urbanes amb polítiques d'habitatge. Ara, se senten incriminats per la paraula.<sup>2</sup>

Al mateix temps, però, no hi pot haver cap dubte que el concepte gentrificació està en voga. Ha deixat d'estar reclòs dins l'àmbit acadèmic per envair titulars, pancartes i pintades. Això la fa summament útil per situar a l'agenda la qüestió del dret al barri i per empènyer totes aquelles mesures que, ja sigui des de l'administració o des de la societat civil, serveixin per combatre el tsunami de l'expulsió de veïnat i comerciants. Per tant, no cal que ens casem amb el mot gentrificació però tampoc podem divorciar-nos-en. En qualsevol cas, abans d'usar-lo, cal desfer alguns malentesos que solen acompanyar-lo.

### **La gentrificació no porta a la paràlisi urbanística**

Cada cop es fa més palès que les transformacions de millora de l'espai públic als centres urbans europeus provoquen l'encariment dels habitatges i els comerços adjacents.

Si bé resulta evident que els propietaris de béns immobles treuen profit de l'encariment, una part important del teixit social que habita aquests territoris no pot beneficiar-se de la millora perquè es veu expulsada davant la impossibilitat d'assumir l'alça de preus. Aquesta paradoxal gentrificació provocada per l'acció de la pròpia Administració no ha de suposar, en cap cas, que no calgui seguir millorant l'espai públic, les infraestructures del transport o els equipaments municipals. Només implica que, per tal que les millores urbanes tinguin l'efecte redistributiu que se li hauria d'exigir a qualsevol actuació pública, cal acompanyar-les de polítiques que facin assequibles l'habitatge i el petit comerç.

---

<sup>2</sup> "Cinc paradoxes sobre la gentrificació". David Bravo, Revista Papers núm 60 IERMB, juny 2018  
<https://iermb.uab.cat/wp-content/uploads/2018/06/60-12.pdf>

## **La gentrificació no afecta només els llogaters**

Sovint es suposa que la gentrificació d'un barri només expulsa els residents que viuen en règim de lloguer, mentre que beneficia els que són propietaris del seu habitatge. Aquest supòsit sol esgrimir-se per minimitzar els riscos de la gentrificació en el nostre context geogràfic, atès que la proporció de llogaters a l'Estat espanyol és molt inferior a la mitjana europea. També s'utilitza com a argument per defensar la compra hipotecària com una opció més «segura» que el lloguer. En realitat, a Barcelona hi ha un 35% de les llars en regim de lloguer, proporció molt superior a la mitjana espanyola. A més, la propietat de l'habitatge no suposa una protecció infal·lible davant la destrucció del teixit social del barri.

En realitat, l'expulsió de veïnat i comerciants té efectes devastadors en el metabolisme urbà i, per tant, en el conjunt de la ciutadania, ja es tracti de propietaris o de llogaters. El procés s'escampa com una metàstasi que malmet la diversitat social i funcional dels barris, que esperona la contaminació —quan les classes populars són dispersades cap a perifèries on depenen més del cotxe— o que adultera la composició del cens electoral.

## **La gentrificació no afecta només a les persones que viuen en la pobresa**

Cada cop més, la gentrificació és un fenomen d'escala global. Això vol dir que els habitants de barris benestants com Sarrià, Sant Gervasi o Pedralbes poc tenen a fer davant la voracitat dels capitals «sense fronteres». Al Canadà, per tal d'atreure capitals forans, es va decidir concedir golden visas —ciutadania canadenca— als estrangers que invertissin determinades quantitats al país —iniciativa també adoptada pel govern espanyol—.

Lluny d'afavorir la innovació robòtica, les noves tecnologies o les energies renovables, les inversions externes van anar a parar al sector immobiliari, de manera que ara hi ha desenes de milers de ciutadans canadencs vivint a Hong Kong mentre que el centre de Vancouver s'ha omplert de cases buides. En determinats casos, ni tan sols es pot explicar l'expulsió de població arrelada com un conflicte de classes, com podem veure quan un grup d'adults o joves de classe baixa que viatgen a Barcelona per celebrar un comiat de solter dediquen un import molt superior a l'allotjament mitjançant lloguers de pocs dies al que es podria permetre un resident de classe mitja o alta.

## **La gentrificació no és un problema identitari.**

Pot resultar temptador simplificar la gentrificació com un greuge a la identitat col·lectiva, assimilable a expressions com «hostes vingueren que de casa ens tregueren». Sovint, per exemple, s'assenyala els turistes estrangers com si fossin els últims responsables de la depredació social i ambiental que el turisme massiu provoca en els barris mentre que, en realitat, els veritables culpables solen ser operadors turístics de matriu local. D'altra banda, encara és freqüent que, en determinats barris, les associacions de veïns no incloguin entre les seves demandes la construcció d'un parc públic d'habitatge perquè temen que s'acabi omplint de «gent de fora». Fins i tot quan reivindiquen habitatges públics als seus barris, els moviments socials solen reclamar que siguin per a «gent del barri». No obstant, aquestes aproximacions al

problema de la gentrificació són perilloses perquè poden estar al límit de posicions populistes o xenòfobes. D'una banda, no és fàcil definir qui és la «gent del barri» sense incórrer en arbitrarietats injustes. De l'altra, l'habitatge públic, com l'educació, la sanitat o el transport col·lectiu, s'ha d'entendre com un dret universal i com un instrument inclusiu de mixtura social. Una cosa és voler que les polítiques públiques garanteixin la mixtura social i funcional dels barris i una altra, molt diferent, és pretendre que només beneficiïn a alguns en contra dels drets dels altres.

### **La gentrificació és un fenomen glocal.**

Malgrat ser un fenomen global i d'intensitat creixent, el millor front des d'on combatre la gentrificació és l'escala local. Aquest és el front on es fan més tangibles les conseqüències de processos globals com per exemple el turisme massiu, la ubiqüitat dels fons d'inversió o la compra online. Per aquest motiu, els governs locals, més propers a la ciutadania i als fenòmens d'escala urbana, són les administracions públiques més capacitades per reconèixer el problema i fer-li front. Però ¿com poden les administracions municipals fer front a fenòmens de naturalesa global? Des d'una lògica cosmopolita —o municipalista— poden teixir xarxes de ciutats que cooperin en l'intercanvi d'instruments i en la reclamació de reformes i competències a instàncies supramunicipals. En un món que s'urbanitza exponencialment, les ciutats prenen el protagonisme a un estat nació feble davant els mercats i cada cop menys legitimat a ulls de la ciutadana. Les ciutats confederades en xarxes han de reclamar més recursos i competències en polítiques que democratitzin l'accés a l'habitatge o al comerç.

Així doncs, i a manera de resum, podem afirmar que mitjançant la gentrificació un barri canvia la seva població històrica per un grup social diferent, dotat d'una capacitat adquisitiva més gran, cosa que comporta una modificació de l'aspecte formal i les activitats tradicionals del barri i, per tant, un qüestionament —que pot ser definitiu— de la seva identitat històrica.

## **1.- GRANS CIUTATS UNIDES PER FER FRONT ALS PROBLEMES DE LA GENTRIFICACIÓ**

La gentrificació és un procés complex i polèmic, traumàtic per a la població que es veu forçada a desplaçar-se, i en el qual intervenen les poderoses forces del mercat global, però que també pot estar impulsat, o afavorit, per les polítiques de regeneració urbana.

Així doncs, Barcelona, igual que altres ciutats europees i internacionals, està sotmesa a dinàmiques de gentrificació intenses en alguns dels seus barris més emblemàtics. És important conèixer les peculiaritats del fenomen, discutir els factors i condicionants i reflexionar sobre com assegurar, davant del mercantilisme que tot ho envaeix, el dret a la ciutat de tots els seus habitants. Les polítiques neoliberals han transformat els tradicionals espais urbans de sociabilitat, que han passat a estar intervinguts pel mercantilisme.

Són les administracions locals les que assumeixen les conseqüències de la gentrificació i la falta d'habitatge accessible. En canvi, els marcs legals sovint són competència estatal. A l'Estat espanyol, per exemple, la Llei d'arrendaments urbans limita a tres anys la durada mínima d'un contracte de lloguer i no preveu cap mecanisme per regular-ne el preu. Seria molt útil que l'Ajuntament disposés de competències que estan en mans d'administracions supramunicipals. Una bona reforma de la Llei d'arrendaments urbans (LAU) seria una de les millors maneres de defensar l'arrelament dels llogaters als seus barris.

Aquesta situació fa que, per una sèrie de factors com una demanda alta, les restriccions del mercat de compravenda d'habitatge i la precarització laboral i una baixada del poder adquisitiu des de l'esclat de la crisi el 2008, els preus del lloguer puguin pujar desmesuradament en comparació amb la renda disponible de la gent que viu a la ciutat.

Ahora, també són competència de l'Estat polítiques d'exempcions fiscals per a les anomenades "socimis", societats d'inversió immobiliària que s'aprofiten de l'habitatge com a bé per fer-hi un negoci rendible i segur.

Mentre va durar la bombolla immobiliària el problema va ser la construcció indiscriminada i l'ocupació del territori, però avui dia les nostres ciutats pateixen l'assetjament d'aquesta mateixa especulació a les llars, entre els habitants. La marcada dicotomia entre economia global i cultura local afecta sobretot els entorns urbans en què coincideixen un major valor patrimonial i uns efectes més severos de la crisi, com les ciutats de la Mediterrània. Ens trobem en un moment clau per a la identitat de les nostres ciutats: estan en joc la seva autenticitat i la seva capacitat de regenerar-se evitant l'homologació urbana i social.

Acostar el percentatge d'habitatge públic a la normalitat europea requerirà un esforç titànic i persistent. En aquest front també seria útil comptar amb la solidaritat de la



Generalitat i de l'Estat. Des del 1978, el repartiment de la despesa pública entre el govern central, les autonomies i els ajuntaments ha relegat els darrers a una quota d'aproximadament el 15 % –a Dinamarca, els governs locals disposen del 50 %. Tot i així, ara mateix l'Ajuntament està dedicant a la promoció pública d'habitatge molts més recursos que la Generalitat i l'Estat junts. Cal un compromís de les diferents administracions per augmentar substancialment les partides dedicades a habitatge públic. S'ha de cultivar la idea que, tant com la sanitat, l'educació o el transport col·lectiu, l'habitatge públic de lloguer és un servei bàsic que cal universalitzar perquè no estigui adreçat només a l'emergència social i hi puguin accedir també les classes mitjanes.

Coincidint amb el Dia Mundial de les Ciutats, el 3 de novembre del 2017 es va presentar a Barcelona la campanya internacional "Make the Shift"<sup>3</sup>, impulsada per les Nacions Unides, per lluitar contra la gentrificació i contra la transformació de l'habitatge en mercaderia i negoci, que l'allunya de la seva funció social. La presentació va tenir lloc en el marc d'una trobada de la principal xarxa mundial de ciutats i governs locals i regionals.

"Make the Shift" planteja la necessitat d'una aliança entre ciutats d'arreu del món per aturar l'acció especulativa de grans fons d'inversió internacionals i per defensar l'habitatge com a bé social. La campanya pretén constituir una plataforma global per forçar els governs a canviar la seva relació amb el sector financer i regular el mercat per poder garantir el dret a un habitatge digne.

Posteriorment, l'alcalde de Barcelona va presentar el 16 de juliol del 2018 a la seu de l'ONU a Nova York, en el marc del Fòrum de Governos Locals i Regionals<sup>4</sup>, la declaració "Ciutats per un habitatge adequat"<sup>5</sup>, un document que pretén ser un toc d'atenció als Estats per prendre mesures per aturar el fenomen de la gentrificació i l'especulació que s'està produint a totes les àrees urbanes i que han signat ciutats com Amsterdam, Barcelona, Berlín, Durban, Lisboa, Londres, Madrid, Ciutat de Mèxic, Montreal, Montevideo, Nova York, París i Seül i amb el suport de diverses entitats i personalitats vinculades al dret a l'habitatge.

---

<sup>3</sup> "Front comú de ciutats d'arreu del món contra la gentrificació. Manifest Barcelona"

[http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2017/11/UCLG\\_ManifestodeBarcelona.pdf](http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2017/11/UCLG_ManifestodeBarcelona.pdf)

<sup>4</sup> " Ciutats per un habitatge adequat: una crida a l'atenció per garantir el dret a l'habitatge" . Ciutats i governs locals units (CGLU). 2018 <https://www.uclg.org/es/media/noticias/ciudades-por-la-vivienda-adeuada-una-llamada-la-accion-para-garantizar-el-derecho-la>

<sup>5</sup> "Ciutats per un habitatge adequat". Declaració municipalista dels governs locals pel dret a l'habitatge i el dret a la ciutat. Ciutats i governs locals units (CGLU). 2018 [https://www.uclg.org/sites/default/files/ciudades\\_por\\_la\\_vivienda\\_adeuada\\_declaracion.pdf](https://www.uclg.org/sites/default/files/ciudades_por_la_vivienda_adeuada_declaracion.pdf)

La declaració inclou cinc punts:

- (1) Més competències per regular millor el mercat immobiliari
- (2) Més recursos per millorar els nostres parcs d'habitatge públic
- (3) Més eines per coproduir alternatives residencials públic-privat-comunitàries
- (4) Un urbanisme que combini l'habitatge adequat amb barris de qualitat, inclusivament i sostenibles
- (5) La cooperació municipalista en les estratègies residencials.

Cal buscar nous mecanismes de governança i innovació social que garanteixin la reactivació d'un patrimoni urbà que, alhora, és el marc físic d'un patrimoni immaterial: la convivència dels seus habitants. No s'assolirà sostenibilitat urbana sense sostenibilitat social. Plantejar mesures i polítiques antigentrificació és fonamental per garantir avui el dret a la ciutat i per avançar cap a una Europa de les ciutats i la ciutadania que sigui intel·ligent, sostenible i inclusiva.

Cada actuació de millora urbana ha d'acompanyar-se amb polítiques que garanteixin l'assequibilitat de l'habitatge, la pertinença al barri i la igualtat d'accés als beneficis que comporta l'esforç col·lectiu de millorar la ciutat. I és en aquest sentit que s'està treballant.

## 2.-BARCELONA DAVANT LA GENTRIFICACIÓ

Com és ben sabut, les necessitats residencials de la població de Barcelona es satisfan en un territori que va molt més enllà dels 102 km<sup>2</sup> del terme municipal. De fet, ja al llarg del segle XX, durant les diferents onades migratòries, els municipis del pla de Barcelona van experimentar creixements notables que, fins i tot, en termes relatius van superar als del municipi de Barcelona. Des de la dècada dels anys 80, però, apareix i es consolida un fenomen relativament nou a Catalunya, el de canviar de municipi, no per motius econòmics com havien estat les migracions anteriors, sinó a causa de qüestions relacionades amb l'habitatge principal.

De fet, en bona part com a conseqüència d'aquests canvis de municipi, la població de la ciutat de Barcelona es va reduir en unes 250.000 persones entre el 1981 i el 1996<sup>6</sup>, i va ser la punta de llança d'un procés de descentralització i dispersió generalitzat en el territori metropolità. Un territori que es va fer més extens, i alhora integrat, a mesura que s'implantaven millores significatives en les infraestructures de transport, principalment en la xarxa de transport privat.

Des de les darreries del segle XX, però, les migracions econòmiques, en aquest cas internacionals, han adquirit un notable protagonisme en l'evolució de la població i, lògicament, en el sistema residencial. D'aquesta manera, Barcelona ha deixat de perdre població i, no només això, sinó que des del 1996 fins al 2006 ha guanyat 96.797 habitants. Tanmateix, aquesta entrada de població des de l'estranger s'ha combinat amb el persistent i cada cop més intens procés de pèrdua de població a causa de migracions metropolitanes, relacionades principalment amb l'habitatge.

La crisi econòmica, iniciada arran de l'esclat de la piràmide especulativa financera internacional l'estiu del 2007, ha suposat un retrocés significatiu de la immigració internacional, fins al punt d'arribar a saldos propers a zero o fins i tot negatius. Així mateix, les migracions metropolitanes per motius residencials també s'han alentit, tot i que es mantenen en nivells significativament elevats. En aquest cas, però, el més destacat és que mentre que cada cop marxa menys població de Barcelona, en canvi n'arriba més de l'entorn metropolità, fins al punt que el saldo per migracions metropolitanes s'apropa a zero i, en cas de seguir amb aquesta tendència, el saldo podria ser positiu en els pròxims anys. Així, després de gairebé quatre dècades on el procés dominant ha estat el de la desconcentració de la població, es podria assistir, si es donen un seguit de circumstàncies, a un fenomen de recentralització, com ha succeït en altres països occidentals.

Barcelona és una ciutat on la major part de la població que hi resideix es queda a viure quan canvia d'habitatge. Aquesta ha estat la constant durant els darrers 25 anys. En efecte, si s'atén a les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població<sup>7</sup>, més coneguda com a Enquesta Metropolitana, entre els anys 1990 i 1995 un

<sup>6</sup> Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 (PDHB) Volum I: Anàlisi i diagnosi. Carles Donat, IERMB, 2016 [https://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhb\\_volum\\_i\\_analisi\\_i\\_diagnosi.pdf](https://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhb_volum_i_analisi_i_diagnosi.pdf)

<sup>7</sup> Enquesta de Condicions de Vida i Hàbits de la Població. <https://www.idescat.cat/pub/?id=ecvhp>

74,2% de la població resident a Barcelona es va quedar a la ciutat quan va canviar d'habitatge, mentre que el 25,8% restant va marxar a viure a un municipi de la regió metropolitana. Durant el quinquenni següent, entre els anys 1996 i 2000, la proporció de població que es va quedar a la ciutat es va reduir al 71,9%, per tornar a pujar entre els anys 2001 i 2006 fins al 72,8% i, encara més, fins al 73,2% entre els anys 2007 i 2011.

L'any 2007, de les 128.444 persones que van canviar d'habitatge, 40.123 van marxar a algun municipi de la província mentre que 88.321 van canviar de domicili sense sortir de la ciutat. Això representa un percentatge d'autocontenció residencial del 68,8% l'any 2007. Des del 2007 ha disminuït la població que ha marxat de la ciutat cap a la resta de la província fins al punt que l'any 2014 s'han comptabilitzat tan sols 31.069 sortides. En canvi, la població que ha canviat de domicili dins de la ciutat ha anat incrementant-se fins al 2010 (115.203) i s'ha estabilitzat fins a arribar als 104.950 canvis de domicili el 2014. Com a resultat de tot plegat, el 2014, l'autocontenció residencial de la ciutat de Barcelona arriba ja fins al 77,2%.

Com s'acaba de veure, la qüestió de l'habitatge s'ha de considerar des d'una perspectiva metropolitana. En aquest marc territorial, i molt especialment des del punt de vista de la satisfacció de les necessitats residencials de la població, resulta d'especial importància aprofundir en quines són les raons que expliquen que unes llars surtin de la ciutat per anar a viure a altres barris metropolitans i, en canvi, que altres llars romanguin a la ciutat.

Un altre element a tenir en compte són els costos associats amb l'habitatge que assumeixen les llars (rebuts d'hipoteques o de lloguer, de subministraments, d'assegurances, etc.) que han variat significativament al conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona entre 2011 i 2016.

L'any 2016, el 14,5% de la població metropolitana destina més del 40% dels seus ingressos a despeses de l'habitatge (sobrecàrrega de despeses de l'habitatge). Aquesta xifra ha disminuït lleugerament respecte 2011 (17,3%). No obstant, aquesta problemàtica ha augmentat considerablement entre la població metropolitana que viu en habitatges de lloguer (del 42,9% al 51,7%), especialment entre la que ho fa al municipi de Barcelona, on afecta a més de la meitat dels llogaters (53,1%).

Si s'atén a les edats, és la població d'entre 16 i 34 anys la que pateix aquesta problemàtica en una proporció més elevada. En el conjunt de l'àrea metropolitana de Barcelona un 19,6% de la població jove pateix sobrecàrrega de despeses de l'habitatge. Al municipi de Barcelona aquest mateix percentatge ascendeix fins el 30,8%, gairebé 3 vegades més alt que el que es registra a la primera corona metropolitana (10,9%). Precisament, és a la ciutat central on aquesta població ha vist incrementar més aquesta problemàtica respecte l'any 2011 (22,9%), amb molta diferència en relació amb d'altres grups d'edat (a la majoria es redueix) i en relació amb la resta de l'àrea metropolitana.

## **Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025**

Per donar resposta a aquests i altres interrogants va néixer el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025<sup>8</sup>. El dret a accedir a un habitatge digne és un dret reconegut per la legislació i les administracions a diferents nivells: en l'àmbit local, autonòmic, estatal i internacional.

El Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona (PDHB) vol garantir aquest dret i es planteja per a un període de 10 anys, del 2016 al 2025. El seu objectiu principal, doncs, és garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge a l'alçada de les millors pràctiques d'altres ciutats europees.

El Pla assenjala set grans reptes: alguns estan vinculats amb problemàtiques actuals, com la dificultat per fer front al pagament del lloguer o la necessitat d'incrementar el parc públic d'habitatges, mentre que d'altres tenen a veure amb problemes endèmics, com la dificultat dels joves per trobar pis o la substitució dels habitatges principals per allotjaments d'ús turístic.

Així, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 s'estructura en quatre eixos d'actuació estratègics:

- (1) Prevenir i atendre l'emergència habitacional
- (2) Garantir el bon ús de l'habitatge
- (3) Ampliar el nombre de pisos assequibles
- (4) Rehabilitar el parc existent

A diferència dels plans anteriors, durant l'elaboració del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 s'ha volgut posar la participació ciutadana en primer pla, organitzant trobades per conèixer de primera mà les problemàtiques detectades pels veïns i veïnes dels barris. D'altra banda, el pla actual incorpora un apartat amb actuacions específiques per a cada un dels deu districtes de la ciutat, que viuen realitats molt diferents.

El Pla suposa un cost total de 2.973,2M€, dels quals 1.666,2M€ són aportació directa de l'Ajuntament. Després de sotmetre's a un període d'informació pública, a un procés participatiu i a la sol·licitud d'informe dels Consells del Districte, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 va ser aprovat pel Plenari de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017 amb els vots del Govern municipal, CiU i Ciutadans i els vots en contra d'ERC, el PP i la CUP – Capgirem Barcelona. El pla planteja l'habitatge des de la perspectiva del bé d'interès general i planifica tot un conjunt de polítiques que tenen la finalitat de garantir-ne la funció social i de preservar els drets essencials de la ciutadania. En aquest sentit, el servei fomenta el dret a l'habitatge i posa les bases per construir un servei públic de l'habitatge unificat.

El 2017 l'Ajuntament va invertir en polítiques d'habitatge quatre vegades més que la Generalitat per cada habitant i 10 vegades més que l'Estat. Així, mentre l'Ajuntament

---

<sup>8</sup> Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 <https://habitatge.barcelona/ca/estrategia/pla-dret-habitatge>

invertia uns 100 euros per cada veïna o veí, l'aportació de les dues principals institucions responsables, Generalitat i Govern, ha estat de 24 i 10 euros per persona. Des de l'Ajuntament reivindicuem a la resta d'administracions que apostin també per impulsar polítiques d'habitatge. Generalitat i Estat són les principals responsables en aquesta matèria, en la qual tenen la competència. Tot i això, és l'entitat municipal la que porta la iniciativa.<sup>9</sup>

Durant el 2018 s'ha continuat treballant en les línies apuntades el 2017, intensificant l'actuació municipal, especialment en algunes línies clau, com la promoció, adquisició i captació de nou habitatge assequible, la rehabilitació d'entorns vulnerables o la prevenció i atenció a l'emergència. Des del 2016, s'ha realitzat un important sobre esforç en totes les línies de treball previstes, per poder fer front a la situació viscuda a Barcelona i que és cabdal per impulsar i consolidar les noves polítiques d'habitatge.

En aquest sentit destacar per una banda el sobre esforç en recursos humans i econòmics que han significat pel període 2016-2019 l'Ajuntament una inversió, en pressupost directe, de prop de 183 milions d'euros en habitatge. Això suposa multiplicar per 1,6 respecte al període anterior<sup>10</sup>. Si tenim en compte també el finançament extern i les actuacions de capital sòl, els fons dedicats a habitatge es multipliquen per 2,5 amb prop de 990 milions d'euros. Per una altra banda, s'ha multiplicat per 2 la plantilla dedicada a Habitatge gràcies a la reorganització i creació del nou Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

### **Promoció de nou habitatge assequible**

Actualment s'estan produint més de 4.500 habitatges en un conjunt de 72 projectes dels quals el 80 % són de lloguer públic i assequible i el 20 % de dret de superfície (mentre que en el període anterior el lloguer públic va significar un 42 %).

Pel que fa a la promoció, cal destacar que en aquests 4 anys es realitzarà el 27 % del total de parc públic edificat des que l'antic Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona va començar a construir, el 1927. És a dir, en 4 anys es farà més d'un quart de l'habitatge total acumulat.

Al setembre del 2018 del total de promocions, n'hi ha onze amb l'obra ja acabada, que equivalen a 648 pisos, alguns dels quals ja s'han lliurat, i en altres casos s'estan fent els tràmits per entregar-los a les famílies adjudicatàries. En tretze solars públics les obres s'han iniciat o estan ja licitades per construir-hi 574 pisos. En el paquet de projectes s'inclouen tant els que es troben en procés d'adjudicació de l'obra a l'empresa que l'ha de tirar endavant com els que ja s'han construït.

En 29 dels solars ja s'ha iniciat el concurs públic per escollir les empreses que elaboraran el projecte executiu i les obres per generar 2.331 nous habitatges.

---

<sup>9</sup> Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025. Balanç 2017

[https://habitatge.barcelona/sites/default/files/balanc\\_2017\\_pdhb.pdf](https://habitatge.barcelona/sites/default/files/balanc_2017_pdhb.pdf)

<sup>10</sup> Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 <https://habitatge.barcelona/ca/estrategia/pla-dret-habitatge>

Finalment, hi ha 19 promocions més en fase de preparació, en què s'han iniciat els tràmits per poder desenvolupar els concursos d'adjudicació per construir 1.091 pisos nous.

El que suposa que en aquests 4 anys s'hauran entregat un 138% més d'habitatges i tindrem en obres o en projecte un 820% més d'habitatge respecte als 4 anys anteriors.

### **L'adquisició i captació d'habitatge per ampliar el parc públic**

Davant de la falta d'habitatge assequible, també s'ha treballat en les adquisicions i compres, que han permès adquirir, fins ara, més de 750 habitatges per part de l'Ajuntament. En els 4 anys anteriors, l'adquisició va representar 249 habitatges.

Pel que fa als programes de captació, s'haurà captat un 41 % més que en el període anterior aconseguint arribar a l'objectiu marcat per al 2019 de disposar de 1.100 habitatges entre la Borsa de Lloguer i el programa de cessió municipal, gestionat per Habitat3. A finals de 2018 ja estem en els 1.000 habitatges.

El 2017 l'IMHAB (llavors PMHB) gestionava prop de 7.300 habitatges mentre que en el 2018 en gestiona més de 8.400.

Cal destacar molt especialment l'aprovació de la mesura perquè el 30% dels habitatges de nova construcció i de grans rehabilitacions sigui regulat. La mesura va néixer a partir d'una moció en defensa de l'habitatge assequible impulsada per diverses entitats, com la PAH, el Sindicat de Llogaters o la FAVB, que va rebre el suport majoritari dels grups municipals en el Plenari municipal del 23 de febrer de 2018 a través d'una declaració institucional.

A més, s'ha desenvolupat d'acord amb la Llei d'habitatge i té com a referència els exemples de París i Nova York, on ja apliquen normatives semblants, que, des de la col·laboració i la corresponsabilitat amb el sector privat, han permès ampliar el parc d'habitatge assequible. En els propers anys, aquesta mesura ampliarà considerablement el parc d'habitatge assequible de la ciutat.

Per primera vegada s'ha desplegat i s'està executant un cens d'habitatges buits i s'ha aprofitat aquest cens per connectar els resultats amb diferents serveis municipals per tal d'oferir mesures de foment de la rehabilitació, serveis de captació per mobilització de l'habitatge o mesures disciplinàries.

## **Ajudes destinades a la ciutadania**

Els ajuts oferts, tant per fer possible la rehabilitació com per al pagament del lloguer, han seguit també una tendència de forta creixuda. Per al pagament del lloguer, cal destacar que el 2017 s'han gastat gairebé 24 milions d'euros per arribar a més de 9.000 unitats de convivència beneficiades. El 2018 s'ha mantingut aquesta xifra i la tendència assenyalada que també es mantindrà el 2019. Cal destacar que el 2014 hi havia 5.000 persones beneficiades i 10 milions d'euros invertits.

Pel que fa a les ajudes a la rehabilitació, s'ha passat de 4,3 milions d'euros invertits el 2015 a més de 25 milions el 2017 i el manteniment d'aquesta inversió el 2018.

## **Pla especial urbanístic d'allotjament turístics (PEUAT)**

Un dels altres factors de gentrificació que pateix Barcelona és la pressió del turisme, que ha fet que molts habitatges s'utilitzin com a pisos turístics i surtin així del mercat de lloguer o compra, la qual cosa genera l'augment dels preus. Per això s'ha fet imprescindible la necessitat de fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible basat en la garantia dels drets fonamentals i la millora de la qualitat de vida dels veïns i veïnes.

El Pla especial urbanístic d'allotjament turístics (PEUAT) és l'eina per regular els allotjaments turístics de Barcelona. Aquest pla persegueix un model urbà i de turisme sostenible i responsable, que garanteix als veïns i les veïnes el dret a l'habitatge, la convivència i la qualitat de l'espai públic, i rebaixa la pressió als barris més saturats.

El PEUAT regula tots els allotjaments turístics: hotels, hostals, aparta-hotels, pensions, albergs, habitatges d'ús turístic i residències. Des de l'aprovació inicial del document, el març de 2016, el Govern municipal va dur a terme un procés de diàleg amb veïns, grups polítics i el sector, que han estat clau per enriquir el PEUAT i incloure-hi aportacions.

En el disseny del Pla s'estableixen quatre zones a la ciutat. A la zona 1 i 2 se situen els barris amb més pressió turística. La zona 1 és la que té més concentració d'allotjaments turístics i s'estableix com una zona de decreixement: si tanca un establiment, no es pot substituir. La zona 2 és el territori de creixement 0 i, per tant, només si tanca un establiment se'n podrà obrir un altre amb el mateix nombre de places. La zona 3 és bona part de la resta de la ciutat i la 4 són els territoris de regulació específica. En aquestes zones el nombre de places podrà créixer condicionat a no superar els nivells de densitat territorial i de ciutat que estableix el PEUAT, que ha d'encaminar Barcelona cap a un model de ciutat responsable i sostenible. A més, quatre barris, Sant Antoni, Hostafrancs, la Vila Olímpica i Poblenou, s'inclouen a la zona 1, i per tant, no s'hi podran fer nous hotels ni per substitució dels que tanquin.

Més enllà d'aquestes dues accions emblemàtiques, el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 i el Pla especial urbanístic d'allotjament turístics (PEUAT) s'han desenvolupat de diverses mesures vinculades als drets bàsics i als territoris que esmentem a continuació singularitzant en el districte de Gràcia.



### 3.- GRÀCIA DAVANT LA GENTRIFICACIÓ

En aquest context, el Districte de Gràcia de l'Ajuntament de Barcelona té la necessitat i obligació de contribuir a abordar les transformacions socials del seu territori de manera coordinada, estratègica i amb un posicionament propi.

Per tot això, més enllà de la implementació d'aquests plans i de l'execució de plans propis com el Pla especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats de Gràcia, es van impulsar, conjuntament amb entitats del territori, les Jornades "Gràcia davant la gentrificació"<sup>11</sup> que van tenir lloc l'any 2018.

Les jornades, que es van celebrar a l'Espai Jove La Fontana, van congregat experts urbanistes d'arreu d'Europa, responsables municipals i representants d'entitats veïnals de Gràcia que, a través de diferents taules de debat, ponències i tallers de treball van permetre reflexionar sobre possibles estratègies comunes de tots als agents implicats per tal de donar respostes a aquest fenomen i poder guanyar els barris per tot el veïnatge.

El debat va girar en bona part en definir mesures i accions a desenvolupar a Gràcia en matèria d'habitatge per lluitar contra la gentrificació. Per exemple, potenciar els programes destinats als ajuts del lloguer, especialment al barri de la Vila de Gràcia, mobilitzar el parc de sòl públic qualificat com a equipament per fer habitatge dotacional o promoure noves promocions d'habitatge públic i cooperatiu en diferents barris del districte.

Una altra de les mesures que es van debatre i posar en valor va ser la importància de tirar endavant la modificació del Pla General Metropolità perquè les promocions d'habitatge en sòl urbà consolidat destinin el 30% del sostre a habitatge públic, que podria significar entre 80 i 90 habitatges públics anuals al districte. Les jornades, que també van repassar altres models d'habitatge i contra gentrificació de ciutats europees com París, Berlín o Sabadell, van concloure que el moment actual és clau per a la identitat de la ciutat i els barris i que es necessiten canvis profunds en aspectes legals que no competeixen únicament a l'administració local en qüestions com la regulació del sòl, els arrendaments urbans o la fiscalitat en les operacions de compra-venda.

També van permetre elaborar un marc de referència en el qual es puguin alinear totes les accions públiques que, d'una manera o d'una altra, puguin estar relacionades amb les transformacions espacials i socials del districte de Gràcia i la presumpta substitució de població que hi involucra. Això ha de permetre una millor complementarietat entre accions que ja s'estan desenvolupant, la potenciació de les possibles sinergies entre elles i la identificació de les mancances que s'hagin de cobrir amb noves iniciatives.

---

<sup>11</sup> Jornades Gràcia davant la gentrificació [https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/noticia/gracia-davant-la-gentrificacio-2\\_736059](https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/noticia/gracia-davant-la-gentrificacio-2_736059)

Les jornades van acabar amb la voluntat d'incidir especialment en tres eixos de treball en la lluita contra aquest fenomen: civilitzar el mercat immobiliari, reforçar el parc públic i dotar-lo d'una bona distribució territorial, i comptar amb la coproducció social de solucions residencials mixtes.

### **3. 1.- SITUACIÓ AL DISTRICTE DE GRÀCIA**

---

En el marc de les Jornades es van presentar algunes dades que emmarquen les actuacions i propostes futures:

- 1.- El parc d'habitatge públic de Barcelona representa l'1,7% del total d'habitatges existents. Al Districte de Gràcia és només el 0,5% del total d'habitatges existents
- 2.- Gràcia és un districte amb el 37'2% dels seus habitatges de lloguer. Del 2014-2018 s'ha produït un encariment del preu mitjà de lloguer del 28,4%, situant el preu mig de lloguer en 889,31€ el 2018
- 3.- En el període 2014-2018 s'ha produït un increment del preu mitjà de les compravendes del 40%, i fins un 70% als barris del Coll, la Salut i la Vila de Gràcia
- 4.- A Gràcia hi ha 13.500 persones inscrites com a demandants d'habitatge públic al registre d'HPO

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. Es tracta d'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.<sup>12</sup>

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 lloguer.

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.

---

<sup>12</sup> Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 Volum III. La situació als districtes [http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/3\\_districtes\\_fi.pdf](http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/3_districtes_fi.pdf)



És a partir de 2015 quan es constata un retorn a les taxes de creixement positives a tota la ciutat de Barcelona i també al districte de Gràcia. Es considera que alguns districtes de Barcelona tenen una pauta d'estabilitat poblacional, compartida per Horta-Guinardó, Nou Barris, les Corts i, en certa mesura, Gràcia. El nostre districte tenia l'any 2017 una població de 121.566 habitants.<sup>13</sup>

La població presenta una estructura d'edats molt similar a la mitjana de Barcelona, amb un predomini de població en edat de treballar—16-64 anys—, que representa el 65,5%. El pes del grup de nens i joves (0-15 anys) està lleument per sota en comparació a la mitjana de ciutat, mentre que el de la gent gran té un pes lleugerament més alt i, per tant, l'índex d'envelliment és superior al de Barcelona.

Els barris del Camp d'en Grassot i Gràcia Nova i la Salut són els que tenen la població relativament més envellida, amb índexs superiors a 190, mentre que els de Vallcarca i els Penitents i la Vila de Gràcia se situen més a prop de la mitjana de ciutat, amb índexs a l'entorn de 160, i el barri del Coll és el que té la població relativament més jove, amb un índex d'envelliment inferior a la mitjana (143).

Gràcia presenta índexs de solitud de la gent gran molt similars a la mitjana de ciutat, tant per als de 65 anys i més com per als de 75 anys en endavant, i l'esperança de vida, també és similar a la mitjana, tant en conjunt com per sexes.

---

<sup>13</sup> Estadística de la Població de Barcelona. Lectura del Padró Municipal d'Habitants 01/01/2017  
[http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2017/07/Resum-de-resultats\\_Poblaci%C3%B32017.pdf](http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2017/07/Resum-de-resultats_Poblaci%C3%B32017.pdf)

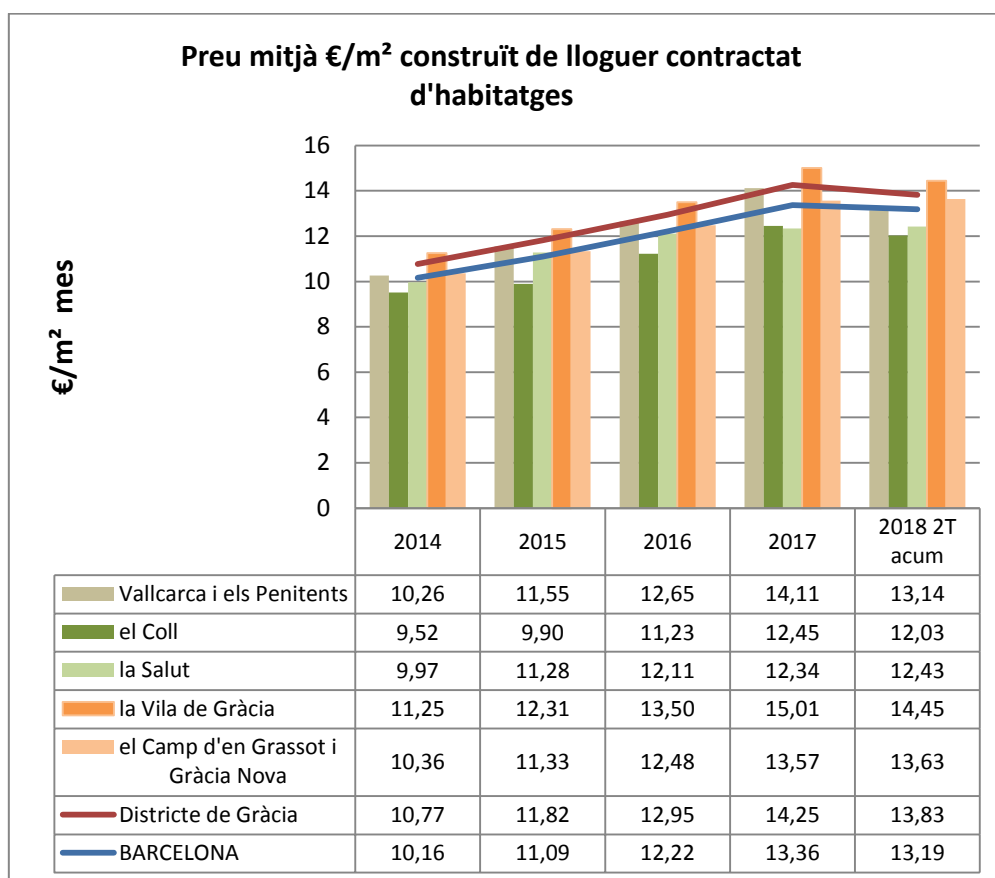
## El parc d'habitatge a Gràcia

El parc d'habitatge públic a Gràcia és només d'un 0,5%. Un 37'2% dels habitatges del districte són de lloguer. Entre el 2014 i 2018 s'ha produït un encariment del preu mitjà de lloguer del 28,4%, mentre que els habitatges de compravenda han pujat en el mateix període un 40% i fins a un 70% als barris del Coll, la Salut i la Vila de Gràcia.

### Encariment del preu mitjà (€/m<sup>2</sup> mes) de lloguer contractat al districte de Gràcia, per sobre de la mitjana de la ciutat en el període 2014-2018 (2T)

Segons dades presentades a les Jornades "Gràcia davant la gentrificació"<sup>14</sup> el districte ha tingut una pujada sostinguda de preu de lloguer fins l'any 2018 que s'ha estabilitzat a la baixa, després de quatre anys de pujada, essent una dinàmica estesa tant a Barcelona com al districte de Gràcia i als seus barris.

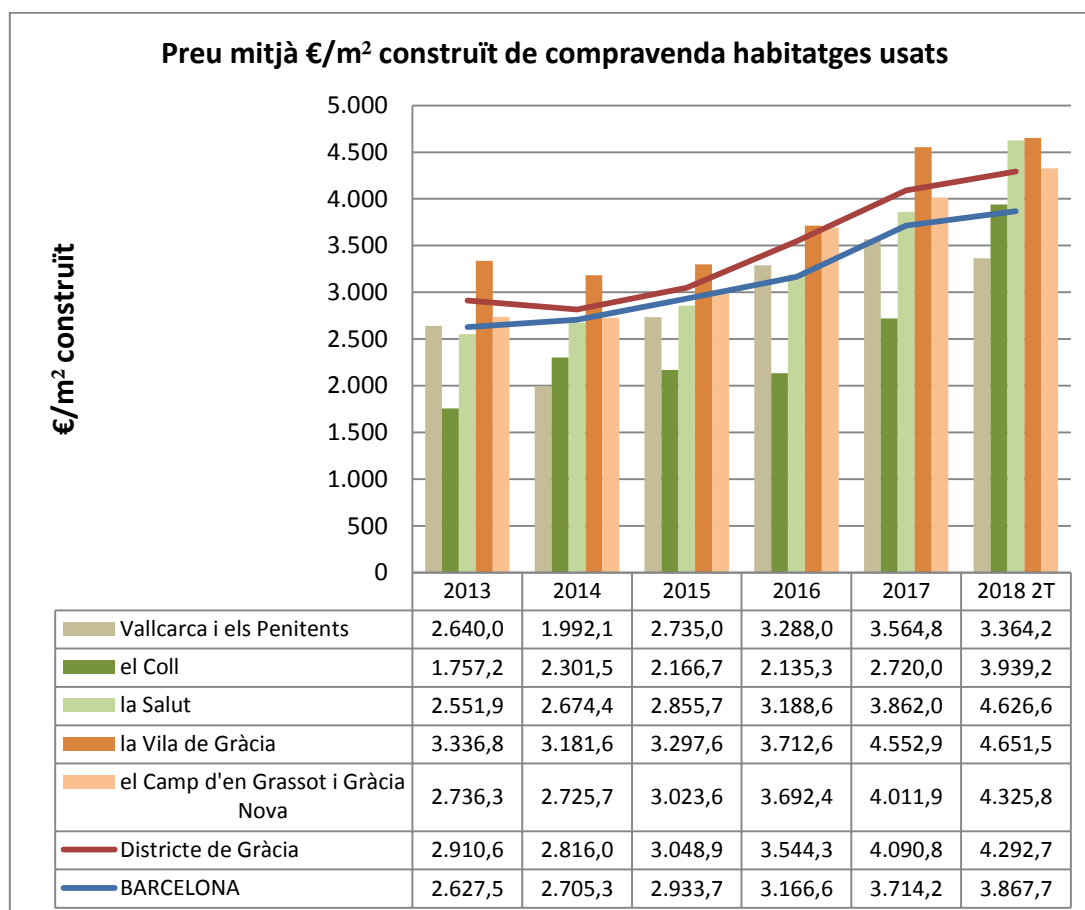
El Districte de Gràcia té un preu de lloguer (€/m<sup>2</sup> mes) per sobre de la mitjana de la ciutat. La Vila de Gràcia seguit de Vallcarca i els Penitents són els barris amb els preus més alts del districte. El Coll i la Salut tenen preus més baixos que la mitjana del districte i de la ciutat. L'any 2017 es va registrar al barri de la Vila de Gràcia el seu màxim en el preu mitjà de 15,01€/m<sup>2</sup>.



<sup>14</sup> Alguns indicadors d'aproximació a la gentrificació al Districte de Gràcia – Jornades Gràcia davant la gentrificació. Departament d'Estadística i Difusió de Dades. OMD (2018)  
[https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/noticia/gracia-davant-la-gentrificacio-2\\_736059](https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/noticia/gracia-davant-la-gentrificacio-2_736059)

## Encariment del preu mitjà (€/m<sup>2</sup> construït) de compravenda d'habitatges usats al districte de Gràcia, per sobre de la mitjana de la ciutat en el període 2013-2018 (2T)

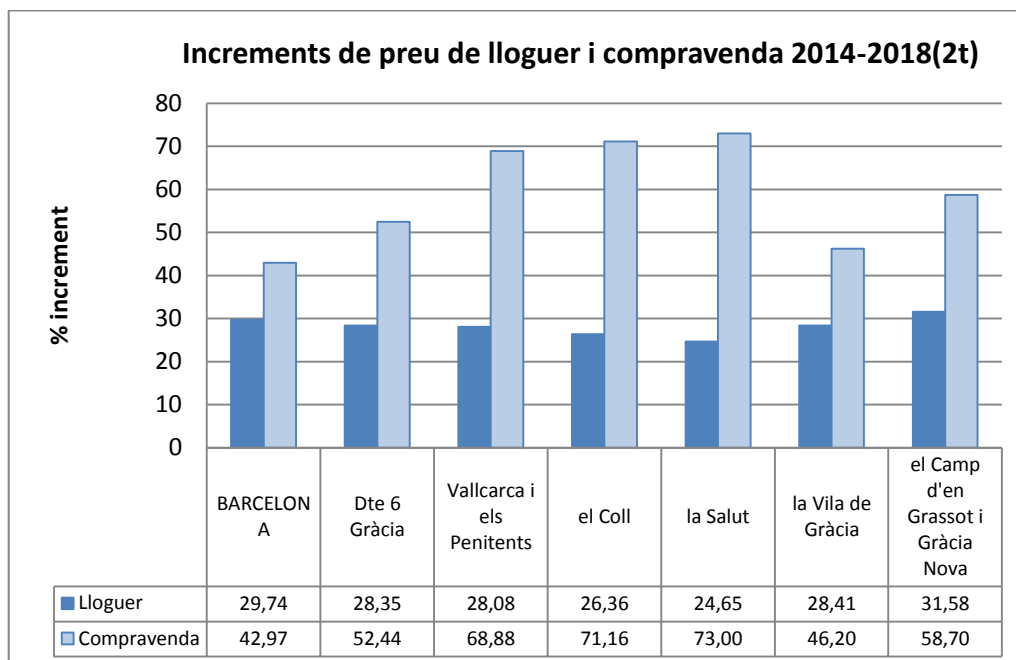
El preu mitjà de les compravendes del districte de Gràcia està per sobre del de Barcelona. La Vila de Gràcia supera la mitjana del districte, en tots els anys analitzats. L'any 2017 és registra un fort increment en el preu (€/m<sup>2</sup>) per sobre del 20% respecte de 2016 als barris del Coll, la Salut i la Vila de Gràcia. El segon trimestre de l'any 2018 destaca el preu de compravenda del barri de la Salut, que gairebé iguala el de la Vila de Gràcia.



## Increment dels preus de compravendes per sobre dels increments registrats en el lloguer al districte de Gràcia

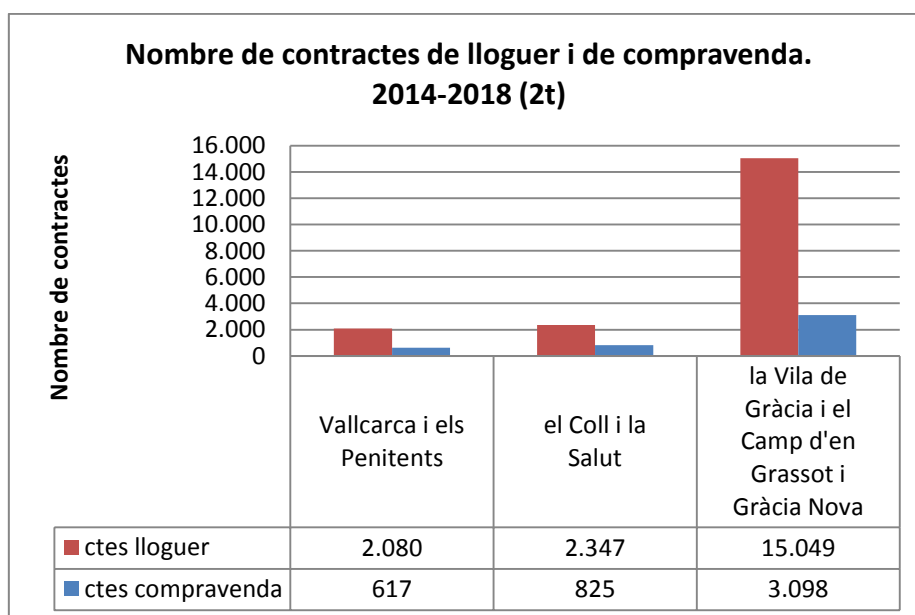
En aquests quatre anys i mig (2014-2T 2018), el preu del lloguer s'ha incrementat al districte de Gràcia un 28,4%, però malgrat aquest fort increment, és lleugerament menor que el registrat al conjunt de la ciutat (29,8%) i que el registrat en les compravendes d'habitatges del districte (52,4%). El barri de el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova és el que ha experimentat un increment del preu de lloguer (€/m<sup>2</sup>) més elevat (31,6%).

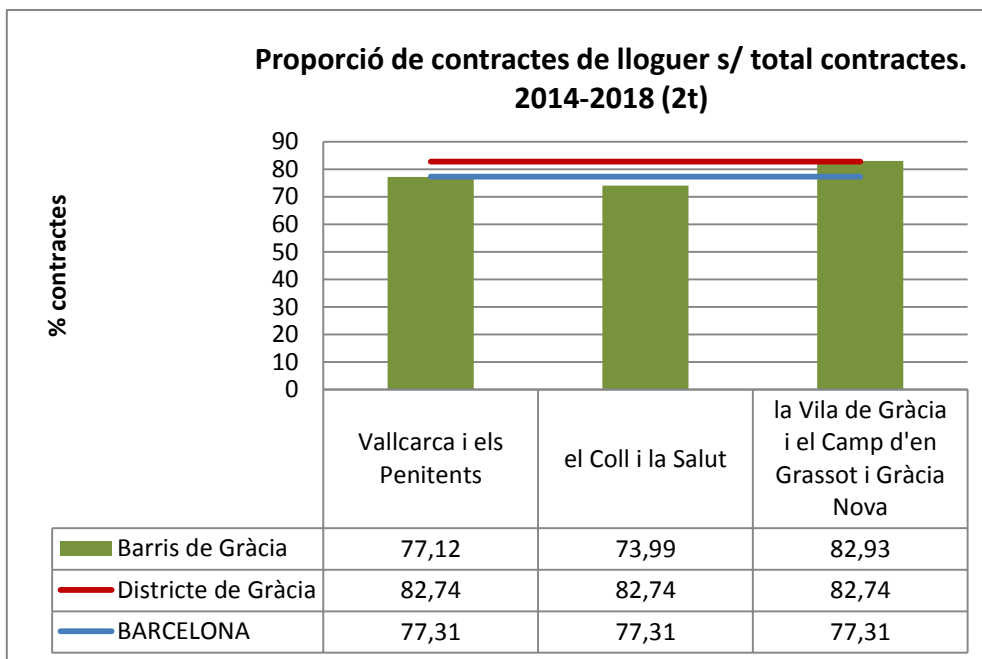
L'increment en el preu de les compravendes d'habitatges de segona mà ha estat força més elevat al districte de Gràcia (52,4%) que al conjunt de la ciutat (42,9%). L'increment entre el 2014 i el segon trimestre de 2018 ha estat superior al 70% al barri de la Salut i el Coll; i entorn al 70% a Vallcarca. La Vila de Gràcia ha registrat un increment per sota la mitjana del districte (46,2%)



**Un 82,7% dels contractes registrats al districte de Gràcia entre 2014 i 2018 (2t) han estat de lloguer**

Un 77% dels contractes d'habitatges de la ciutat són de lloguer. Al districte de Gràcia aquest percentatge puja al 82,7%, i és el mateix que als barris de la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova. Als barris del Coll i la Salut, la proporció està per sota de la mitjana de Barcelona, i és del 74%.





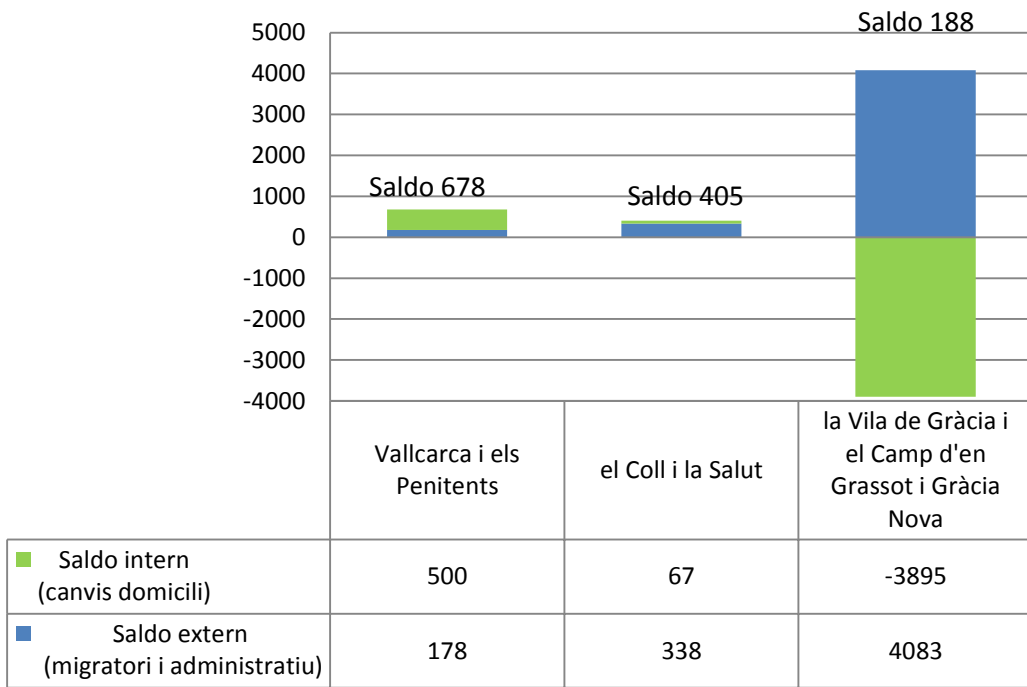
**Com a conseqüències de l'encariment es donen uns desplaçaments censals a altres districtes: Gràcia ha tingut en el període 2008-2017, un saldo per variació residencial negatiu amb els altres districtes de la ciutat i positiu amb l'exterior (de fora de la ciutat i/o administratiu)**

El 70% de la població del districte de Gràcia es concentra a la zona de la Vila de Gràcia i Camp de Grassot i Gràcia Nova, i és en aquesta zona on es registra un saldo intern negatiu (entre el barri i la resta del districte, i amb la resta de districtes de la ciutat) i un saldo extern amb la resta d'Espanya negatiu, per contra té un saldo positiu amb l'estranger.

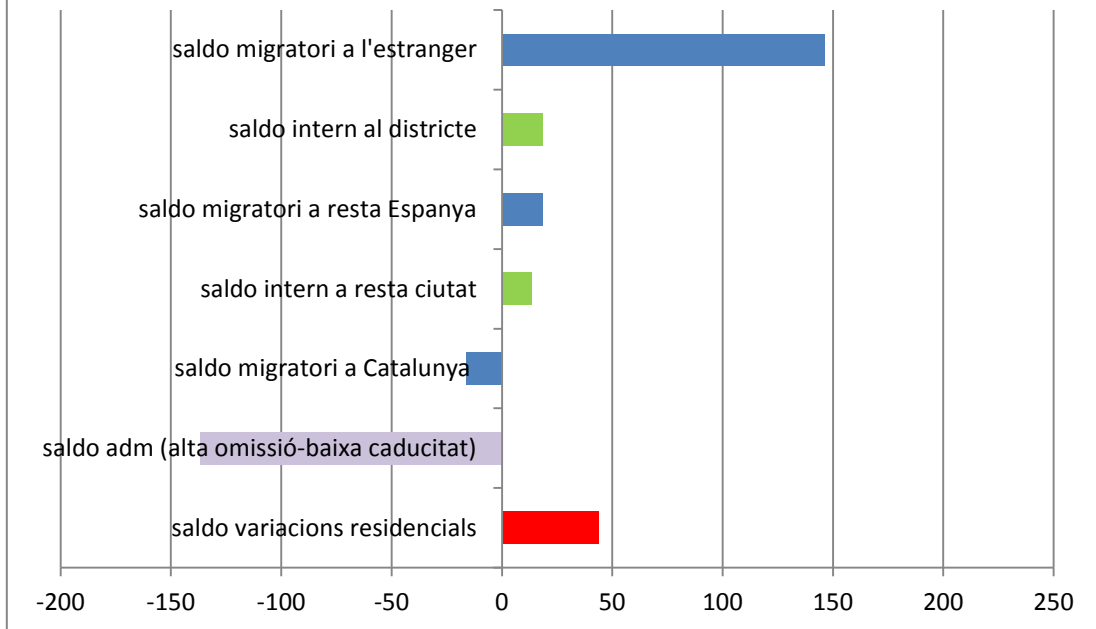
Vallcarca i el Coll i la Salut tenen saldos interns i externs positius, però mentre Vallcarca té saldo intern positiu amb el conjunt de la ciutat (del seu districte i dels altres), el Coll i la Salut, el tenen positiu amb el seu propi districte però negatiu amb la resta de districtes de la ciutat.

Tots tenen saldos positius amb l'estranger. El saldo administratiu es negatiu a tots els barris, això és degut a les baixes per caducitat que es realitzen al Padró per no renovació de la inscripció padronal de la població estrangera.

### Saldo de variacions residencials de població del període 2008-2017

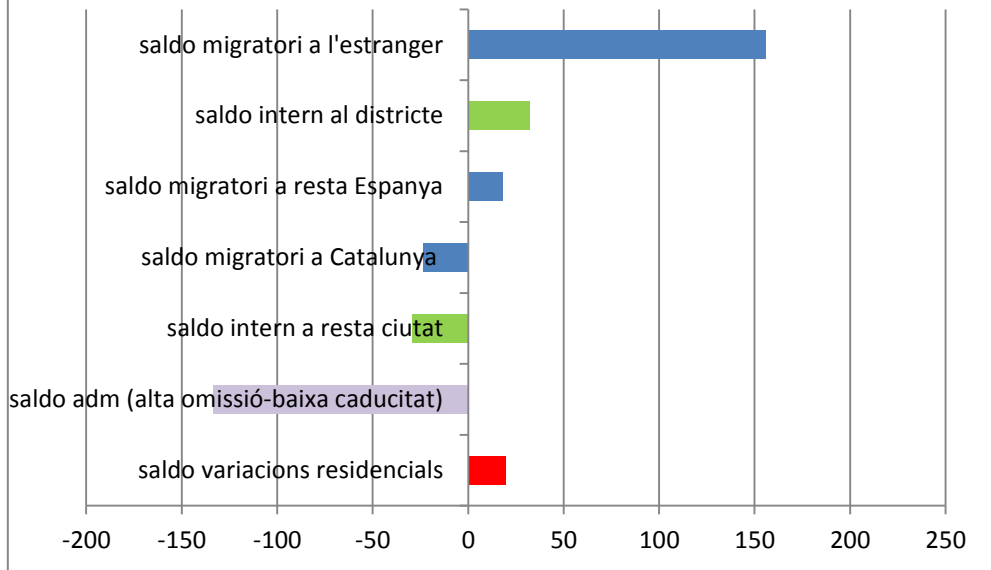


### Vallcarca i els Penitents. Saldo de variacions residencials % hab. del període 2008-2017

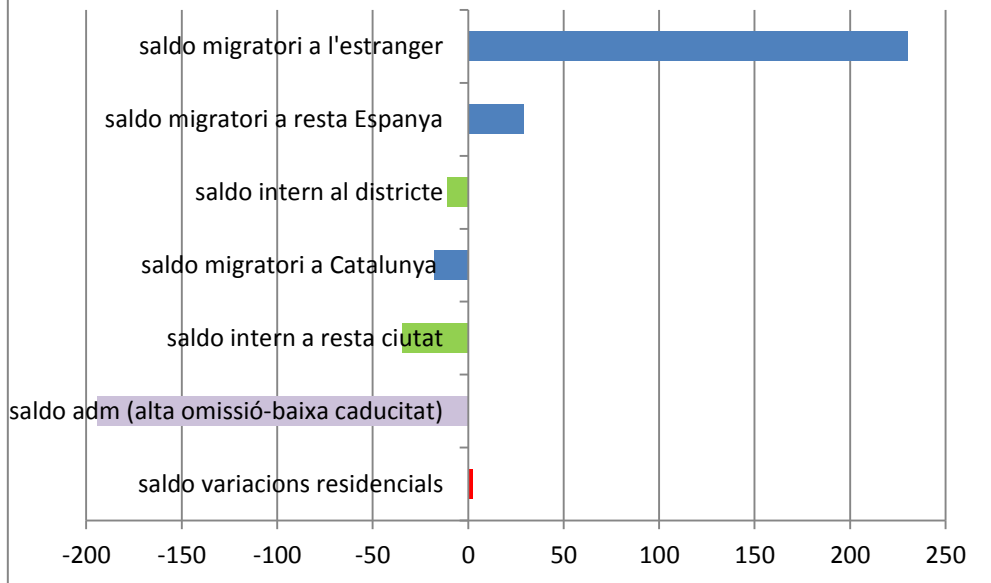




**El Coll i la Salut. Saldo de variacions residencials ‰ hab. del període 2008-2017**

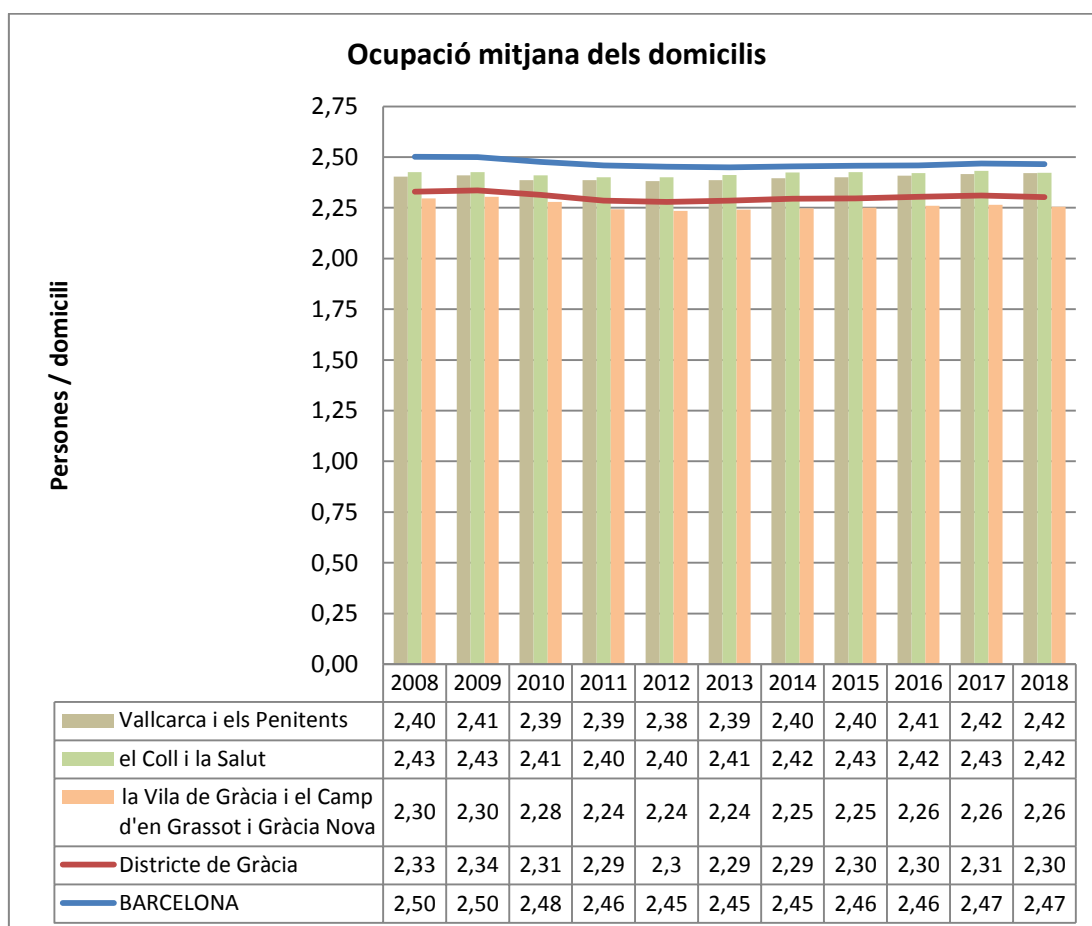


**Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova. Saldo de variacions residencials ‰ hab. del període 2008-2017**



## Sobreocupació d'habitatges. Gràcia té una mitjana de persones empadronades per domicili més baixa que la del conjunt de la ciutat

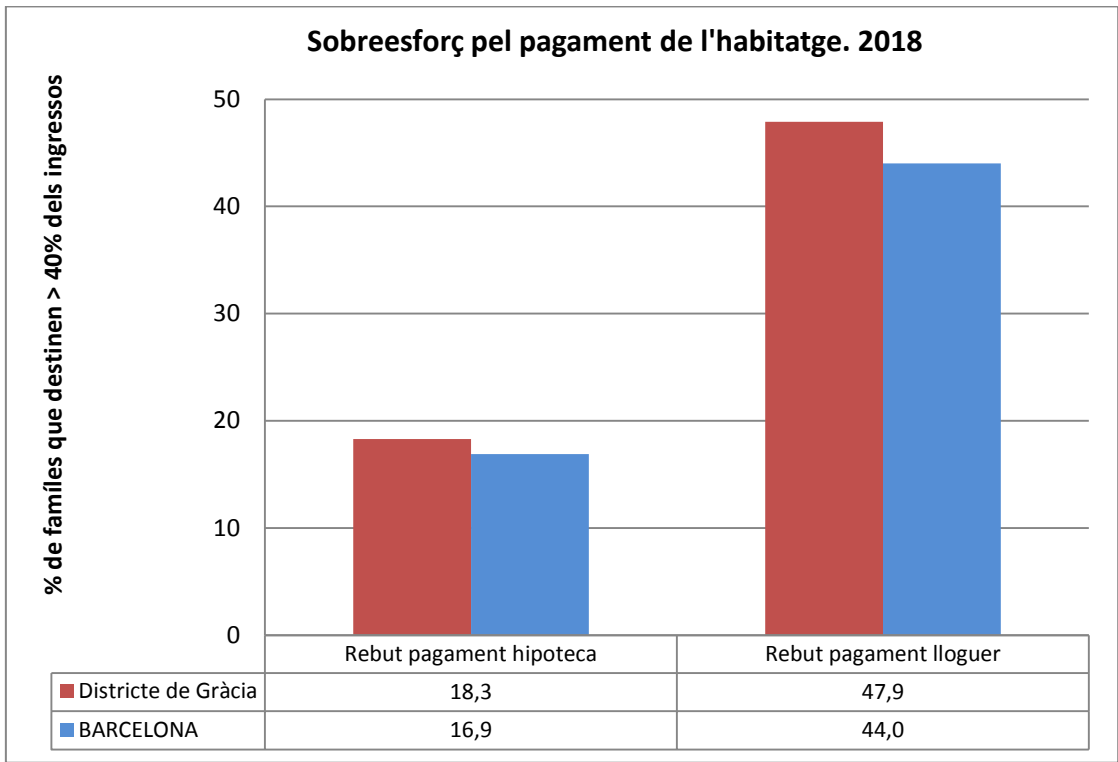
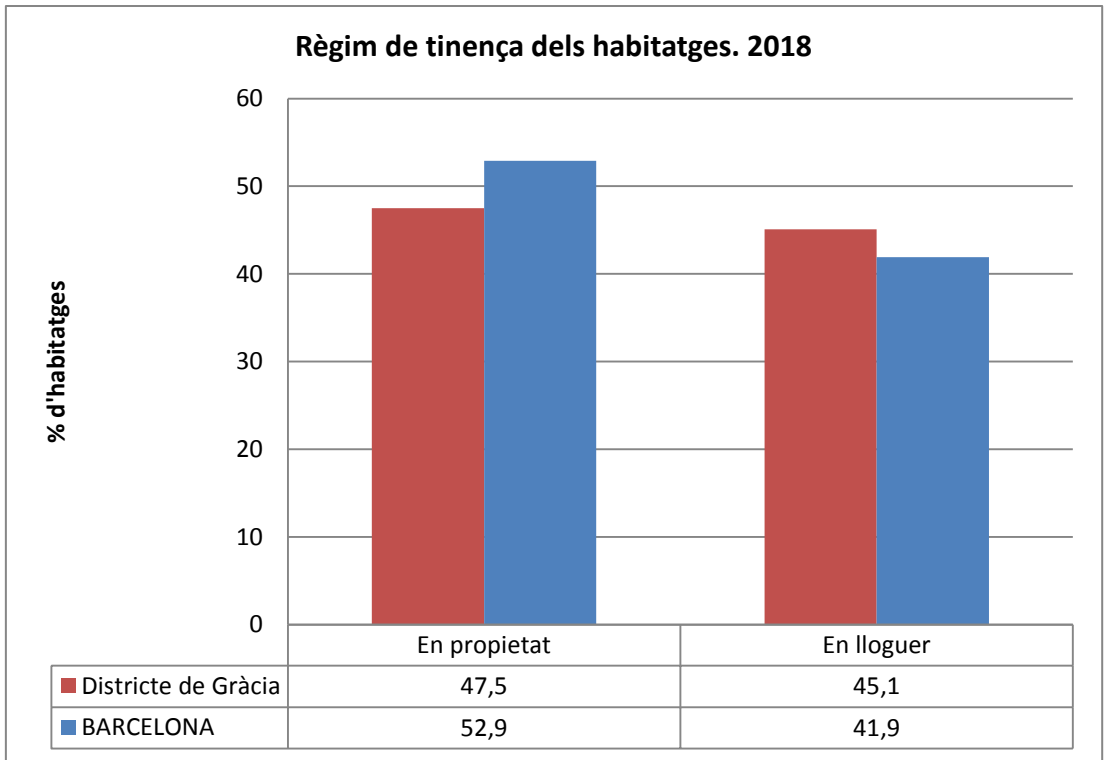
L'ocupació mitjana de Barcelona se situa gairebé a 2,5 persones per domicili. Aquest indicador pel districte de Gràcia és inferior, i com a mitjana del districte dona 2,3. Per barris, tots tenen ocupacions inferiors a la ciutat. Els barris de la Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova tenen un valor inferior a 2,3. Tant els domicilis de Vallcarca i els Penitents com els de el Coll i la Salut tenen una mitjana de 2,4.



**Al districte de Gràcia el 18,3% dels habitatges en propietat i el 47,9% dels habitatges en lloguer estan en situació de sobrecost (destinar >40% ingressos per pagar hipoteca o lloguer)**

Segons l'Enquesta de Serveis Municipals de l'any 2018 un 52,9% dels habitatges de Barcelona són de propietat i un 41,9 de lloguer. Al districte de Gràcia hi ha un 47,5% en propietat, per sota de la mitjana de la ciutat , i 45,1% en lloguer, per sobre de la mitjana de Barcelona.

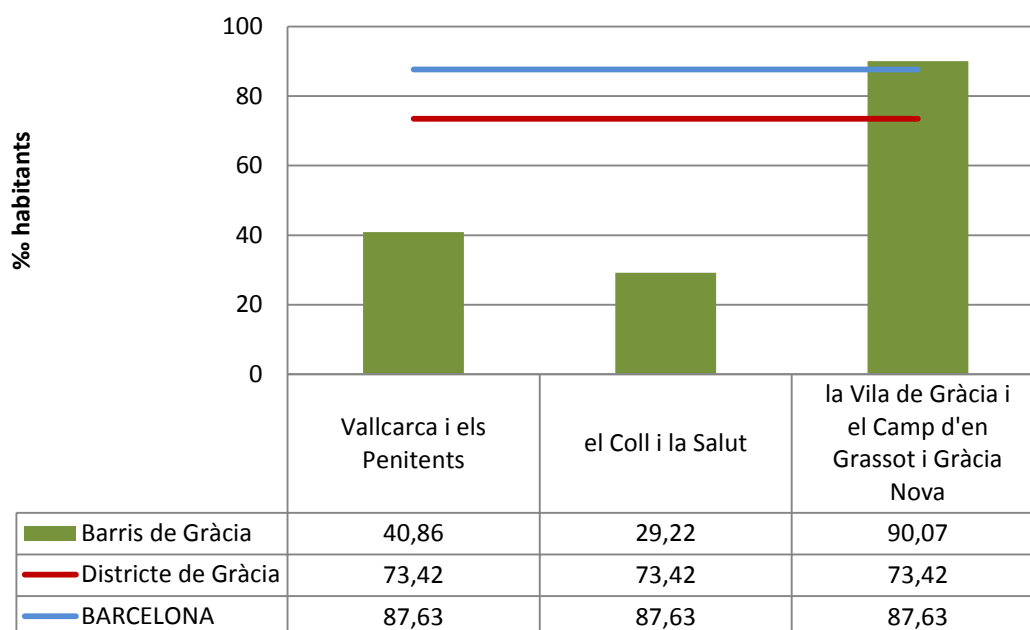
El percentatge de famílies del districte de Gràcia que pateixen sobre esforç pel pagament dels rebuts de lloguer, és superior a les que han de pagar hipoteca, el 47,9% front el 18,3%.



## Gràcia té una taxa de places turístiques per 1000 habitants més baixa que la del conjunt de la ciutat

La Vila de Gràcia i el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova, és la zona de Gràcia amb una taxa de places turístiques per 1000 habitants significativament més elevada que la resta de barris del districte (90 places per cada 1000 habitants). No obstant això la seva taxa és semblant a la del conjunt de la ciutat . Vallcarca i el Coll tenen taxes molt més baixes que la mitjana de la ciutat

**Taxa de places turístiques (hotels/albergs/HUTS) per ‰ hab.  
2017**



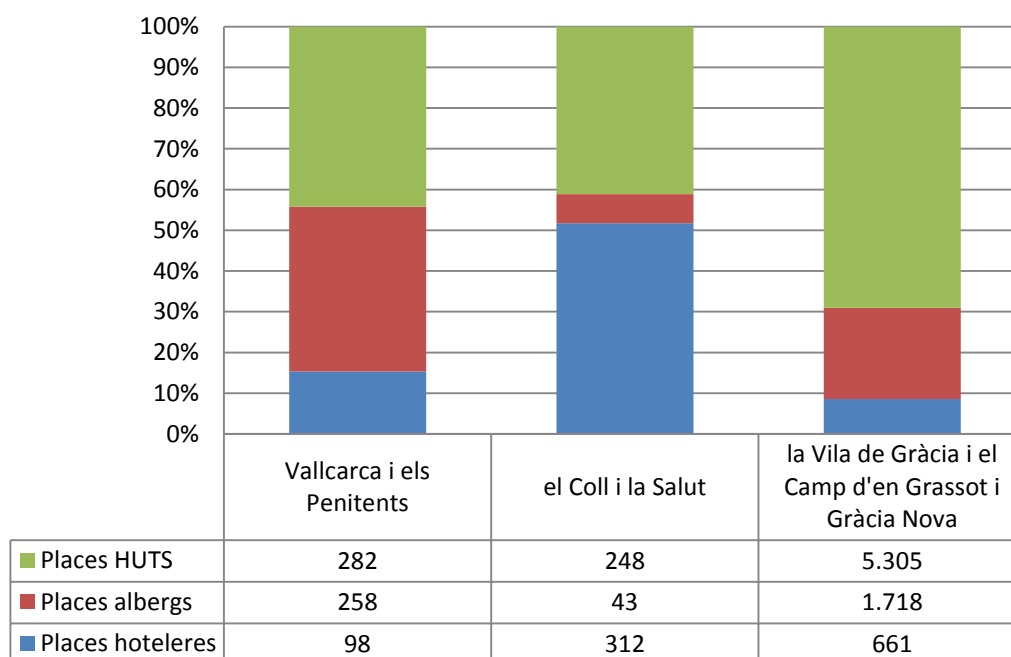
## Llicències HUTS concedides. Gràcia tenia un 10,4% de les places HUTS de la ciutat l'any 2017

Per tipologia d'allotjament, la zona de la Vila de Gràcia destaca per tenir un nombre més elevat de places Habitatges d'ús turístic que la resta de barris del districte.

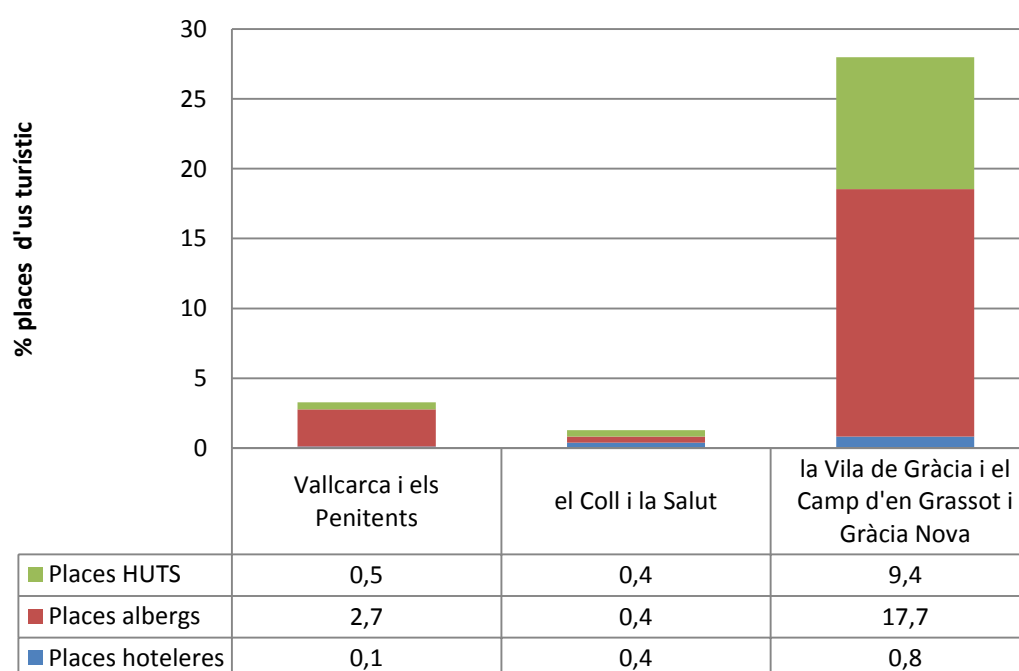
Les 5.305 places d'HUTS de la zona de la Vila de Gràcia i Camp de Grassot representen un 9,4% de les places HUTS de la ciutat, les 1718 places d'alberg representen un 17,7% del total i les places hoteleres només representen un 0,8% del total de la ciutat.

Vallcarca i el Coll tenen uns percentatges minsos d'allotjament turístic.

### % de places d'ús turístic segons tipologia. 2017



### % de places d'ús turístic s/total de la ciutat. 2017



### **3.2 MESURES, ACCIONS I RESPOSTES AL DISTRICTE DE GRÀCIA. PLA PEL DRET A L'HABITATGE A GRÀCIA 2018-2025**

---

L'Ajuntament de Barcelona treballa intensament perquè l'habitatge sigui un dret; per implementar una política d'habitatge que atengui la situació actual d'emergència i que actuï sobre les causes concretes que fan difícil accedir a una llar a la ciutat. L'objectiu principal que es persegueix és facilitar aquest accés a diferents capes de la societat mitjançant propostes innovadores i tenint en compte nous reptes com l'envelliment de la població

La qüestió de l'habitatge té una dimensió de protecció social i de prevenció de l'exclusió residencial i social molt notòria, atès que l'accés a l'habitatge és un dret bàsic de les persones. No obstant això, l'esclat de la bombolla immobiliària ha agreujat les dificultats d'accés i manteniment a aquest bé de primera necessitat que és l'habitatge.

Quan l'Ajuntament de Barcelona posa a l'abast les eines per atendre les necessitats habitacionals exerceix, al seu temps, les seves competències en matèria de protecció social. Durant els darrers anys s'han establert instruments de coordinació per fer més fluida i conjunta. Des de 2015 s'ha fet un pas més, integrant l'àrea d'Habitatge a la tinença de Drets Socials, i donar a aquesta coordinació més impuls.

La ciutadania, en la majoria de casos, recorre als serveis de proximitat, bé sigui a través de la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge (una a cada districte), amb atenció personalitzada a les diferents problemàtiques en matèria d'habitatge i serveis d'assessorament, de mediació i d'ajut en la prevenció de desnonaments, i l'Institut Municipal de Serveis Socials que treballa oferint un seguit de serveis per tal de garantir el dret a l'habitatge.

En aquest marc el districte de Gràcia defineix un Pla d'actuacions en habitatge 2018-2025 que treballa per garantir la funció social de l'habitatge i avançar en la construcció d'un servei públic d'habitatge.

Aquest pla recull les diferents eines i recursos existents així com defineix les actuacions previstes del 2018 al 2025 de promoció d'habitatge per tal d'ampliar el parc actual mitjançant la diversificació de mecanismes. Així com es detalla a continuació es preveu passar de la situació inicial de l'any 2015 on en tot el districte de Gràcia es comptava amb 52 habitatges públics a disposar de 1.051 habitatges a la finalització del Pla a l'any 2025 mitjançant les promocions d'habitatge públic, la construcció d'habitatge dotacional, els habitatges adquirits a través del tanteig i retracte o els convenis amb entitats bancàries, la cessió del 30% per HPO, el programa de lloguer social i la borsa de lloguer assequible.

## A. MARC REGULADOR DEL DRET A L'HABITATGE I LA LLUITA DAVANT LA GENTRIFICACIÓ

---

Entre les actuacions realitzades cal destacar alguns plans i mesures.

### A.1. Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)

El Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT)<sup>15</sup> regula la implantació d'establiments d'allotjament turístic, així com d'albergs de joventut, residències col·lectives d'allotjament temporal i habitatges d'ús turístic. Aquesta regulació respon a la necessitat de fer compatibles els allotjaments turístics de la ciutat amb un model urbà sostenible basat en la garantia dels drets fonamentals i la millora de la qualitat de vida dels veïns i veïnes.

Els habitatges d'ús turístic (HUT) són habitatges cedits pel seu propietari, directa o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada. El PEUAT estableix el creixement zero dels HUT a tota la ciutat. Així, per evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada, quan cessi un HUT d'una zona congestionada es permetrà una nova alta a una zones descongestionades o el reagrupament dins de la zona de manteniment o de creixement.

Els motius del PEUAT que va entrar en vigor el 6 de març de 2017 són:

- (1) Alleugerir la pressió turística en aquelles àrees o zones de la ciutat actualment amb forta pressió turística,
- (2) Donar resposta a la preocupació i malestar de la ciutadania envers els fenòmens derivats del turisme, donat l'increment desmesurat i sense ordre ni control de les places d'allotjament turístic a la ciutat,
- (3) Buscar l'equilibri urbà i la diversificació, que assegurin un encaix sostenible de l'activitat turística, i específicament dels allotjaments turístics, amb la resta d'activitats i
- (4) garantir el dret a l'habitatge (cap tipus d'allotjament turístic pot substituir un habitatge), el descans, la intimitat, el benestar del veïnat i la qualitat de l'espai.

El barri de Vila de Gràcia es troba a la Zona 1 de protecció del PEUAT. La Zona 1 es considera zona de decreixement on *"No s'hi admet la implantació de cap nou tipus d'allotjament turístic ni l'ampliació de places dels establiments existents, ja que més del 60% de l'oferta de places de Barcelona es troba en aquesta zona"*. Així que quan cessa una activitat d'allotjament, no se'n permet l'obertura de cap altra.

---

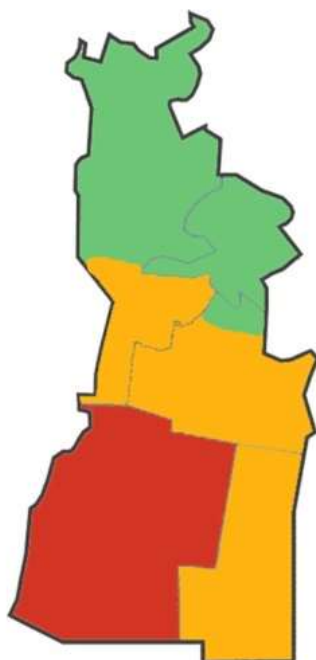
<sup>15</sup> Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics (PEUAT) <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/ca/>

Al Districte de Gràcia, el PEUAT preveu 3 zones de regulació:

1) Zona vermella de decreixement natural que inclou el barri de la Vila de Gràcia. No s'admetran nous establiments ni tampoc l'ampliació dels ja existents. Quan tanqui un establiment, no es permetrà l'obertura d'un altre.

2) Zona groga de manteniment que afecta al Camp d'en Grassot, Gràcia Nova, Vallcarca, els Penitents i la Salut. Es mantindrà el nombre de places i establiments actuals i només es podrà obrir-ne de nous si un altre es dona de baixa.

3) Zona verda de creixement contingut que afecta el Coll, i part dels barris de Vallcarca, els Penitents i la Salut. Es podrà créixer sempre que no es superi la densitat màxima de 575 places en l'Àrea de Gràcia-Horta. A més s'hauran de complir criteris com no implantar-se en edificis on l'ús de l'habitatge sigui residencial i el carrer tinguin una amplada mínima de 8 metres.



- **Decreixement natural**
- **Manteniment**
- **Creixement contingut**

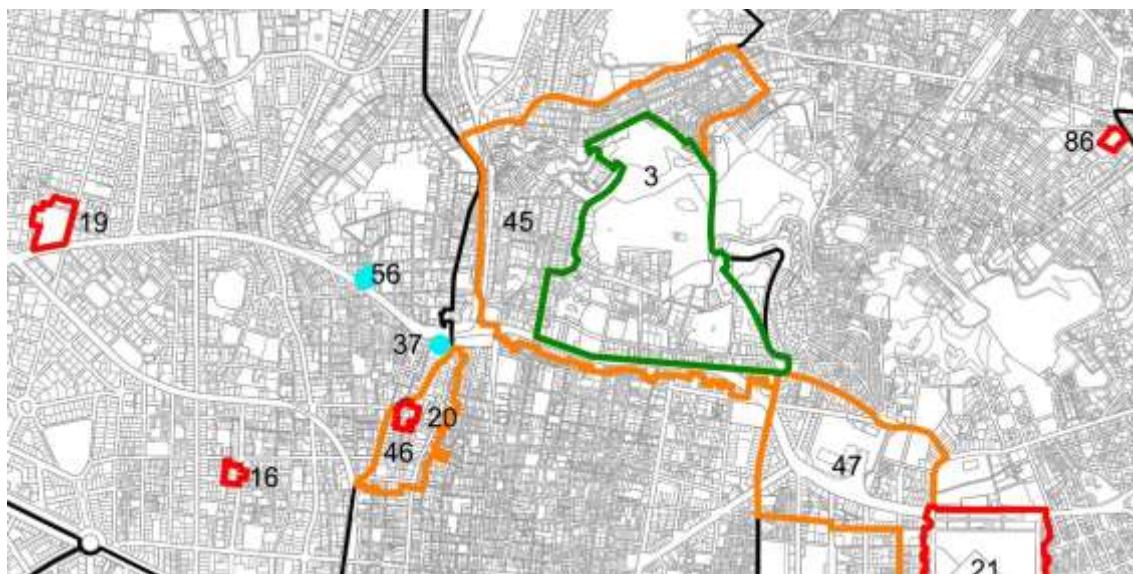


## **A.2. Pla especial l'ordenació urbanística per a la implantació i obertura d'establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs**

A principis de l'any 2018 i en base a l'augment progressiu del turisme a la ciutat i la desaparició de l'estacionalitat es va procedir a la modificació del Pla especial l'ordenació urbanística per a la implantació i obertura d'establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs<sup>16</sup> aprovat l'any 2008. Així doncs aquesta mesura té per objectius millorar la coexistència de l'activitat turística amb l'activitat diària dels ciutadans que viuen i treballen en àrees amb un gran nombre de visitants i protegir el teixit comercial dels barris, evitant que l'obertura d'aquest tipus d'establiments acabi desplaçant el comerç tradicional, amb els inconvenients que aquest fet també genera per la qualitat de vida dels ciutadans. El pla afecta a diferents zones de la ciutat.

Des dels districtes de Gràcia i Horta Guinardó es va constatar que la previsió de la pressió turística sobre el Park Güell feia necessària una ampliació de l'actual àmbit de suspensió. En el cas del districte de Gràcia, la modificació del pla significa ampliar l'àmbit de la suspensió vigent, de manera que es contemplin els habituals recorreguts des de les parades de metro fins al recinte del parc.

Aquesta zona comprèn l'àmbit delimitat per la travessera de Dalt, l'avinguda Vallcarca, el passeig de la Mare de Déu del Coll i el carrer Santuari (àmbit 45 en el mapa). Pel que fa al districte d'Horta-Guinardó, s'aborden els itineraris de l'àmbit comprès entre travessera de Dalt i la plaça d'Alfons X (Ronda Guinardó amb carrer Praga) i el recinte modernista de Sant Pau i entorns (Av. Gaudí).

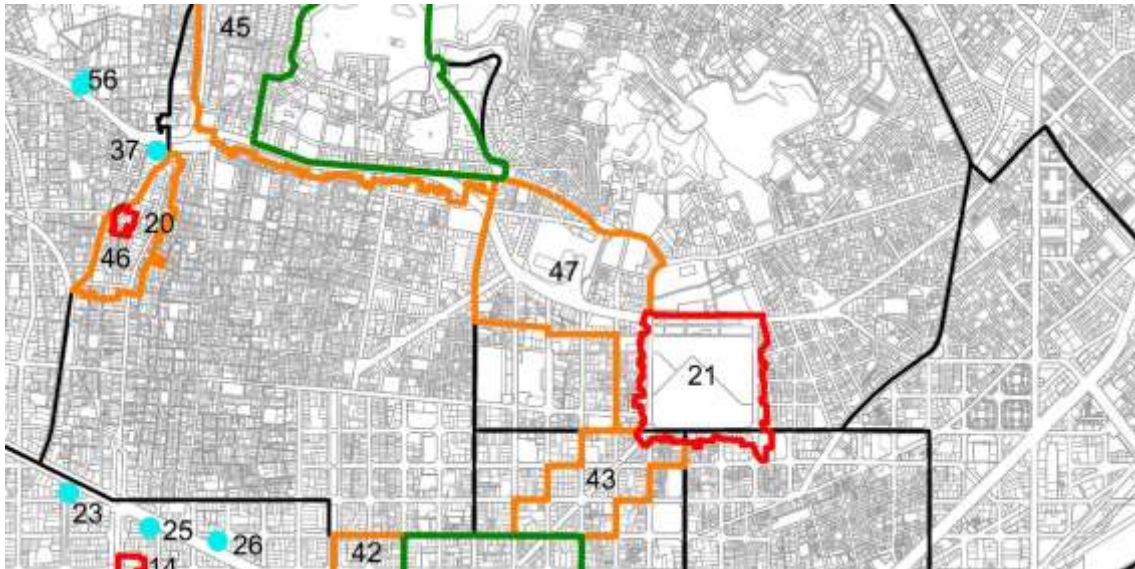


La Casa Vicens, de l'arquitecte Antoni Gaudí, va obrir portes al públic el passat novembre de 2017 i es va preveure que tindria una gran afluència de visitants l'any.

<sup>16</sup> Pla especial l'ordenació urbanística per a la implantació i obertura d'establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs. Butlletí oficial de la província de Barcelona 06/08/2018 <https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/89283/1/19176.pdf>

Per aquest motiu es va considerar oportú ampliar l'àmbit d'especial protecció per limitar l'impacte negatiu de l'obertura de botigues de record en una zona que ja ha començat a patir un increment de turistes a causa de l'obertura d'aquest monument.

Així, es crea un nou àmbit de forma triangular, delimitat pel carrer Gran de Gràcia, avinguda Príncep d'Astúries i rambla del Prat, incloent bàsicament els recorreguts des de les parades de metro de la L3 de Lesseps i Fontana o des dels ferrocarrils de Gràcia (àmbit 46 en el mapa).



Aquestes dues ampliacions de l'àmbit han de facilitar la coexistència entre turistes i veïnat prioritzant la qualitat de vida d'aquests darrers a l'entorn dels dos espais.

### **A.3. Pla especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats de Gràcia**

El nou Pla especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats de Gràcia<sup>17</sup>, conegut com Pla d'usos, aprovat el 2016 substitueix el de 2005 i presenta canvis substancials respecte l'anterior. Es va començar a redactar el 2014 i ve acompanyat d'un ampli procés de participació, en el que el Districte, els grups polítics, i entitats cíviques com la plataforma Gràcia cap a on vas? van constituir un grup motor per treballar colze a colze, per garantir-ne un bon resultat.

Aquest nou Pla d'usos de Gràcia es caracteritza per dividir el districte en diverses zones. Una zona saturada, on la implantació de certes activitats està prohibida, unes zones de contenció, on la nova implantació d'activitats és més restrictiva i unes zones perimetrals i una zona genèrica, on és més fàcil ubicar-hi noves activitats.

<sup>17</sup> Pla especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats de Gràcia  
<https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/lajuntament/informacio-administrativa/pla-dusos>

## ZONES ESPECÍFIQUES (ZE) I ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC (ATE) SEGONS CARACTERÍSTIQUES DEL PLA D'USOS

### ZONES GENÈRIQUES (ZE 02)

Zones del Districte de Gràcia on el nombre d'establiments és molt baix i en els que l'augment regular de les activitats no ha de malmetre l'equilibri entre les activitats

i les necessitats de la població resident, la cohesió del teixit social i la qualitat de l'espai públic: barris de Valcarlos - Els Penitents, El Coll i part del barri de la Salut.

### ZONES DE CONTENCIÓ (ZE 1B+1C)

Zones amb nivell màxim d'establiments de pública concurrència on s'ha d'evitar l'augment del nombre de les activitats. El Pla permet l'obertura de nous establiments sempre i quan la nova

activitat no comporti un augment del nombre total en la zona en el conjunt de la zona saturada i la de contenció. Engloba la corona de la Vila de Gràcia, Gràcia Nova i Camp d'en Grassot.

### ZONA SATURADA (ZE 1A)

Zona amb un excés d'establiments de concurrència pública que la nova regulació ha de tendir a buidar. El Pla no

permet l'obertura de nous establiments. Comprèn l'interior de la Vila de Gràcia.

### ZONES PERIMETRALES (ZE 1D+1E)

Zones perimetrals de Gràcia amb l'Exemple (ZE-1D) delimitades pels carrers Diagonal, Còrsega, Pg Sant Joan, Roselló i Sardenya, i de Gràcia amb Sarrà - Sant Gervasi (ZE-1E) delimitades

pels següents carrers: Via Augusta, Príncep d'Astúries i la Plaça Lesseps. Aquestes àrees es regulen segons el que actualment estableix l'ordenació d'usos i activitats del districte veí.

### ÀREES DE TRACTAMENT ESPECÍFIC (ATE)

Àrees que tenen alguns condicionants singulars. Per les seves característiques cal regular específicament per prevenir futures agrupacions de les activitats de concurrència pública. Es delimiten en

les principals places del barri de la Vila de Gràcia (ATE 1.1 - 1.9) i també l'entorn del Park Güell amb la Travessera de Dalt (ATE 2.1, aquesta menys restrictiva).



També, una de les novetats d'aquest Pla d'usos és que les activitats amb major impacte en el territori tendeixin cap al decreixement en determinades zones. Per aquest motiu, es crea un cens d'aquestes activitats per limitar el nombre màxim de les llicències.

El cens d'activitats és el document actualitzat de les activitats musicals, de restauració, plats preparats i alimentaris amb degustació, situades a les zones específiques denominades com a saturada i de contenció (ZE-1A, ZE-1B i ZE-1C).


Amb l'aprovació definitiva del Pla d'Usos es va publicar el cens inicial que establia el nombre màxim de les llicències admeses per aquestes activitats en les zones específiques. Aquest nombre màxim d'establiments en cap cas podrà augmentar, únicament serà actualitzat quan es redueixi com a conseqüència de la baixa de llicències que hagin perdut la seva vigència.

#### A.4. Mesures de regulació i control envers pisos buits provinents d'entitats bancàries i de particulars

Una de les actuacions previstes en el Pla d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona va ser realitzar un cens d'habitatges buits iniciat al 2016 per obtenir una diagnosi de la situació i dissenyar polítiques d'habitatge de lloguer que s'adeqüin a la realitat de la ciutat. Amb aquest objectiu, el Consistori, va iniciar una operació de camp per tal d'identificar el nombre d'habitatges desocupats a la ciutat.

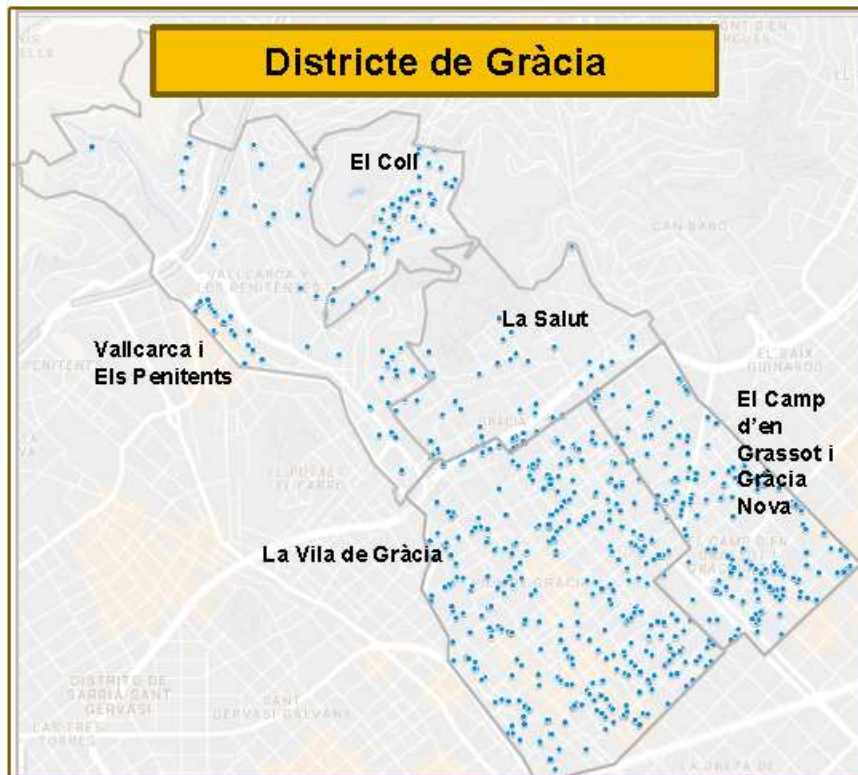
Al districte de Gràcia es van detectar 859 habitatges buits que representen el 1,23% del total d'habitatges del barri<sup>18</sup>. Al barri de Vila de Gràcia el cens de pisos buits va detectar 385 espais desocupats (un 8,8% del total visitat), mentre que als altres barris les proporcions han estat Vallcarca (93 pisos desocupats), La Salut (81), el Coll (53) i el Camp d'en Grassot (207).

Es van visitar un total de 4.526 adreces, un 14,4% del total d'habitatges en els barris on s'ha centrat l'estudi i s'han fet un total de 12.260 visites. Així doncs, s'han realitzat 2,71 visites per adreça de mitjana. En gairebé el 35% d'adreces s'ha pogut determinar la seva situació en la primera visita.



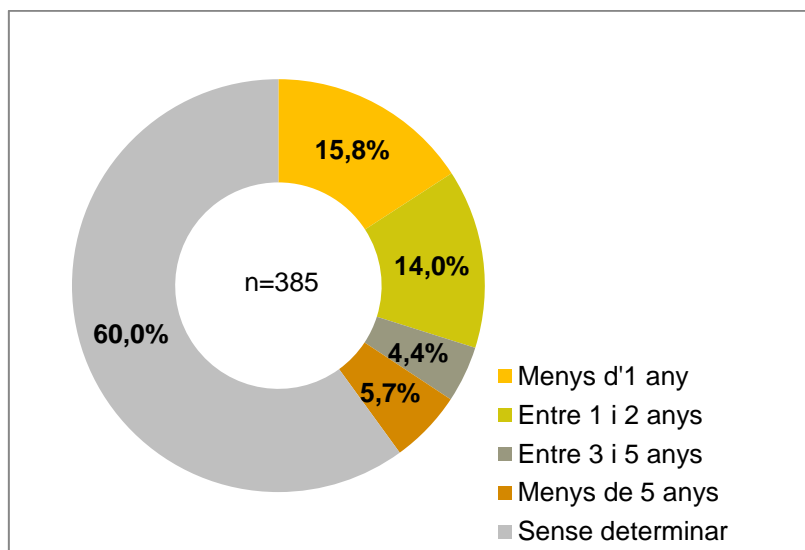
|                                    | Total Habitatges | Habitages visitats | % habitatges visitats |
|------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>TOTAL GRÀCIA</b>                | <b>70.026</b>    | <b>9.846</b>       | <b>14,1</b>           |
| Vallcarca i els Penitents          | 9.018            | 1.076              | 11,9                  |
| El Coll                            | 3.949            | 610                | 15,4                  |
| La Salut                           | 6.995            | 1.030              | 14,7                  |
| La Vila de Gràcia                  | 31.497           | 4.526              | 14,4                  |
| El Camp d'en Grassot i Gràcia Nova | 18.567           | 2.604              | 14,0                  |

<sup>18</sup> En el conjunt de la ciutat el percentatge d'habitatges buits localitzats és del 1,37% amb el 64% del cens acabat en data desembre 2018.

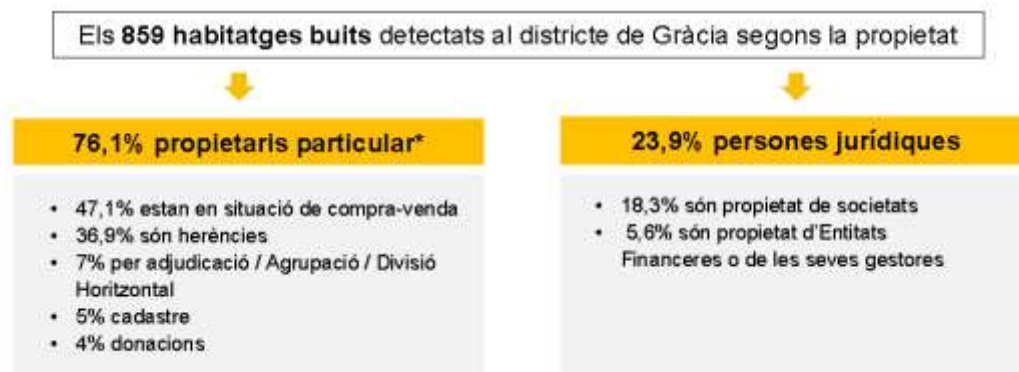


Els habitatges desocupats responen a un perfil difícil de precisar perquè en la majoria es desconeix el temps que fa que ho estan o si estan en venda o lloguer. Dels que es coneix, el més freqüent és que portin un o dos anys desocupats, que no estan ni a la venda ni a lloguer i en més del 60% dels casos no apareix cap nom a la bústia de l'adreça a verificar.

#### Temps de desocupació



Dels 859 habitatges buits detectats un 76,1% correspon a propietaris particulars mentre que el 23,9% corresponen a persones jurídiques: entitats financeres o societats.



L'octubre del 2017 l'Ajuntament va comunicar a l'Agència d'Habitatge de Catalunya (AHC) que havia detectat 150 habitatges que no estaven inscrits al registre. Com a resultat d'aquesta gestió, algunes entitats financeres van inscriure-hi els habitatges, altres entitats els van cedir a la Generalitat i d'uns altres habitatges es va efectuar la compra per tanteig.

Pel que fa als casos que no van atendre el requeriment d'inscripció, l'Ajuntament en va iniciar el procediment sancionador, tot i que l'objectiu municipal no és el cobrament de sancions, sinó el compliment de la legalitat i l'augment del parc de lloguer assequible per a famílies en situació de vulnerabilitat.

La Llei 4/2016 de protecció del dret a l'habitatge de persones en risc d'exclusió residencial, aprovada per unanimitat al Parlament de Catalunya salvaguarda en el seu article 15 la possibilitat de l'expropiació de l'ús temporal de l'habitatge per un període d'entre quatre i deu anys, sempre que els immobles estiguin situats en àrees amb una alta demanda residencial. Aquesta llei recorreguda al Tribunal Constitucional fou aixecada parcialment pel mateix TC a l'abril del 2018 reactivant-se així el procés d'expropiació temporal d'habitatges.

Els cinc habitatges en tràmit de ser expropiats són propietat d'entitats financeres; dos d'aquests habitatges són de la Sareb, i els altres tres són propietat del BBVA. Dos es troben al districte de Sant Andreu, un a Gràcia, un a Ciutat Vella i el darrer al districte de Sants-Montjuïc.

D'altra banda, l'Ajuntament ha realitzat més de 2.300 comunicacions oficials a entitats financeres per instar-les a llogar els pisos. En aquestes cartes s'advertia de la possibilitat d'iniciar procediments de sanció o d'expropiació en cas que els pisos continuessin buits.

## A.5. Mesures de regulació i control envers habitatges d'ús turístic (HUTs)

Gràcia treballa per garantir que l'activitat turística sigui compatible amb un model urbà sostenible i perquè els seus barris continuïn sent oberts al turisme, però amb la defensa del dret a l'habitatge i unes normes de convivència clares.

Tot i tenir un parc d'allotjaments turístics extens i legal, també existeix una oferta il·legal d'aquest servei a la ciutat que genera especulació, economia submergida i pot malmetre la convivència a les comunitats de veïns que els allotgen. A més provoca la substitució de l'habitatge residencial.

Des del juny del 2016 es van establir un pla dotat amb el màxim de recursos i eines per combatre l'oferta i l'activitat il·legal dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT). Es tracta d'una bateria de mesures pressupostades amb un total de 1.350.000 euros anuals que tenen com a objectiu prioritari minimitzar aquesta oferta submergida i evitar que s'imposi i arrelhi a la ciutat, ja que és econòmicament insostenible i irrespectuosa amb la legislació vigent i que genera l'expulsió de veïns dels barris més afectats.

Gràcia tenia un 10,4% de les places HUTS de la ciutat l'any 2018 i per tipologia d'allotjament, la zona de la Vila de Gràcia destaca per tenir un nombre més elevat de places Habitatges d'ús turístic que la resta de barris del districte. Les 5.305 places d'HUTS de la zona de la Vila de Gràcia i Camp de Grassot representen un 9,4% de les places HUTS de la ciutat, les 1718 places d'alberg representen un 17,7% del total i les places hoteleres només representen un 0,8% del total de la ciutat. Vallcarca i el Coll tenen uns percentatges minsos d'allotjament turístic.

Entre els anys 2016 i 2018 el districte de Gràcia ha obert un total de 1.094 expedients de regulació d'habitatges turístics als cinc barris del districte, d'aquests destaquen 721 a Vila de Gràcia i 202 a Camp d'en Grassot-Gràcia Nova.

El resulta de les inspeccions ha portat ha significat l'obertura de 407 expedients sancionadors a tot el districte, essent 279 a Vila, 63 a Camp d'en Grassot – Gràcia Nova, 35 a La Salut, 19 a Vallcarca i els Penitents i 11 al Coll. D'aquest total ja s'han acomplert 166 ordres al darrer trimestre del 2018.

| 2016-2018                 | Camp d'en Grassot | El Coll | La Salut | Vila | Vallcarca i els Penitents | Districte |
|---------------------------|-------------------|---------|----------|------|---------------------------|-----------|
| <b>Expedients</b>         | 202               | 27      | 85       | 721  | 59                        | 1094      |
| <b>Sancionadors</b>       | 63                | 11      | 35       | 279  | 19                        | 407       |
| <b>Ordres acomplertes</b> | 19                | 4       | 17       | 114  | 12                        | 166       |

## A.6. Altres mesures de regulació

L'Ajuntament també ha impulsat en aquests darrers temps altres mesures:

### Establiment d'un índex de referència del preu de lloguer

L'índex de referència de preus de lloguer<sup>19</sup> és un indicador de consulta pública amb caràcter informatiu que permet conèixer una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques definides per qui fa la consulta, a l'hora que orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que aquest mateix habitatge pot arribar a tenir.

Amb l'impuls de l'Ajuntament de Barcelona en la reclamació de la necessitat d'establir aquest índex, el juny del 2017 la Generalitat de Catalunya ha creat l'Índex de Preu de Referència de Lloguer, que mesura el preu de l'habitatge lliure en règim de lloguer a partir de variables com la superfície, la localització o els equipaments disponibles. Aquest índex inicia el camí per poder establir mesures de control del preu de l'habitatge.

### Modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en Obres (ORPIMO) per garantir el dret al reallotjament en cas d'obres

El 25 de maig de 2018 es va aprovar l'acord de la modificació dels annexos de l'ORPIMO<sup>20</sup> per, entre d'altres, introduir la declaració responsable a presentar per la propietat conforme donarà compliment al deure de reallotjament provisional i retorn. Es podrà suspendre les obres i/o resoldre i deixar sense eficàcia la llicència en cas d'inexactitud, falsedat o omissió de dades.

En una segona fase, s'inclourà la necessitat de redactar un Pla de reallotjament prèviament a la sol·licitud de llicència o comunicat, on caldrà explicitar com es portarà a terme el procés de reallotjament provisional i el retorn de les persones residents, i l'Ajuntament podrà valorar l'adequació del Pla.

### Desplegament d'articulat vigent contra les actuacions fons d'inversió i grans tenidors que facin assetjament immobiliari als seus llogaters

L'Ajuntament de Barcelona va decidir desplegar al juliol del 2018 diferents preceptes de la legislació vigent que li atorguen competències per actuar davant de situacions d'assetjament immobiliari. Tant la Llei 18/2007 del 28 de desembre del dret a l'habitatge com la Llei 4/2016 de 23 de desembre de mesures de protecció del dret a l'habitatge preveuen que l'Ajuntament de Barcelona, que té un règim especial, pugui desplegar l'acció protectora del dret a l'habitatge i assumir de manera subsidiària la persecució d'aquestes pràctiques que el vulneren, a través de procediments administratius sancionadors.

---

<sup>19</sup> Índex de referència de preus de lloguer. Agència de l'Habitatge de Catalunya

[http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/busques\\_pis\\_o\\_local/index-preus-de-lloguer/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/busques_pis_o_local/index-preus-de-lloguer/)

<sup>20</sup> Modificació dels Annexos de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal (ORPIMO) <https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2018&06/022018011776.pdf&1>



Així doncs, Barcelona serà el primer ajuntament que posa en marxa procediments sancionadors contra el “mobbing” immobiliari, que fins ara sempre s’havia derivat a la via judicial. El motiu pel qual l’Ajuntament ha decidit impulsar aquesta nova via d’actuació administrativa contra l’assetjament immobiliari es troba en el fet que el mercat immobiliari ha arribat a una fase en la qual l’assetjament s’ha integrat com una pràctica habitual per part d’alguns agents (fons d’inversió, SOCIMI, etc.) quan realitzen les seves operacions a la ciutat. Així doncs, aquesta iniciativa, que surt del grup de treball contra l’expulsió de veïns, és la resposta de l’Ajuntament a les pràctiques que el mercat està convertint en el seu “modus operandi” i que estan generant formes d’assetjament noves, que sobretot practiquen els fons d’inversió i els grans tenidors d’habitatge.

Protecció del 30% de les noves promocions i les grans reformes i el dret de compra preferent de solars i edificis per l’Ajuntament amb la declaració de tota la ciutat com a àrea de tanteig i retracte.

La reserva del 30% suposa l’ampliació del parc públic d’habitatge, especialment als barris cèntrics que més pateixen l’especulació immobiliària i la gentrificació, i on la manca de solars dificulta la construcció de pisos d’habitatge privat regulat. Es calcula que amb la nova regulació més del 50% dels nous habitatges assequibles s’ubicaran en aquests barris.

La mesura va acompanyada de la declaració de tota la ciutat com a àrea de tanteig i retracte, a fi que l’Ajuntament pugui adquirir de manera preferent solars i edificacions —entre els quals es trobaria aquest 30% d’habitatge privat regulat— per ampliar el parc d’habitatge públic distribuït així per tots els districtes.

La iniciativa, que implica el sector privat, afectarà tant les noves edificacions com les grans rehabilitacions que superin els 600 metres quadrats. Per tant, es correspondrà als promotors immobiliaris privats a l’hora de garantir el dret a una llar digna i adequada.

Es preveu que amb la reserva del 30% s’incorporin al parc d’habitatge assequible uns 330 pisos cada any, una xifra que contribuiria a contrarestar les pujades abusives dels preus del lloguer, que dificulten la preservació dels teixits veïnals.

## B. EINES DE SUPORT AL DRET A L'HABITATGE AL DISTRICTE DE GRÀCIA

### B.1 Oficina d'Habitatge de Gràcia

Les Oficines de l'Habitatge de Barcelona són l'espai de trobada per a la ciutadania en matèria d'habitatge. Aquests punts consten d'un equip tècnic especialitzat que s'encarrega d'oferir atenció personalitzada als usuaris. La xarxa d'oficines està impulsada pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, format per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona. Cada districte disposa d'una Oficina de l'Habitatge en la qual s'ofereixen diversos serveis, com ara informació sobre els ajuts disponibles o assessorament en matèria legal.

Durant els primers vuit mesos de l'any 2018, l'Oficina de l'Habitatge de Gràcia ha atès una mitjana de 1.1.27 persones al mes, un 11% més que en el mateix període de l'any anterior.<sup>21</sup>

#### Línia d'atenció Oficina de l'Habitatge de Gràcia

|                            |                | rehabilitació | registre sol·licitants | ajuts pagament habitatge | borsa  | ús digne de l'Habitatge | cèdules habitabilitat | total          |
|----------------------------|----------------|---------------|------------------------|--------------------------|--------|-------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>gen-ago 2017</b>        | Ciutat         | 3.805         | 56.340                 | 71.173                   | 14.478 | 27.657                  | 2.687                 | <b>176.140</b> |
|                            | Oficina Gràcia | 174           | 3.907                  | 4.775                    | 1.165  | 2.111                   | 88                    | <b>12.220</b>  |
| <b>gen-ago 2018</b>        | Ciutat         | 3.285         | 63.568                 | 69.279                   | 17.709 | 25.842                  | 3.878                 | <b>183.561</b> |
|                            | Oficina Gràcia | 227           | 4.103                  | 5.980                    | 1.276  | 1.854                   | 108                   | <b>13.548</b>  |
| <i>Δ oficina - període</i> |                | 30%           | 5%                     | 25%                      | 10%    | -12%                    | 23%                   | 11%            |

#### Serveis d'informació, assessorament legal i mediació

- Assessoraments: Les Oficines de l'Habitatge disposen d'un servei d'informació general en matèria d'habitatge i també d'assessorament legal, al qual es pot accedir de manera gratuïta. Per poder ser atesos pels advocats del servei d'assessorament legal és necessari sol·licitar cita prèvia de manera presencial a qualsevol de les Oficines de l'Habitatge de Barcelona, on a més, segons sigui l'assumpte a tractar, se l'indicarà la documentació que caldrà presentar en la seva visita al servei jurídic.

#### **Assessoraments**

<sup>21</sup> Actuacions d'Habitatge al districte de Gràcia. Informe IMHAB Abril 2018. En tots els apartats que fan referència a l'Oficina d'Habitatge de Gràcia les dades del 2018 corresponen als primers vuit mesos de l'any.

|                                      | 2015  | 2016  | 2017   | ago-18 | Δ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------|-------|--------|--------|-------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 8.079 | 9.766 | 13.297 | 8.336  | 64,59%      |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 629   | 711   | 1.124  | 803    | 78,70%      |
| <i>% OH Gràcia / Total</i>           | 7,79% | 7,28% | 8,45%  | 9,63%  |             |

- Ofideute: El servei dona atenció a les consultes respecte a les dificultats relacionades amb el pagament dels préstecs hipotecaris destinats a la compra d'habitatge habitual i sobre les responsabilitats contractuals. Des del juliol de 2012, les Oficines de l'Habitatge atenen als ciutadans, analitzen la situació financera i, si s'escau, realitzen la proposta de solució més adequada a cada cas per a derivar-la al servei Ofideute qui, alhora, s'encarrega d'intercedir davant de l'entitat financera que correspongui en cada cas.

#### Ofideute, expedients gestionats

|                                      | 2015  | 2016  | 2017  | ago-18 | Δ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 428   | 380   | 272   | 96     | -36,45%     |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 8     | 19    | 8     | 2      | 0,00%       |
| <i>% OH Gràcia / Total</i>           | 1,87% | 1,87% | 2,94% | 2,08%  |             |

- Mediacions en el lloguer: Posat en marxa a l'octubre de 2012, té per finalitat atendre aquelles situacions de ciutadans amb dificultats pel pagament del lloguer, amb la intenció d'iniciar, si s'escau, una negociació amb la propietat per a buscar la solució més adient i evitar així que hagin de marxar de l'habitatge.

#### Mediació en lloguer

|                                      | 2015  | 2016  | 2017  | ago-18 | Δ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 485   | 1.087 | 1.556 | 1.081  | 220,82%     |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 17    | 44    | 95    | 73     | 458,82%     |
| <i>% OH Gràcia / Total</i>           | 3,51% | 4,05% | 6,11% | 6,75%  |             |

## Punts d'Assessorament Energètic (PAE)

L'atenció a la pobresa energètica ha d'esdevenir un element clau de la política d'atenció a les llars.

Els Punts d'Assessorament Energètic neixen, doncs, amb l'objectiu de combatre la situació de pobresa energètica, garantir els drets que contempla la legislació vigent pel que fa a l'accés als subministraments bàsics, i millorar l'eficiència de les llars de la ciutat de Barcelona, especialment de les més vulnerables. A nivell de ciutat presenten tres eixos principals d'actuació:

1- Eix de Garantia de drets i millora eficiència energètica: Tractar de garantir l'accés als subministraments bàsics a través de la defensa drets, detectar situacions de pobresa energètica o de risc potencial de patir-ne i augmentar l'eficiència energètica dels habitatges.

2- Eix de Foment de l'ocupació i millora ocupabilitat: Requalificar professionalment a persones amb dificultats d'accés al mercat laboral i millorar les competències i grau d'ocupabilitat de les persones que formin part dels equips de suport als territoris.

3- Eix Preventiu i d'acció comunitària: Impulsar el treball comunitari per combatre la pobresa energètica i promoure accions de prevenció de situacions de privació, vulnerabilitat i de pobresa energètica i d'apoderament.

Els punts d'assessorament energètic integrats a la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge han atès, durant aquests dos primers quadrimestres de l'any, un total de 6.192 consultes. El punt d'assessorament energètic de l'Oficina de Gràcia ha atès 479 d'aquestes consultes.

El punt d'assessorament energètic de l'Oficina de Gràcia ha atès 479 consultes (gener-agost 2018)

## **B.2 La Unitat d'Exclusió Residencial (UCER)**

Una de les cares de l'exclusió residencial són els desnonaments. Evitar-los o atendre les persones o famílies afectades és una de les funcions de la UCER. L'estadística judicial existent està conformada per diverses fonts d'informació.

La creació de la UCER va ser una mesura acordada pel Govern de la ciutat a finals de 2015, i es va presentar en la sessió plenària del Consell de l'Habitatge Social del mes de gener del 2016. La unitat neix per donar resposta centralitzada a les situacions de desnonaments, abordar les situacions d'ocupants vulnerables a precari i impulsar les actuacions de disciplina en matèria d'habitatge, entre d'altres.

Des de la seva creació, la unitat es va dotar amb un equip amb diferents perfils professionals, que pot actuar de manera preventiva per aturar desnonaments i reforçar l'aplicació de la Llei 24/2015, contra l'emergència habitacional i la pobresa energètica, com també la posterior Llei 4/2016. Aquesta unitat també desenvolupa els

procediments sancionadors de l'Administració en matèria d'habitatge, com ara l'ús anòmal de l'habitatge, el deure de conservació i la violació de drets dels llogaters.

La unitat forma part de la Regidoria d'Habitatge de l'Àrea de Drets Socials i està integrada per tècnics socials, juristes, tècnics en edificació i suport administratiu. Treballa en coordinació amb els altres serveis municipals implicats en l'atenció a afectats per desnonaments, com ara les oficines de l'habitatge, els centres de serveis socials i el Centre d'Urgències i Emergències Socials (CUESB). La UCER disposa d'un equip descentralitzat, amb delegació en cada oficina de l'habitatge de districte, format per tècnics amb formació en treball o educació social, que s'encarrega de l'atenció i la prevenció de desnonaments.

Al llarg de 2017 la UCER va atendre un total de 2.351 famílies noves en situació d'emergència. Baixen un 22% els processos judicials de desnonament i alhora l'Ajuntament augmenta un 245% l'atenció de l'emergència.<sup>22</sup>

Segons l'estadística publicada pel CGPJ (Consell General del Poder Judicial)<sup>23</sup>, a Barcelona anualment hi ha més de 3.000 llançaments practicats/acordats sobre finques urbanes, que no vol dir que s'executin immediatament o que fins i tot s'arribin a fer (llançament amb compliment positiu), si per exemple la part demandada lliura les claus abans de la data prevista per al llançament. També hem de tenir present que totes les pèrdues d'habitatge no passen per un llançament o per un procediment judicial, sinó que molts ciutadans abandonen el seu habitatge quan no el poden pagar sense cap actuació judicial; són els anomenats llançaments invisibles.

El jutjat no té l'obligació d'informar l'Ajuntament sobre els processos judicials o els llançaments derivats, sinó que únicament ho fa a demanda d'una part o si el jutge valora la possibilitat que hi hagi una situació de risc social davant del llançament. En aquest cas, demana un informe de vulnerabilitat a l'Àrea de Drets Socials. És per això que l'Ajuntament, i concretament la UCER, només té constància d'aquells processos que acaben en llançament que s'han informat des dels jutjats, dels quals s'informa mitjançant els diferents serveis i organismes com ara l'Institut Municipal de Serveis Socials o les oficines de l'habitatge, fonamentalment, i en algun cas també mitjançant la comunicació d'entitats del tercer sector o d'associacions i plataformes veïnals o ciutadanes.

Sobre aquest conjunt es construeix l'estadística d'unitats de convivència i d'ordres de llançament ateses. Per a algunes situacions a precari, una altra font d'informació són els convenis signats amb les entitats financeres per a la cessió d'habitatges buits. Aproximadament la meitat d'aquests habitatges solen estar ocupats a precari, ja sigui pels seus anteriors titulars o per altres persones. Els convenis signats estableixen la possibilitat de regularitzar aquelles situacions d'exclusió residencial i vulnerabilitat econòmica que compleixin els requisits establerts. Amb les dades estadístiques judicials que hi ha, es fa molt difícil determinar quin percentatge de

---

<sup>22</sup> Informe 2017 de la UCER <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/arxius-documents/ucer-informe-2017-ca.pdf>

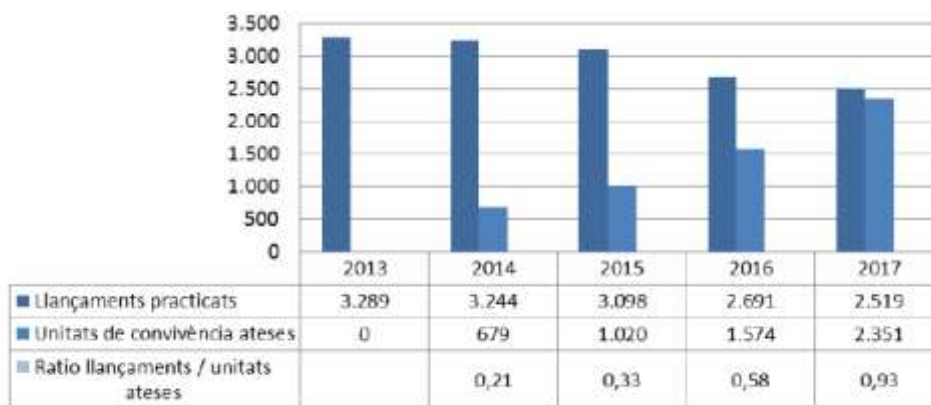
<sup>23</sup> Informe 2017 de la UCER <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/arxius-documents/ucer-informe-2017-ca.pdf>

llançaments sobre habitatges habituals i permanents no són atesos per la UCER, i únicament podem valorar i estimar tendències sobre el total de llançaments judicials que fan referència a totes les finques urbanes, ja siguin habitatges habituals i permanents com ara locals, solars, aparcaments, segones residències.

Les dades de l'estadística judicial mostren una caiguda sostinguda des del 2013 en el nombre de llançaments practicats anualment a la ciutat de Barcelona sobre finques urbanes, de 3.289 el 2013 a 2.519 el 2017. En canvi, els esforços d'atenció municipal sobre les llars afectades per un desnonament han augmentat notablement des del 2014, el primer any que es recullen aquestes dades, de 679 a 2.351 unitats de convivència ateses.

D'aquesta manera, des del 2014 fins al 2017 els desnonaments van baixar un 22,35 %, però l'atenció de casos per l'Ajuntament va augmentar un 246 %. La baixada de desnonaments i, sobretot, el creixement sostingut anual del 50 % en l'atenció als afectats han possibilitat que durant el 2017 el nombre de llars ateses per l'Ajuntament fos gairebé el mateix que el nombre de llançaments practicats.

#### Volum d'atenció de l'Ajuntament en relació a l'estadística judicial



Aquesta extensió en l'atenció als afectats per desnonaments va en el camí de fer efectiu el dret a l'habitatge i la lluita contra l'exclusió residencial. Però també fa palès l'insuficient parc social d'habitatge disponible per donar solucions definitives de reallotjament per als casos en què aquesta és l'única opció.

Les unitats de convivència ateses per la UCER a tota la ciutat durant el 2017 han estat 2.351, que representa un increment del 50 % amb relació al 2016. La seva distribució per districtes permet identificar tres grans grups: el primer per volum d'unitats de convivència ateses són els districtes de Nou Barris, Sants-Montjuïc i Ciutat Vella, on entre tots tres ja sumen gairebé el 50 % de les UC ateses.

El segon grup són els districtes amb un percentatge d'UC ateses d'entre el 9 i el 12 % sobre el total de la ciutat; aquest grup el formen quatre districtes: Eixample, Sant Martí, Sant Andreu i Horta-Guinardó. I finalment un tercer grup format pels districtes de les Corts, Sarrià-Sant Gervasi i Gràcia, on el percentatge de casos atesos representa entre el 2 i el 4,25 % sobre el total de la ciutat.

## Unitats de convivència ateses, 2017

|                            | Casos        | % sobre el total | Llars districte | % sobre llars totals |
|----------------------------|--------------|------------------|-----------------|----------------------|
| <b>Ciutat Vella</b>        | 373          | <b>15,87 %</b>   | 40.692          | <b>0,92 %</b>        |
| <b>Eixample</b>            | 217          | 9,23 %           | 112.558         | 0,19 %               |
| <b>Sants-Montjuïc</b>      | 389          | <b>16,55 %</b>   | 73.887          | <b>0,53 %</b>        |
| <b>Les Corts</b>           | 46           | 1,96 %           | 33.004          | 0,14 %               |
| <b>Sarrià-Sant Gervasi</b> | 53           | 2,25 %           | 56.344          | 0,09 %               |
| <b>Gràcia</b>              | 100          | 4,25 %           | 52.621          | 0,19 %               |
| <b>Horta-Guinardó</b>      | 276          | 11,74 %          | 69.388          | 0,40 %               |
| <b>Nou Barris</b>          | 390          | <b>16,59 %</b>   | 66.312          | <b>0,59 %</b>        |
| <b>Sant Andreu</b>         | 256          | 10,89 %          | 59.174          | 0,43 %               |
| <b>Sant Martí</b>          | 251          | 10,68 %          | 94.395          | 0,27 %               |
| <b>BARCELONA</b>           | <b>2.351</b> | <b>100,00 %</b>  | <b>658.375</b>  | <b>0,36 %</b>        |

Entre les unitats de convivència en situació de risc d'exclusió residencial ateses durant el 2017, la situació més comuna de tinença era la de lloguer, que representava un 50 % dels casos. La distribució és força homogènia per districtes, excepte en el cas de Gràcia, on els casos relacionats amb el lloguer ascendeix a prop del 80 %, <sup>24</sup>

### Règim de tinença de l'habitatge de les unitats de convivència ateses

|              | LLOGUERS   |              |                |               |               |              | PRECARIS   |               |                | Propietat     |             | Sense info   |            | Total        |            |              |               |               |
|--------------|------------|--------------|----------------|---------------|---------------|--------------|------------|---------------|----------------|---------------|-------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|---------------|---------------|
|              | Lloguer EF |              | Lloguer privat |               | Lloguer HPO   |              | Precari EF |               | Precari privat |               | Precari HPO |              | u.         |              | %          |              |               |               |
|              | u.         | %            | u.             | %             | u.            | %            | u.         | %             | u.             | %             | u.          | %            | u.         | %            | u.         | %            |               |               |
| Ciutat Vella | 9          | 2,41%        | 178            | 47,72%        | 4             | 1,07%        | 60         | 16,09%        | 63             | 16,89%        | 0,00%       | 30           | 8,04%      | 29           | 7,77%      | <b>373</b>   | <b>15,87%</b> |               |
| Eixample     | 2          | 0,92%        | 111            | 51,15%        | 1             | 0,46%        | 36         | 16,59%        | 33             | 15,21%        | 0,00%       | 11           | 5,07%      | 23           | 10,60%     | <b>217</b>   | <b>9,23%</b>  |               |
| Sants-M.     | 6          | 1,54%        | 206            | 52,96%        | 6             | 1,54%        | 73         | 18,77%        | 68             | 17,48%        | 3           | 0,77%        | 17         | 4,37%        | 10         | 2,57%        | <b>389</b>    | <b>16,55%</b> |
| Les Corts    | 0,00%      | 0,00%        | 27             | 58,70%        | 1             | 2,17%        | 3          | 6,52%         | 7              | 15,22%        | 0,00%       | 2            | 4,35%      | 6            | 13,04%     | <b>46</b>    | <b>1,96%</b>  |               |
| Sarrià-SG    | 0,00%      | 0,00%        | 27             | 50,94%        | 0,00%         | 0,00%        | 9          | 16,98%        | 4              | 7,55%         | 0,00%       | 6            | 11,32%     | 7            | 13,21%     | <b>53</b>    | <b>2,25%</b>  |               |
| Gràcia       | 1          | 1,00%        | 77             | 77,00%        | 1             | 1,00%        | 4          | 4,00%         | 10             | 10,00%        | 0,00%       | 3            | 3,00%      | 4            | 4,00%      | <b>100</b>   | <b>4,25%</b>  |               |
| Horta-G.     | 3          | 1,09%        | 144            | 52,17%        | 0,00%         | 0,00%        | 59         | 21,38%        | 35             | 12,68%        | 1           | 0,36%        | 18         | 6,52%        | 16         | 5,80%        | <b>276</b>    | <b>11,74%</b> |
| Nou Barris   | 6          | 1,54%        | 143            | 36,67%        | 0,00%         | 0,00%        | 148        | 37,95%        | 21             | 5,38%         | 1           | 0,26%        | 43         | 11,03%       | 28         | 7,18%        | <b>390</b>    | <b>16,59%</b> |
| Sant Andreu  | 5          | 1,95%        | 103            | 40,23%        | 6             | 2,34%        | 75         | 29,30%        | 20             | 7,81%         | 5           | 1,95%        | 31         | 12,11%       | 11         | 4,30%        | <b>256</b>    | <b>10,89%</b> |
| Sant Martí   | 0,00%      | 0,00%        | 116            | 46,22%        | 3             | 1,20%        | 85         | 33,86%        | 26             | 10,36%        | 3           | 1,20%        | 14         | 5,58%        | 4          | 1,59%        | <b>251</b>    | <b>10,68%</b> |
| <b>Total</b> | <b>32</b>  | <b>1,36%</b> | <b>1.132</b>   | <b>48,15%</b> | <b>22</b>     | <b>0,94%</b> | <b>552</b> | <b>23,48%</b> | <b>287</b>     | <b>12,21%</b> | <b>13</b>   | <b>0,55%</b> | <b>175</b> | <b>7,44%</b> | <b>138</b> | <b>5,87%</b> | <b>2.351</b>  | <b>100%</b>   |
|              |            |              | <b>1.186</b>   |               | <b>50,45%</b> |              | <b>852</b> |               | <b>36,24%</b>  |               |             |              |            |              |            |              |               |               |

Al llarg del 2017, ha estat possible arribar a una solució per a 1.362 de les unitats de convivència ateses, el que suposa un 77% més d'expedients resolts que l'any anterior.

<sup>24</sup> Informe 2017 de la UCER <http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/arxius-documents/ucer-informe-2017-ca.pdf>

Aquests expedients resolts representen un 41,37% de les unitats de convivència que van ser ateses en total (de processos que s'arrossegaven de 2016 i de nous expedients engegats al 2017 mateix). La resta d'unitats de convivència ateses al 2017 encara es troben al seu habitatge i els expedients estan en curs i estan sent gestionats al 2018.

En el cas concret de Gràcia, en primer quadrimestre del 2018, s'ha actuat amb els arrendadors i creditors a fi de garantir l'aplicació del lloguer social i sol·licitant als jutjats la suspensió dels procediments de desnonament i d'execució hipotecària amb la gestió d'un total de 130 expedients, havent-se resolt en aquests primers quatre mesos del 2018 un total de 45 expedients.<sup>25</sup>

| Expedients    | Expedients d'alta al 2016 i 2017 gestionats al 2018 | Noves altes gen-ago 2018 | Total gestionats al 2018 <sup>(1)</sup> | Expedients resolts 2018 |     | resolts 2017 |
|---------------|---|--------------------------|---|-------------------------|-----|--------------|
| <b>Gràcia</b> | 47  | 83                       | 130                                     | 45                      | 35% | 100          |
| <b>total</b>  | 1.708   | 1.609                    | <b>3.317</b>                            | <b>1.384</b>            | 42% | <b>1.362</b> |

<sup>(1)</sup> Inclou expedients d'anys anteriors

Les solucions ofertes varien en funció de la possibilitat de la unitat de convivència de resoldre la seva pròpia situació, de la seva capacitat econòmica i de la possibilitat d'establir acords amb la propietat de l'immoble. D'aquesta manera durant l'any 2017 a la ciutat de Barcelona, en la majoria de situacions, un 58% dels casos, la solució ha vingut donada per una combinació de les ajudes socials que ofereix l'Ajuntament de Barcelona i per recursos residencials no municipals (habitatges llogats en el mercat, habitatges de familiars o amics, a Barcelona o fora de Barcelona i amb el suport de les ajudes socials municipals), mentre que en el restant 42% dels casos la solució ha estat aportada per l'Ajuntament de Barcelona. Aquests recursos aportats per l'Ajuntament han prioritzat sempre que ha estat possible el manteniment de la unitat de convivència a l'habitatge, que ha representat un 16% dels casos i 218 habitatges. En els casos en què això no ha estat possible, s'ha hagut de recórrer a altres mecanismes en funció de la disponibilitat d'habitatges i de la capacitat econòmica de la unitat de convivència atesa.

### Tipus de resolució dels expedients gestionats

|               | Mesa emergències o contingents | Mediació ajuts | Lloguer Social | Recurs habitacional | Borsa mediació | Borsa reallotjament | Solució pròpia | Total <sup>(1)</sup> |
|---------------|--------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|----------------------|
| <b>Gràcia</b> | 3                              | 3              | 0              | 5                   | 1              | 4                   | 29             | <b>45</b>            |

<sup>(1)</sup> Anàlisi de les solucions definitives informades al 2018. La data d'alta dels expedients correspon al 2016, 2017 i 2018.

<sup>25</sup> Actuacions d'Habitatge al districte de Gràcia. Informe IMHAB Abril 2018



### **B.3. Servei d'Intervenció i Mediació en situacions de pèrdua i/o ocupació d'habitatges (SIPHO)**

Des de les oficines de l'habitatge actua el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), que orgànicament depèn de la UCER i té la funció d'acompanyar durant tot el procés les persones afectades per un desnonament per evitar fer-lo efectiu, i també en cas que finalment es produeixi el llançament.

Els objectius del Servei d'Intervenció i mediació davant situacions de pèrdua i/o ocupacions d'habitatge, són:

Reduir el número de llançaments a la ciutat de Barcelona, treballant preventivament per tal d'aconseguir que el procés no arribi a la fase final del llançament.

- Obtenir informació prèvia a l'execució d'un llançament, així com de les mesures que s'han pogut implementar en cadascuna de les situacions.
- Interlocutar i negociar amb els propietaris de l'habitatge, entitats financeres i altres actors buscant les solucions més adequades a cada situació.
- Participar en la coordinació dels diferents recursos dels que disposa l'Administració que poden evitar la pèrdua d'habitatge per a optimitzar la seva efectivitat i, en el cas que es produeixi la pèrdua de l'habitatge, gestionar les eines disponibles per minorar els efectes que aquesta pèrdua pot provocar.
- Coordinar-se amb altres serveis implicats a fi d'evitar duplicitats i actuar eficientment.
- Acompanyament a les famílies en el procés de la informació, negociació, desnonament i acompanyament posterior.
- Acompanyament i seguiment d'aquelles unitats de convivència que, per les seves especials circumstàncies i vulnerabilitat, requereixin d'un acompanyament més intensiu a nivell social i per realitzar tramitacions de caràcter administratiu.
- Identificar, presencialment i/o en col·laboració amb les entitats socials del territori aquells habitatges que hagin estat ocupats.
- Obtenir i gestionar la informació relacionada amb els habitatges ocupats, tant a nivell de propietaris com dels actuals ocupants de l'habitatge per poder plantejar alternatives de solució més adequades a cada situació.
- Garantir una unitat d'actuació i de resposta davant de situacions de pèrdua i/o ocupació d'habitatge a la ciutat de Barcelona.

Des de la seva creació, ha estat possible arribar a una solució per evitar el desnonament de 6.500 famílies a nivell de ciutat.

En els darrers dos anys la SIPHO ha atès 14.131 persones a Barcelona.

Segons les darreres dades judicials entre els anys 2015 i 2017 els desnonaments s'han reduït en un 19% a la ciutat.

#### **B.4. Unitat de Disciplina Residencial**

La Unitat és la responsable d'impulsar les mesures de control sobre diferents situacions d'ús anòmal dels habitatges, intentant identificar i esmenar les situacions d'incompliment de la funció social de la propietat utilitzant els instruments normatius vigents.

L'activitat d'aquesta unitat es centra principalment en els procediments de disciplina per desocupació permanent.

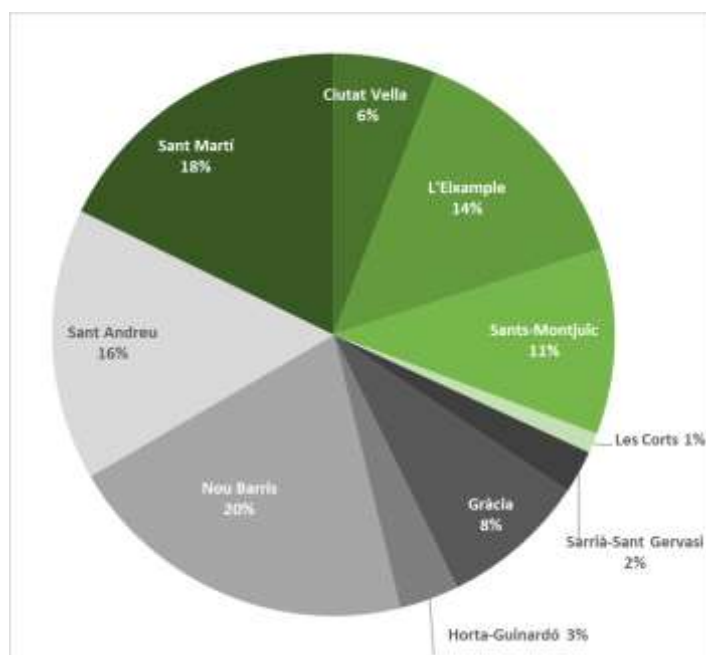
#### **Expedients de disciplina d'habitatge per desocupació permanent**

|   |              |                            |            |
|---|--------------|----------------------------|------------|
| <b>Inspeccions realitzades per la DSI i enviades a la Unitat de Disciplina fins el 31/08/18</b> | <b>1.239</b> | Resultat inspecció buits   | <b>338</b> |
|   |              | Resultat inspecció ocupats | 876        |
|   |              | Il·localitzables           | 25         |

#### **▪ Expedients de declaració d'utilització anòmala per desocupació permanent iniciats**

| Ciutat Vella | L'Eixample | Sants-Montjuïc | Les Corts | Sarrià-Sant Gervasi | Gràcia | Horta-Guinardó | Nou Barris | Sant Andreu | Sant Martí |
|--------------|------------|----------------|-----------|---------------------|--------|----------------|------------|-------------|------------|
| 31           | 74         | 56             | 6         | 13                  | 44     | 18             | 107        | 82          | 93         |
| <b>524</b>   |            |                |           |                     |        |                |            |             |            |

*\* El nombre d'inspeccions realitzades per la DSI durant els anys 2016-2017 que tenen com a resultat entitats buides no coincideix amb el nombre d'expedients iniciats/treballats (524) perquè dins aquests hi ha els expedients de 2015 en els que no intervenia la DSI i aquells que tenen com resultat locals o entitats.*



▪ Expedients de declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent incoats

| Ciutat Vella | L'Eixample | Sants-Montjuïc | Les Corts | Sarrià-Sant Gervasi | Gràcia | Horta-Guinardó | Nou Barris | Sant Andreu | Sant Martí |
|--------------|------------|----------------|-----------|---------------------|--------|----------------|------------|-------------|------------|
| 19           | 4          | 3              | 1         | 2                   | 5      | 9              | 40         | 46          | 48         |
| <b>177</b>   |            |                |           |                     |        |                |            |             |            |

**B.5. Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH)**

El Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació i habitatges públics s'integra en el marc de la Direcció Tècnica de Programes d'Actuació per a l'ús digne de l'habitatge. Els organismes propietaris o gestors dels habitatges són principalment el Patronat Municipal de l'habitatge de Barcelona (ara IMHAB), l'Agència d'habitatge de Catalunya, Foment de la ciutat Vella i Regesa.

Els objectius de l'SPIMH i l'equip de Prevenció en habitatges públics, privats regulats o gestionats en el marc d'un programa públic són:

- a) Actuar preventivament sobre situacions d'especial vulnerabilitat sobrevinguda en el marc dels habitatges públics.
- b) Acompanyar i conscienciar als adjudicats d'un habitatge públic o privat regulat i fomentar la seva integració a la comunitat, als efectes de contribuir en la millora de la convivència a les comunitats d'habitatge públics o privat regulat i prevenir-ne possibles conflictes
- c) Ser interlocutors per a totes les parts implicades, els adjudicataris les comunitats de veïns, els propietaris o gestors dels habitatges i els Serveis Socials.
- d) Garantir un criteri homogeni en l'aplicació o supressió dels ajuts o subvencions dels que poden gaudir els adjudicataris dels habitatges del Fons d'habitatges de Lloguer Social, independentment de l'ens o organisme propietari o gestor.

A partir del 2016, es fa una nova millora sobre el sistema d'ajuts Es fa una anàlisi socio-econòmica de la unitat convivencial per a valorar la idoneïtat de la percepció dels ajuts al lloguer i/o altres recursos destinats a l'habitatge i s'elabora un informe-proposta per a la renovació o revocació d'aquests depenent del grau de vulnerabilitat, de compliment de requisits i obligacions dels beneficiaris d'ajuts i el possible ús fraudulent o inadequat dels recursos públics detectats

- e) Reduir els índex de morositat en el par d'habitatges del Fons d'Habitatges de lloguer social, així com el nombre d'incidències per mal ús dels habitatges o en la convivència de la comunitat de veïns.

A partir de l'octubre de 2015 s'aborden també els reptes següents:

f) Ocupacions i regularitzacions. Es fa una anàlisi de la situació socio-econòmica de la unitat convivencial, a fi de determinar la situació d'ocupació i fer propostes de regularització.

g) Desnonaments. Es fa una anàlisi de la situació socio-econòmica de la unitat convivencial, del motiu i tipus de desnonament i es formulen propostes de suspensió dels processos de desnonament o bé es promouen sortides negociades.

h) Comunitats de veïns/es: abordament integral. Es treballa de manera proactiva per a evitar situacions de vulnerabilitat, de conflicte o irregulars, fent primer una detecció d'aquestes situacions de risc i després un actuació preventiva per intentar resoldre-les o evitar que vagin a més.

## **B.6. Ajuts al lloguer**

Els ajuts al lloguer<sup>26</sup> aconseguen dos objectius. En primer lloc, conservar l'habitatge habitual, ja que això garanteix romandre en un entorn conegut, alhora que s'evita el procés traumàtic de perdre la llar. En segon lloc, quan s'ha experimentat la pèrdua de l'habitatge habitual per desnonament i execucions hipotecàries, es posa a la disposició dels titulars un contracte de lloguer nou i una ajuda econòmica.

Aquestes subvencions s'atorguen en un règim de concurrència competitiva, és a dir: s'avaluen totes les sol·licituds a la vegada i es triaran les que tenen unes característiques més favorables per rebre l'ajut.

|                                      | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>ago-18</b> | $\Delta$ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 8.048       | 8.523       | 9.465       | 3.852         | 17,61%             |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 794         | 810         | 931         | 512           | 17,25%             |
| <b>% OH Gràcia / Total</b>           | 9,87%       | 9,50%       | 9,84%       | 13,29%        |                    |

<sup>26</sup> Ajuts al lloguer <https://habitatge.barcelona/ca/serveis-ajuts/lloguer>

## Ajuts al pagament de l'habitatge, per tipologia o programa

### *Prestacions per al pagament del lloguer 'lloguer just' (Generalitat de Catalunya)*

Per a persones en risc d'exclusió social amb ingressos inferiors a 1,5 o 2,35 vegades l'IRSC i amb capacitat contractual. Abast: Import màxim 200 o 240 €/mes.

*L'any 2018 han estat dirigides, amb caràcter general, a persones que ja eren beneficiàries d'anteriors convocatòries. Termini presentació de les sol·licituds: del 29 de gener al 2 de març de 2018.*

*Per a nous sol·licitants que tinguin contractes de la Borsa d'Habitatges de Lloguer, entitats sense ànim de lucre o administracions públiques (no AHC), el termini és: 16/05 al 31/10. Per als favorables PEUE desnonats i de continuïtat: 16/05 al 29/06.*

#### Lloguer just, expedients aprovats

|                                      | 2015   | 2016   | 2017   | ago-18 | Δ 2015-2017 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 2.350  | 2.046  | 1.835  | 1.531  | -21,91%     |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 283    | 247    | 225    | 191    | -20,49%     |
| <b>% OH Gràcia / Total</b>           | 12,04% | 12,07% | 12,26% | 12,48% |             |

### *Prestacions d'especial urgència 'PEUE' (Generalitat de Catalunya)*

L'objectiu d'aquests ajuts és deixar sense efecte l'acció de desnonament judicial per impagament del lloguer o d'embargament de l'habitatge, atendre a persones que han perdut l'habitatge a conseqüència d'un procés de desnonament o d'execució hipotecària. Les sol·licituds es poden presentar durant tot l'any.

*Per a persones amb ingressos inferiors a 3 IRSC i amb rendes de lloguer inferiors a 750€ o amb quotes d'amortització inferiors a 900€. Abast: Import màxim de 3.000 €/any o 12 mensualitats. Ajut de continuïtat: Import màxim de 2.400 €/any.*

#### PEUE, expedients aprovats

|                                      | 2015  | 2016 (*) | 2017 (*) | ago-18 | Δ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------|----------|----------|--------|-------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 669   | 515      | 425      | 108    | -36,47%     |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 49    | 39       | 28       | 6      | -42,86%     |
| <b>% OH Gràcia / Total</b>           | 7,32% | 7,57%    | 6,59%    | 5,56%  |             |

*(\*) A data 04/09/2018 encara s'estan resolent expedients presentats en anys anteriors*

### **Ajut municipal per al manteniment de l'habitatge i per a casos derivats de la mediació (Ajuntament)**

Programa d'ajuts que al 2018 està dirigit a persones amb ingressos inferiors a 1,5 IRSC, amb rendes de lloguer inferiors a 800 €, i que es trobaven en alguna de les següents situacions:

- Famílies derivades de la mediació feta a la xarxa d'Oficines d'Habitatge
- Famílies que van ser beneficiàries de l'ajut a l'any 2015 o 2016
- Subvenció per als habitatges afegits a la Borsa d'habitatges de lloguer

#### **Ajut municipal, expedients aprovats**

|                                      | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>ago-18</b> | $\Delta$ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 2.921       | 2.408       | 2.283       | 116           | -21,84%            |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 249         | 197         | 191         | 5             | -23,29%            |
| <i>% OH Gràcia / Total</i>           | 8,52%       | 8,18%       | 8,37%       | 4,31%         |                    |

### **Programa de Subvenció al pagament del lloguer (Ministerio de Fomento)**

Dirigides a persones amb ingressos inferiors a 2,8 IRSC i amb rendes de lloguer inferiors a 600€. L'import màxim del ajut és de 200 €/mes.

#### **Subvenció al lloguer, expedients aprovats**

|                                      | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>ago-18</b> | $\Delta$ 2015-2017 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------------------|
| <b>Total Oficines de l'Habitatge</b> | 2.108       | 3.554       | 4.922       | 2.097         | 133,44%            |
| <b>OH de Gràcia</b>                  | 213         | 327         | 487         | 310           | 128,64%            |
| <i>% OH Gràcia / Total</i>           | 10,10%      | 9,20%       | 9,89%       | 14,78%        |                    |

## **B.7. Ajuts a la rehabilitació**

Conscient de l'impacte de les polítiques de rehabilitació sobre la qualitat de vida de les persones, l'Ajuntament de Barcelona ha intensificat el seu esforç per impulsar la renovació d'habitatges i edificis<sup>27</sup>. Per això, durant l'any 2018, el Consorci de l'Habitatge de Barcelona ofereix subvencions per rehabilitar l'interior dels habitatges i els elements comuns dels edificis, així com per millorar l'eficiència energètica dels immobles.

<sup>27</sup> Ajuts a la rehabilitació <https://habitatge.barcelona/ca/serveis-ajuts/rehabilitacio/ajuts>

S'han aplicat diverses mesures per protegir les persones llogateres. Així, per primera vegada, les subvencions per als pisos de lloguer estan condicionades a que el preu de l'habitatge es ceneixi a l'índex de referència de preus de lloguer de la Generalitat de Catalunya, impulsat conjuntament per l'Ajuntament de Barcelona.

Així mateix, es mantenen altres mesures de convocatòries anteriors com l'obligació de mantenir les mateixes condicions econòmiques abans i després de la rehabilitació o la pròrroga dels contractes fins a un mínim de cinc anys.

Una altra novetat d'enguany és la creació d'un programa específic per a les finques que, per la seva complexitat socioeconòmica, solen quedar fora de les convocatòries ordinàries. Aquests immobles s'han identificat gràcies a un treball de diagnosi que s'ha plasmat en un plànol de vulnerabilitat residencial de la ciutat. Amb aquestes finques s'està realitzant una feina d'acompanyament que barreja foment de la rehabilitació i intervenció sociocomunitària.

Es calcula que, durant el 2018, es beneficiaran de les ajudes de rehabilitació d'habitatges al voltant de 40.000 persones i 16.000 habitatges.

A principis del mes de juny es va publicar la convocatòria 2018 d'ajuts a la rehabilitació d'elements comuns. Si bé s'han començat a gestionar les sol·licituds presentades, a data 31/08/2018 no havia encara dades d'expedients resolts.

Pel que fa a la convocatòria 2018 de rehabilitació d'interiors d'habitatge les dades d'expedients resolts disponibles a 31/08/2018 corresponen a expedients de la Borsa d'habitatges de lloguer:

| <b>Convocatòria 2018 interior d'habitatges, expedients aprovats</b> |           |            |                     |                     |
|---|-----------|------------|---------------------|---------------------|
| <b>BORSA D'HABITATGES DE LLOGUER</b>                                |           |            |                     |                     |
| DISTRICTE   | EXP       | HABITATGES | PRESSUPOST          | SUBVENCIO           |
| Ciutat Vella  | 3         | 3          | 59.843,21 €         | 52.100,69 €         |
| L'Eixample  | 6         | 6          | 315.095,65 €        | 102.964,50 €        |
| Sants-Montjuïc  | 4         | 4          | 78.609,73 €         | 47.714,61 €         |
| Les Corts   | 1         | 1          | 20.000,00 €         | 20.000,00 €         |
| Sarrià-Sant Gervasi   | 1         | 1          | 15.298,48 €         | 15.298,32 €         |
| Gràcia  | 1         | 1          | 20.000,01 €         | 20.000,00 €         |
| Horta-Guinardó  | 6         | 6          | 104.357,54 €        | 99.608,01 €         |
| Nou Barris  | 8         | 8          | 142.374,60 €        | 138.155,15 €        |
| Sant Andreu   | 2         | 2          | 21.998,16 €         | 21.998,17 €         |
| Sant Martí  | 4         | 4          | 78.601,77 €         | 73.016,23 €         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>36</b> | <b>36</b>  | <b>856.179,15 €</b> | <b>590.855,68 €</b> |

## **C. ACTUACIONS ENCAMINADES A AUGMENTAR EL PARC ASSEQUIBLE D'HABITATGE A GRÀCIA I A LA LLUITA CONTRA LA GENTRIFICACIÓ.**

El districte de Gràcia seguint les directrius de les diferents polítiques de lluita contra la gentrificació abans esmentades i les mesures municipals de promoció de l'habitatge aprovades en aquests darrers anys es planteja un conjunt d'actuacions específiques d'habitatge a Gràcia pel període 2018-2025. Aquest Pla preveu un total de 1.051 habitatges públics per aquest període.

### **C.1 Actuacions en habitatge públic de nova construcció**

---

El districte compta amb 309 habitatges de lloguer per sota del preu del mercat (250 són habitatges amb protecció oficial).

Un total de 70 són habitatges de lloguer social (lloguer en funció dels ingressos), provinents de diverses fonts: 52 del parc d'habitatges privats regulats, 3 cedits en usdefruit per EEFF a l'Ajuntament, 2 dels adquirits per la Generalitat i 13 del programa de captació de pisos buits (Hàbitat3).

A més, la Borsa d'habitatges de lloguer de Barcelona administra 41 habitatges cedits per privats per a destinar-los a lloguer assequible (per sota del preu de mercat).

Els 309 habitatges representen el 0,56% del nombre total d'habitatges principals del districte (55.015).

El conjunt d'actuacions específiques d'habitatge a Gràcia pel període 2018-2025 ja sigui de nova construcció o adquirits defineixen la projecció a curt termini així com tot el desenvolupament del d'aquest període.

En el marc de diferents promocions d'habitatges públics estan previstes tres actuacions a l'Avinguda Vallcarca, 93 – 95 (15 habitatges), als carrer Repartidor amb Arnold Schonberg (47 habitatges de reallotjament), el MPGM de Vallcarca (90 habitatges públics i cooperatius). Aquestes actuacions urbanístiques sumen un total de 152 habitatges de nova construcció.

S'està treballant amb el MPGM de Rambla del Prat que podria permetre augmentar com a mínim 66 habitatges el parc públic de Vila de Gràcia a l'entorn del carrer Jaén, al voltant de la Travessia Sant Antoni i el carrer de l'Àngel. En el marc del MPGM del carrer Encarnació 13-17 es preveu també la construcció de 15 habitatges públics dotacionals.

Pel període 2018-2025 es preveuen un total 156 habitatges públics dotacionals, en concret a l'espai de l'Antiga Quiró amb 100 habitatges i als Penitents a la Carretera de Sant Cugat amb 35 habitatges. En tots dos casos ja estan iniciats els procediments de publicació i licitació. El mes de gener del 2019, també es va aprovar a la comissió d'Ecologia i Urbanisme de Barcelona la construcció de 12 habitatges públics dotacionals a l'Avinguda de Sant Josep de la Muntanya 31-35 i de 9 habitatges a la



placeta Manuel Torrente (Carrer Alzina 6-8). Per tant, estem parlant de 389 habitatges públics de nova construcció en el marc del Pla 2018-2015.

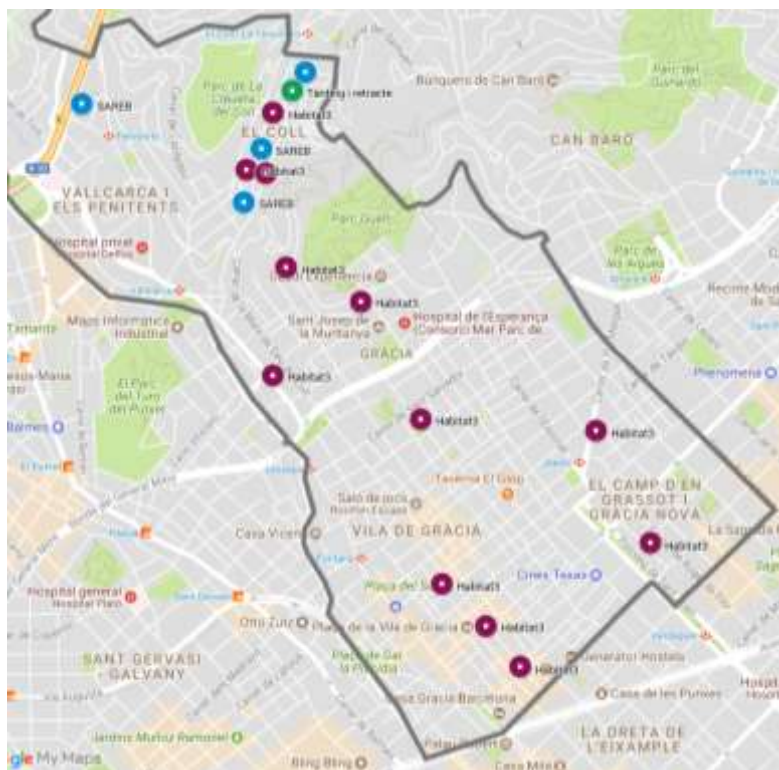
També es preveu estudiar en un futur aquesta possibilitat en altres espais del districte com per exemple als solars del Parc Sanitari Pere Virgili (120 habitatges) coordinadament amb la Generalitat de Catalunya, i a la Sedeta (44 habitatges).

### Habitatges adquirits o en cessió per a lloguer social

En aquesta línia es treballa en l'adquisició d'habitatges del mercat privat per a lloguer social o la cessió en aquest mateix concepte. En concret adquirits mitjançant tanteig i retracte, cessió d'entitats financeres a la Generalitat o dels convenis d'usdefruit amb SAREB (Societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària). Actualment, al districte de Gràcia estan adjudicats amb lloguer social, provinents del parc d'HPO de lloguer un total de 52 habitatges provinents d'anteriors mandats als quals s'han afegit 3 pisos adjudicats amb lloguer social a partir dels convenis amb entitats bancàries que permet fe un projecció de 7 nous pisos pel Pla 2018-2025.

A més adjudicats amb lloguer social, provinents dels convenis d'usdefruit amb SAREB i BuildingCenter (Ajuntament) hi ha 5 habitatges i adjudicats a lloguer social, provinents dels adquirits mitjançant tanteig i retracte o cessió EEFF (Generalitat) hi ha un total de 2 habitatges.

Seguint aquesta progressió es pot fer una previsió que en els propers anys (2018-2025) hi hagi una projecció de 45 habitatges més.



- Adquisició d'habitatges
- Adquisició d'edificis
- Cessió d'usdefruit
- Habitat3

### APROP (programa d'allotjaments de proximitat provisionals)

L'Ajuntament de Barcelona ha posat en marxa el projecte APROP (Programa d'Allotjaments de Proximitat Provisionals), com un projecte innovador per reforçar les polítiques d'habitatge i evitar l'expulsió de veïnat dels seus barris.

Construir un habitatge públic requereix entre sis i set anys, segons els casos, des que s'inicien les feines administratives fins que l'habitatge està preparat per entrar a viure-hi. Amb el nou sistema que proposa l'APROP aquest temps es redueix a uns nou mesos i això permet oferir una resposta temporal fins que les noves promocions entrin en servei. A més a més, el fet que aquests allotjaments siguin transportables permet mobilitzar una sèrie de solars que actualment estan buits, a l'espera de construir els equipaments pels quals estan reservats, i que en cap cas seran substituïts.

### ATRI (agrupacions temporals de repoblament inclusiu)

L'ATRI és una estratègia experimental que vol explorar vies alternatives per incrementar de forma quantitativa i qualitativa el parc d'habitatge públic de Barcelona. Ho vol fer per mitjà de gran quantitat de petites promocions d'execució més ràpida, econòmica, justa i sostenible que la dels sistemes convencionals. A més, l'estratègia pretén ser un instrument per al repoblament inclusiu dels barris més sotmesos als impactes de la indústria turística i el mercat immobiliari.

A tal efecte, l'estratègia consisteix en aprofitar els buits que estan menyscabant la compacitat dels teixits urbans consolidats per tal de garantir la centralitat de les noves promocions. En definitiva, l'estratègia #ATRI vol contribuir de manera substancial a que Barcelona sigui capaç de garantir simultàniament el dret a l'habitatge i el dret a la ciutat, tot complementant els esforços existents en la producció de sostre habitable públic.

### Baixos de protecció oficial per promoció del comerç

El programa de baixos de protecció oficial pretén dinamitzar econòmicament aquests locals amb activitats que permetin combatre la gentrificació, el monocultiu econòmic i impulsin usos econòmics i comunitaris d'interès dels ciutadans, i Barcelona Activa s'encarrega del seguiment i la feina en la xarxa de les iniciatives una vegada cedits els espais. A Gràcia s'estan iniciant els anàlisi de possibles espais on impulsar aquest programa en els propers mesos.

### Cens d'habitatges buits a Gràcia

En el darrer trimestre del 2017 es va realitzar un estudi per part del Districte de Gràcia per poder establir un mapa de solars privats, edificis buits, edificis en mal estat de conservació, edificis tancats, etc. que poden ser útils per actuacions envers la gentrificació o pel foment de l'habitatge. Espais que podrien ser adquirits per l'administració municipal, si ho consideren convenient, aprofitant el seu estat precari.

En quant al mapa de solars privats, edificis buits, edificis en mal estat de conservació, edificis tancats, etc. al districte de Gràcia algunes d'aquestes parcel·les disposen d'una llicència d'obres en tràmit, però un percentatge elevat d'aquestes llicències son antigues i els promotors no han seguit endavant amb la seva tramitació. Actualment s'està estudiant aquestes parcel·les per tal de poder fer una estimació de l'edificabilitat i l'aprofitament.

## **C.2. Actuacions en habitatge privat regulat**

---

Des de l'Ajuntament s'impulsen línies d'actuació per afavorir la implicació privada en la transformació de les polítiques d'habitatge afavorint civilitzar el mercat immobiliari, reforçar el parc públic i dotar-lo d'una bona distribució territorial, i comptar amb la coproducció social de solucions residencials mixtes.

L'obligació els promotors d'obra residencial nova o grans rehabilitacions que es facin a qualsevol barri de la ciutat a cedir a l'Ajuntament el 30% dels pisos per destinar-los a habitatge privat regulat.

Davant la situació d'emergència habitacional que viu la ciutat, la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat va aprovar inicialment el juny del 2018 la tramitació d'una mesura perquè el 30% dels habitatges de nova construcció i de grans rehabilitacions sigui privat regulat. El 14 de desembre del mateix any la subcomissió d'Urbanisme de la Generalitat va aprovar la mesura.

Una Modificació del Pla general metropolità (MPGM) que estableix que les promocions residencials de més de 600 metres quadrats (m<sup>2</sup>) de sostre construït hagin de destinar un 30% de superfície a habitatges de protecció oficial. Això afecta tant les promocions de nova construcció com les de reforma. Els habitatges privats regulats seran de règim general i estaran sotmesos al dret de tanteig i retracte per part de l'Ajuntament de Barcelona.

Així, es calcula que a nivell de ciutat s'aconseguirà fer créixer el parc d' habitatge privat regulat en uns 334 pisos nous cada any, que és el 30% dels 1.114 habitatges nous que s'han construït cada any entre 2008 i 2016 en sòl urbà consolidat de la ciutat.

Introduint aquests mínims es garantirà la correcta distribució territorial del parc d'habitatge i s'evitarà que es concentrin en determinats barris perifèrics on ja hi ha habitatge privat regulat. D'aquesta manera, més del 50% dels nous habitatges privats regulats s'ubicaran en barris centrals, que són on fa més falta i on s'està patint més la gentrificació i l'expulsió de veïnat.

Es tracta d'una proposta ja prevista en la Llei d'urbanisme i la Llei del dret a l'habitatge catalanes que el consistori desenvoluparà de forma innovadora per implicar els promotors privats en el retorn social de la construcció d'habitatge.

A més, es garanteix la viabilitat econòmica de les operacions privades, ja que es té en compte el diferencial entre el preu del moment de la compra del solar o edifici i el preu del moment de l'entrada en vigor de la norma. En aquest sentit, l'MPGM s'aplicarà a

totes les noves llicències que es tramitin a partir de l'aprovació definitiva, excepte les que ja estiguin en tràmit abans de l'aprovació inicial i les que acreditin transaccions fetes –compra de solar, per exemple– entre l'1 de juliol de 2016 i l'aprovació inicial.

Al districte de Gràcia i en concret i en base a una projecció de dades dels anys 2017 (291 habitatges > 30% = 87) i 2018 (152 habitatges en 6 mesos > 30% = 45). Seguint aquesta tendència és possible fer una projecció aproximada de 60-80 habitatges anuals (per tant, aproximadament 450 habitatges a l'any 2015) si es manté el ritme de construcció dels darrers anys un cop s'ha obtingut aquest mes de desembre la seva aprovació definitiva per la Generalitat de Catalunya.

### **C.3. Actuacions en habitatge per coproducció**

---

Des de la perspectiva de la col·laboració i cooperació entre l'administració pública i els propietaris privats i amb el compromís i les garanties de la Fundació Hàbitat3 i Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona s'actua oferint 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.

En el mandat actual s'ha actuat en dues línies: els habitatges adjudicats amb lloguer social, provinents dels captats pel programa pisos buits (Habitat3) i els administrats amb lloguer assequible per la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona

Hàbitat3 és una fundació impulsada, l'any 2014, per la Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, amb l'objectiu de donar una resposta col·lectiva i conjunta a les gravíssimes necessitats existents en l'àmbit de l'habitatge al nostre país entre els col·lectius de persones amb dificultats greus d'habitatge. Així és una eina de gestió d'habitatges socials de lloguer posada a disposició dels projectes d'inclusió social de les entitats que requereixen d'habitatge per poder dur a terme els seus projectes, i també és una eina de gestió posada a disposició de les Administracions Públiques per atendre demandes que desborden els parcs públics actuals.

La Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona es crea amb la unificació de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social i la Borsa Jove d'Habitatge. Gestionada pel Consorci d'Habitatge de Barcelona a través de la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge, ofereix serveis de mediació entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles llogaters, i té com a objectiu incrementar el nombre d'habitatges de lloguer a preus assequibles i facilitar-hi l'accés a unitats de convivència i a joves d'entre 18 i 35 anys que compleixin els requisits d'accés a la borsa.

A data 31 d'agost de 2018 hi ha adjudicats amb lloguer social, provinents del programa de captació de pisos buits (Habitat3), un total de 13 habitatges així com la Borsa d'Habitatges de Lloguer de Barcelona administra 41 habitatges cedits per privats per a destinar-los a lloguer assequible (per sota del preu de mercat)<sup>28</sup>. Fent una projecció d'aquestes dades pel període 2018-2025 podríem arribar a uns 160 habitatges d'habitatges mixtes de coproducció.

---

<sup>28</sup> Actuacions d'Habitatge al districte de Gràcia. Informe IMHAB Setembre 2018

## 4.- DOCUMENTACIÓ I REFERÈNCIES

Balanc 2017 pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025

[https://habitatge.barcelona/sites/default/files/balanc\\_2017\\_pdhb.pdf](https://habitatge.barcelona/sites/default/files/balanc_2017_pdhb.pdf)

Documentació Jornades "Gràcia davant la Gentrificació"

[https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/noticia/gracia-davant-la-gentrificacio-2\\_736059](https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/noticia/gracia-davant-la-gentrificacio-2_736059)

Índex de referència de preus de lloguer. Agència de l'Habitatge de Catalunya

[http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/busques\\_pis\\_o\\_local/index-preus-de-lloguer/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/busques_pis_o_local/index-preus-de-lloguer/)

Informe 2017 de la UCER

<http://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/sites/default/files/arxius-documents/ucer-informe-2017-ca.pdf>

Indicadors de gentrificació al districte de Gràcia

<https://media-edg.barcelona.cat/wp-content/uploads/2018/11/04003553/Indicadors-de-gentrificacio%CC%81.-Jornades-Gra%CC%80cia.pdf>

Manifiesto de Barcelona. Por una red municipalista en defensa del derecho a la vivienda y a la ciudad

[http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2017/11/UCLG\\_ManifestodeBarcelona.pdf](http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2017/11/UCLG_ManifestodeBarcelona.pdf)

Mesures davant la gentrificació a Gràcia

<https://media-edg.barcelona.cat/wp-content/uploads/2018/11/04003600/Mesures-davant-la-gentrificacio%CC%81.-Jornades-Gra%CC%80cia.pdf>

Modificació dels Annexos de l'Ordenança reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal (ORPIMO)

<https://bop.diba.cat/scripts/ftpisa.aspx?fnew?bop2018&06/022018011776.pdf&1>

Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics

<http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/ca/>

Pla especial d'establiments de concurrència pública i altres activitats de Gràcia

<https://ajuntament.barcelona.cat/gracia/ca/lajuntament/informacio-administrativa/pla-dusos>

Pla especial l'ordenació urbanística per a la implantació i obertura d'establiments comercials destinats a la venda d'articles de record o souvenirs.

<https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/bitstream/11703/89283/1/19176.pdf>

Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025

<https://habitatge.barcelona/ca/estrategia/pla-dret-habitatge>