

Les mesures a adoptar per declarar la ciutat de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens

Informe elaborat per la Dra. [REDACTED], com a assessora jurídica especialista en arrendaments urbans

ANTECEDENTS DE FET

- I. La Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge va declarar automàticament la ciutat de Barcelona com a àrea de mercat tens d'habitatge al incloure al municipi a l'annex de la norma. Aquesta aplicació transitòria té una durada d'un any. Per tant, les limitacions de preu que estableix la Llei es poden aplicar a Barcelona fins al 21 de setembre de 2021. En cas que el consistori de l'Ajuntament de Barcelona no formalitzi una nova declaració d'àrea de mercat d'habitatge tens, abans de que transcorri el mencionat termini, la Llei deixarà de sortir efectes al municipi (Disposició transitòria segona Llei 11/2020).
- II. La declaració de l'àrea de mercat d'habitatge tens ha d'incloure una relació de les actuacions que l'administració que la insta i/o la declara portaran a terme durant el període de vigència de la declaració, amb la finalitat d'atenuar o revertir la situació de mercat tens, en exercici de les seves competències i en col·laboració amb altres administracions, en el marc dels instruments locals, supralocals i generals de planificació i programació d'habitatge (art. 4.1 Llei 11/2020).
- III. La situació de crisi econòmica dels darrers anys esta provocant greus conseqüències pel que fa al dret a l'habitatge a la ciutat, derivades de la pèrdua de la feina, de la diferència entre els salaris i preus de l'habitatge, i degut a que els pressupostos públics son limitats per cobrir aquestes carències. A més, les dificultats financeres per accedir al crèdit han provocat que el mercat de lloguer sigui la forma d'accés a l'habitatge d'últim recurs de les famílies amb menys recursos econòmics i precarietat laboral. I el fort increment del preu mitjà del lloguer a la ciutat de Barcelona entre 2015 i 2020 que és del 31,3%¹, està implicant que les famílies amb capacitat per accedir al mercat lliure de lloguer tinguin una dificultat cada vegada major per pagar les rendes. Així, l'assequibilitat del mercat de lloguer s'ha convertit en una de les principals problemàtiques del sector de l'habitatge. Per aquest motiu, Barcelona es troba a la cua d'Europa en quant a l'esforç familiar per pagar el lloguer, ja que la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal al municipi l'any 2020 va ser del 49,1%, quan la mitjana europea es situa entorn al 26%.

¹Disponible

a: https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer (consultat el 05.07.2021).

En canvi, internacionalment es reconeix que les persones no haurien de destinar més del 30% dels seus ingressos al pagament de l'habitatge, incloses les despeses de manteniment del mateix (art. (11.1 PIDESC, observació general 4). A més, són nombrosos els instruments internacionals que reconeixen l'obligació dels poders públics d'implantar les mesures necessàries per afavorir l'assequibilitat del mercat de lloguer, tant amb recursos públics com amb la intervenció en els preus del mercat del mercat lliure: la Carta Europea de l'Habitatge de 2006, l'Informe sobre habitatge social d'abril de 2013, la Resolució del Parlament Europeu d'11 de juny de 2013, la Nova agenda Urbana Habitat III d'octubre 2016 i l'Informe de la ONU de desembre de 2019.

- IV. Disposar d'habitatge assequible és essencial per poder donar resposta a les necessitats residencials de la població que no pot accedir al mercat lliure. Espanya només disposa d'un 2,5% d'habitatge social, mentre la mitjana europea es situa en un 15%.² Encara que Barcelona es una de les ciutats amb una taxa de lloguer més alta d'Europa, ja que supera el 30% del total, l'habitatge públic només representa l'1,5%. I es calcula que al municipi hi ha un dèficit de 90.000 habitatges públics. D'acord amb aquest objectiu, Barcelona hauria de disposar l'any 2027 d'un parc mínim del 15% dels habitatges principals destinat a polítiques socials, el que, correspondria a prop de 100.000 habitatges. Així doncs, cal augmentar la capacitat de promoció de nou habitatge assequible a Barcelona, orientat principalment a l'augment del parc d'habitatge de lloguer, però també a altres fórmules com la cessió d'ús o el dret de superfície que, en tot cas, garanteixin el manteniment de la titularitat pública del sòl. A més, és necessari impulsar mesures que permetin mobilitzar l'habitatge privat per augmentar el parc d'habitatge social i assequible a la ciutat. Aquests mecanismes permeten disposar d'habitatge en un curt termini i en zones on es disposa d'escàs habitatge amb protecció oficial, així com de reserves de sòl per a la seva promoció. Així doncs, la mobilització de l'habitatge privat cap a l'habitatge assequible pot afavorir l'equilibri en la distribució d'habitatge destinat a polítiques socials entre els diferents barris i evitar la concentració de situacions de necessitat en unes zones determinades. Per fer-ho possible caldrà optimitzar els sistemes de producció i/o gestió públics a través del Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona, amb la col·laboració d'altres organismes públics. També caldrà reforçar i implementar nous mecanismes de col·laboració amb entitats socials sense ànim de lucre o amb ànim de lucre limitat que permetin reforçar les polítiques social de l'habitatge a Barcelona. A més, per garantir que l'oferta de lloguer del mercat privat augmenta és necessari mantenir i millorar les condicions del parc d'habitatge existent i, facilitar que aquests habitatges adquireixen les condicions d'habitabilitat necessàries per poder-los destinar al mercat de lloguer. Més encara, en una ciutat que té importants dificultats per poder créixer i expandir-se mitjançant la nova construcció d'habitatges. Per aquest motiu, un dels objectius més importants

²OECD, Social Housing stock in Affordable Housing Database (2020). Disponible a: <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm> (consultat el 01.07.2021).

de les polítiques d'habitatge és el foment de la conservació i rehabilitació del parc d'habitatge existent. També és necessari aprofitar l'escenari actual, en el qual s'ha vist reduït el mercat d'arrendament d'habitatge turístic a conseqüència de la crisi sanitària derivada del Covid-19. De forma, que és un bon moment per enfortir les polítiques dirigides a la mobilització d'aquests habitatges privats cap al mercat de lloguer social i assequible.

- V. A més, els ajuts al pagament de l'habitatge també són una eina essencial per poder afavorir que les famílies amb menys recursos pugin fer front al pagament de les rendes de lloguer. No obstant, cal tenir en compte que els recursos públics són limitats i que, per tant, cal implantar altres mesures que permetin reduir la diferència existent entre els ingressos disponibles de les famílies i els alts preus de lloguer a la ciutat, per a que l'esforç de les polítiques d'habitatge sigui menor i, els recursos disponibles es pugin destinar a fer front a les situacions d'emergència social. La regulació dels preus del mercat de lloguer és una mesura essencial per assolir aquest objectiu i a més, vol evitar la substitució de la població resident per població amb rendes superiors i reduir els efectes dels cicles econòmics sobre els preus de l'habitatge. Són diversos els països europeus que han reconegut en les seves legislacions sistemes per limitar els preus del lloguer: Àustria, Alemanya, Suïssa, França, Bèlgica, República Checa, Dinamarca, Itàlia, Països Baixos i Suècia, entre d'altres. A més, cal destacar que els països europeus que tenen un mercat de lloguer més regulat són aquells on hi ha un major parc de lloguer, on aquest és més assequible i on hi ha més empreses públiques i privades especialitzades en el lloguer. Així doncs, es considera necessari, d'una banda, facilitar un accés adequat a l'habitatge de lloguer i, d'altra banda, generar un mercat de lloguer privat amb operadors professionalitzats, de major dimensió, i que a llarg termini puguin obtenir uns beneficis estables, segurs i moderats.³
- VI. L'Ajuntament de Barcelona ha incrementat considerablement el seu pressupost en polítiques d'habitatge en els últims anys per atenuar i revertir aquestes problemàtiques que converteixen a la ciutat en una àrea de mercat d'habitatge tens, passant dels 45 milions d'euros al 2015 als 140 previstos per al 2021.⁴ A més, el Pla pel dret de l'habitatge 2016-2025 és el que té més dotació pressupostaria de tots els que s'han realitzat, amb 1.666 milions d'euros. Amb les aportacions de les diferents Administracions públiques, en 2021 la ciutat preveu disposar d'un pressupost rècord de 3.231 milions d'euros, que representa un 6,5% respecte l'any passat.⁵ La implementació d'aquestes polítiques d'habitatge s'ha fet desplegant les seves pròpies competències de gestió d'habitatge i de forma coordinada amb la resta

³Per més detall, veure [redacted], *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, ed. Tirnat lo blanch, Valencia, 2018, pp. 356 i ss.

⁴Disponible en: <https://ajuntament.barcelona.cat/pressupostos2021/ca/> (consultat el 30.06.2021).

⁵D'acord a: <https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/es-quadruplica-el-pressupost-municipal-en-materia-dhabitatge-488501.html> i <http://www.elpuntavui.cat/politica/article/17-politica/1876022-barcelona-preveu-pel-2021-un-pressupost-record-de-3-231-milions-d-euros.html> (consultat el 04.07.2021).

d'Administracions competents, essencialment amb la Generalitat de Catalunya que ostenta la competència exclusiva en matèria d'habitatge (arts. 137.1 EAC i 148.1.13 CE), i amb qui comparteix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona, un ens associatiu de caràcter legal que es va crear a partir de la seva previsió a la Carta Municipal de Barcelona i que va comportar la cessió o transferència de competències municipals i autonòmiques a favor del Consorci per gestionar de forma més eficaç els serveis d'habitatge a la ciutat de Barcelona, quedant aquestes definides en l'article 85 de la Carta Municipal de Barcelona.

Els àmbits materials competència del Consorci són els següents:

- a) Planificar les actuacions d'habitatge públic en l'àmbit municipal de Barcelona.
- b) Planificar la promoció directa o convinguda amb d'altres ens d'habitatge públic a la ciutat de Barcelona.
- c) Promoure una política d'habitatges de lloguer assequible, en especial per a joves o per altres col·lectius amb requeriments específics.
- d) Planificar les actuacions de remodelació i de rehabilitació de barris que s'hagin de dur a terme a la ciutat de Barcelona.
- e) Programar i promoure la rehabilitació, reparació i millora dels barris de promoció pública existents.
- f) Dur el control, la tutela i el seguiment de les actuacions realitzades, si s'escau, pels ens personalitzats encarregats de la gestió de l'habitatge públic.
- g) Gestionar el patrimoni públic d'habitatge i, prèvia delegació, el patrimoni públic de sòl destinat a habitatge de les administracions consorciades destinat a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- h) Gestionar, prèvia delegació, el sòl la titularitat del qual és ostentada per altres administracions de la ciutat.
- i) Redactar, tramitar i aprovar el reglament de fixació dels criteris de selecció i accés a l'habitatge públic.
- j) Dissenyar les polítiques d'atenció al ciutadà en matèria d'habitatge i particularment gestionar el Registre Municipal d'Accés a l'Habitatge de Protecció.
- k) Assumir altres funcions en matèria d'habitatge que la Junta General consideri oportú desenvolupar a la ciutat de Barcelona.

L'article 6 dels seus estatuts, aprovats el 2006, reproduïx les funcions que desenvolupa el CHB previstes en l'article 85 de la Carta Municipal.

- VII. En aquest marc, l'Ajuntament de Barcelona, assumeix la gestió directa dels serveis no consorciats i participa doncs a través del Consorci en la gestió bona part de les polítiques d'habitatge recollides al Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge de Catalunya. Així a través de les Oficines d'habitatge, el Consorci gestiona entre altres serveis, la Borsa de Mediació per al Lloguer Social (arts. 16 i ss.),

els ajuts per al pagament de l'habitatge (arts. 11 i ss.: ajuts al lloguer i les prestacions d'especial urgència) i de foment de la rehabilitació (arts. 27 i ss), i l'adjudicació d'habitatges del registre de sol·licitants d'habitatge protegit i d'emergència social.

A més, l'Ajuntament de Barcelona disposa dels recursos que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com per exemple, el programa 60/40⁶ o el programa reallotgem⁷.

Conjuntament amb el departament de benestar social també es gestionen els habitatges de la Xarxa d'inserció social (arts. 22 i ss.) i a més, de forma coordinada amb la Generalitat de Catalunya, es signen convenis amb diferents entitats i s'executen els drets d'adquisició preferent, amb la finalitat d'augmentar el parc d'habitatges de lloguer social i assequible.

- VIII. A més, Barcelona disposa de la seva pròpia normativa e instruments per incentivar i establir els seus propis objectius en torn a la millora del sector de l'habitatge. El Pla pel Dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 (PMHB) té la finalitat de regular mesures que permetin assolir el compliment dels quatre eixos vertebradors dels objectius que han de complir les polítiques d'habitatge per atendre les desviacions que tensionen actualment el mercat d'habitatge: atendre l'emergència habitacional i l'exclusió residencial, garantir la funció social de la propietat (art. 33.2 CE), ampliar el parc d'habitatge social i assequible i mantenir, rehabilitar i millorar el parc actual d'habitatge. Quant a les mesures destinades a augmentar el parc de lloguer assequible, entre 2016 i 2020, aquestes han permès que s'incrementi en 3.641 habitatges i atendre a 9.100 persones. Per tant, el compromís adquirit en el Pla de continuar executant aquestes polítiques d'habitatge permetrà assolir els objectius fixats per atenuar la tensió del mercat d'habitatge a la ciutat. Així, el manteniment d'aquestes mesures en el temps permetrà augmentar el parc d'habitatge de lloguer assequible, millorar l'oferta del mercat privat de lloguer i reduir l'esforç que han de fer les famílies per poder pagar el lloguer.

⁶Més detalls a: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/mesures-urgents-en-lambit-de-lhabitatge/programa-6040/!ut/p/z0/jczLCslwEIXhZ3HRZZhBo9RIUfCCgriK2ci0jmm0TWsSb29vBTduxN354fCBBgXa0c0airZxVH W906N9uhnP5qnsr3C7IjgNF9PZlpUDRAILOL8PnWBPI4vOQBeNi_yloKgsCkrwznmCgf2NbUiw5nD1HMTV G3YxCHaiojq3URxYVCV1i6LhBFvfGE81iRFKfPt9v56sDeiWYimsOzagPiqoP1VQ32p71vznvVefWb2GQ!!/ (consultat el 03.07.2021).

⁷Més detalls a: http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ens%20locals%20veinals%20i%20ajuntaments/p rograma-reallotgemcat/!ut/p/z1/rZNNU8IwEiIbv_AouPZZdaArRW0cchPFrIIE2Fyet6QfTJjWNIP56A3IQFD9mzGWTz e6TnFedAIMQmOTLuOmUJKX9hyx_gO9PRIdUNK7xLsJwcAfD0djSjxEAjNgwBJpapNDxPMk4Q6uROxgl_RS FI2DQjbtUiW8bNo2iTexaPPFsZS8EtLYilqrTPOKu1rwsIQmE1XCzQZcJ8UjRIOBjwTRc2mv77sEfd_I_YS4JyTtx 11Kez7IMP9pUmav8cgcKECat9nZ9DJ_2rd9VbN_6ZpRw17bfxggKhZPTyyw-ippxlub8H8Ftub29NXZVWwaf5iZ3C5kqCHdcCH_iQniEO99Y973akXVrcFSiURfu_2j_AZDOhhZ4Sb3782v08Ib 8GTgBlpUgfv8DgYw9amXSiHVa6M6ztuncmLo5ddD6sVp1MqWyUnQSVTn4VUuuGqv4fiXUVUW9tcsi9Sq d-vXydZpWc9oEb4VP-Z8!/dz/d5/L2dBISevZ0FBIS9nQSEh/ (consultat el 03.07.2021).

FONAMENTS DE DRET

- I. Donat que la declaració del municipi de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens té una durada de cinc anys (art. 4.3 Llei 11/2020), en aquest document es recullen les mesures que es continuaran portant a terme entre 2021 i 2026 per afrontar les problemàtiques d'habitatge de la ciutat de Barcelona, i que es detallen als antecedents de fet. No obstant, cal destacar que l'instrument essencial que permet el desplegament d'aquestes mesures és el Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 i que, caldrà regular-lo de nou, a partir de la seva finalització, incorporant el pressupost i les mesures necessàries que permetin seguir assolint els objectius fixats i donin resposta a la realitat social i econòmica del moment.
- II. Les mesures que s'han posat en funcionament i que es pretenen executar en els propers anys per augmentar el parc d'habitatge social i assequible a la ciutat, són les següents:
 1. Treballar per aconseguir l'objectiu de que tots els habitatges de protecció oficial (HPO) no es pugin desqualificar i d'aquesta manera, es pugi disposar d'un estoc fixe d'habitatges en lloguer.
 2. S'augmenten les reserves de sòl per HPO (40% en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat i 30% en sòl urbà consolidat) per sobre dels mínims estatals (30%, excepte el sòl urbà consolidat que no s'exigeix cap mínim), assegurant que la meitat d'aquestes són en règim de lloguer. Donat que Barcelona és una ciutat amb grans dificultats per expandir-se es preveu l'obligació d'incloure el 30% dels habitatges assequibles (HPO) en les rehabilitacions o reconstruccions integrals d'habitatge en el sòl consolidat. Es preveu que la modificació del Pla General Metropolita de Barcelona (MPGM)⁸ que permet que les promocions residencials, de nova construcció o de reforma integral, de més de 600m² de sostre construït o per construir en un solar, tinguin que destinar el 30% de superfície a HPO pugin crear 334 habitatges assequibles al centre de la ciutat, cada anualitat.⁹ En quant a la disponibilitat de sòl es preveu que l'any 2025, quan finalitzi el Pla pel dret a l'habitatge vigent, es disposi de sòl per a 12.000 nous habitatges i que, a més, s'hagi desenvolupat el planejament i la gestió per a l'execució de 8.000 habitatges dotacionals o de protecció oficial.
 3. A continuació, detallarem els mecanismes que l'Ajuntament utilitza per augmentar el parc de lloguer assequible i els resultats que pretén assolir durant els pròxims anys per el compliment dels objectius fixats. Per realitzar aquesta tasca es necessària la col·laboració de la Generalitat de Catalunya, que ostenta la

⁸DOGCI núm. 7768, de 14/12/2018.

⁹Més detalls a <https://ajuntament.barcelona.cat/eixample/es/noticia/entra-en-vigor-la-medida-de-reservar-el-30-de-las-nuevas-promociones-en-vivienda-de-proteccion-publica-748485> (consultat el 01.07.2021).

competència exclusiva en matèria d'habitatge, el propi l'Ajuntament de Barcelona, a través fonamentalment de l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHB), qui té encomanada la gestió de les polítiques d'habitatge a la ciutat, així com altres organismes públics i promotors privats, amb i sense ànim de lucre, disposats a implicar-se en aquests processos. L'ampliació del parc assequible sobre sòl de l'IMHAB s'està fent a través de varis operadors, amb un predomini de l'IMHAB, i un rol significatiu de cooperatives i fundacions, Habitatge Metròpolis Barcelona i les entitats mercantils.

Els mecanismes emprats per Barcelona per augmentar el parc d'habitatges de lloguer assequible són els següents:

- a) La promoció d'habitatges nous sobre sòl de l'IMHB, a través de diverses fórmules:
 - A través de la construcció d'habitatges pel propi Ajuntament de Barcelona i els seus organismes dependents. Cal destacar els programes de construcció industrialitzada realitzada per el propi organisme, que permet minimitzar l'impacte ambiental, millorar la qualitat, la eficiència i la innovació en la construcció, reduir el tems d'execució i el cost de les obres i agilitzar els processos de licitació pública.

Cal tenir en compte que, segons la Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya, l'IMHAB va ser l'any passat el segon organisme públic que més obra pública va licitar a tot Catalunya, molt per sobre de qualsevol altre operador públic d'habitatges, amb un total de 2.329 habitatges, 80% dels quals es destinaran al lloguer assequible i que, es preveu que estiguin finalitzats abans del 2024.¹⁰ D'acord al Pla pel dret a l'habitatge, l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB) preveu construir 8.854 habitatges protegits entre 2016-2025, majoritàriament (un 70%) en règim de lloguer, i una gran part es preveu que finalitzin durant el període 2021-2025.

- Mitjançant la creació d'Habitatge Metròpolis Barcelona, que és una entitat amb el 50% de capital públic (Ajuntament de Barcelona i Àrea Metropolitana de Barcelona) i 50% privat (Cevasa-Neinor) que operarà en l'àrea metropolitana de Barcelona, amb un pressupost que supera els 116 milions d'euros i amb la cessió de sòl en dret de superfície a 99 anys per les institucions públiques. A la ciutat de Barcelona té l'objectiu de promoure, comprar, rehabilitar i gestionar 2.250 habitatges de lloguer assequible, amb possibilitat d'incrementar-se fins als 2.700 habitatges, en

¹⁰Tal i com es recull a: <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2021/05/14/barcelona-assoleix-el-maxim-historic-en-la-construccio-dhabitatge-public/> (consultat el 31.06.2021).

un termini màxim de 10 anys. Els preus dels lloguers no poden superar els límits de la protecció pública.

- Promoció delegada, amb el cohabitatge i el règim de lloguer assequible, que consisteix en delegar a les cooperatives i fundacions, que proposen projectes, la promoció d'habitatge assequible mitjançant la cessió, en dret de superfície a 99 anys, de solars i edificis a rehabilitar, que permet agilitzar i reduir els costos en la construcció d'aquests habitatges. Es preveu, com a mínim, la cessió d'ús a través de cooperatives de 238 habitatges i de 423 habitatges en lloguer assequible mitjançant la vigència, del Conveni ESAL, a deu anys entre l'Ajuntament de Barcelona i les entitats representatives de les entitats sense ànim de lucre, amb l'objectiu d'arribar als 1000 habitatges en execució del mencionat Conveni.

Actualment, comptant les licitacions i proves pilots precedents des del 2016, ja s'estan desenvolupant 11 projectes que proporcionaran els mencionats 423 habitatges en lloguer assequible i 488 en cessió d'ús.

En total, entre la promoció directa i el conjunt de la delegada es preveu, en el Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, disposar de 13.489 habitatges protegits, una part important dels quals s'acabarien durant el període 2021-2025.

- b) L'Ajuntament de Barcelona mobilitzarà habitatge buit mitjançant l'adquisició d'habitatges per destinar-los a lloguer social i assequible com ha fet fins ara. Entre 2016 i 2020 ha adquirit 833 habitatges, que han permès allotjar a 2.100 persones, amb un cost de 68,5 milions d'euros (82.285€/habitatge). Durant el període 2021-2025 es preveu l'adquisició de 500 habitatges més, d'acord al pressupost del Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025. El mecanisme emprat és l'exercici dels drets de tanteig i retracte sobre els habitatges provinents d'execucions hipotecaries, compensacions o pagament de deutes amb garantia hipotecaria adquirits a partir del 9 d'abril de 2008 (art. 2 del Decret Llei 1/2015), sobre els terrenys i edificis complerts i determinats habitatges contemplats a l'article 2 que es transmetin onerosament (arts. 7 de les Normes urbanístiques de la MPGM per a la declaració d'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i 15 de la Llei 18/2007),¹¹ de las segones i ulteriors transmissions dels HPO (art. 87 Llei 18/2007) i dels HPO que provenen de les reserves de sòl del 30% (MPGM).
- c) Mitjançant la captació d'habitatges buits del mercat privat a preus assequibles. Fins al 2020 aquests programes de captació han permès

¹¹DOGCG 20.12.2018 núm. 7772.

administrar 1.243 habitatges donant allotjament assequible a 3.100 persones. D'acord al Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025 es preveu mobilitzar del mercat privat cap al lloguer assequible uns 3.550 habitatges més. Els programes que es gestionen per assolir aquests objectius són:

- La borsa de lloguer social que permet captar habitatges buits a preus assequibles oferint als arrendadors garanties en l'impagament de les rendes de lloguer, una assegurança multirisca i de defensa jurídica, coordinar i gestionar ajuts a la rehabilitació i/o arranjaments de l'habitatge i un servei d'assessorament i mediació a les parts durant tota la vigència del contracte de lloguer. A més, l'Ajuntament de Barcelona atorga una subvenció de 1.500€ per habitatge que formalitzi un contracte de lloguer a través de la Borsa i una subvenció de fins a 6.000€ si es necessari satisfer un deute pendent per evitar la pèrdua de l'habitatge a llogar. A l'any 2021 el pressupost inicial d'aquest tipus d'ajuts és de 500.000€.¹² A més, l'Ajuntament disposa del seu propi Registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial que permet conèixer la demanda existent a la ciutat de les persones que cerquen un lloguer social i assequible, el seu perfil i necessitats. Això facilita una adjudicació adequada i més àgil dels habitatges disponibles.
- Conveni entre el Consorci de l'Habitatge de Barcelona i la Fundació Habitat3 perquè l'entitat gestioni el programa de cessió d'habitatges amb arrendadors privats per destinar-los a famílies demandants d'habitatge social. El llogater satisfà preus més assequibles, doncs es destinen a atendre situacions d'emergència social. La renda que satisfan es fixa en funció dels seus ingressos perquè es poden beneficiar d'una subvenció municipal. La durada del conveni actual és de quatre anys (2009-2023), també dins del termini de la declaració de Barcelona com a àrea de mercat d'habitatge tens. El seu objectiu és el d'arribar als 426 habitatges llogats a un preu assequible, per sota els 200 euros.
- Els convenis signats amb entitats com SAREB i, altres grans tenidors d'habitatge, com Caixa Bank, mitjançant els quals s'ha obtingut la cessió de l'usdefruit de vora 200 habitatges a l'Ajuntament de Barcelona per destinar-los a lloguer social per col·lectius vulnerables, amb una durada de 8 anys que finalitzarà l'any 2023, dins del termini de la declaració de mercat d'habitatge tens.

¹²D'acord al anunci sobre la convocatòria per a la concessió de les subvencions per a la inclusió d'habitatges al programa de la Borsa d'Habitatges de Lloguer de la ciutat de Barcelona de l'any 2021 (ref. BDNS 555739).

- A l'octubre de 2020 es crea el programa de captació d'habitatges HUTS amb la finalitat de que els propietaris d'habitatges turístics els cedeixin temporalment a l'Ajuntament, amb una durada prevista d'entre 12 mesos i 3 anys, perquè es destinin a allotjar de forma transitòria a famílies en situacions d'emergència social. Els propietaris reben un cànon d'entre 700 i 1.200€ mensuals de l'Ajuntament, qui es fa càrrec de la diferència del cost que paguen els destinataris per aquests habitatges. L'Ajuntament també es fa càrrec de l'acompanyament social de les famílies a través de la Fundació Habitat3. A maig de 2021 s'havien signat 127 contractes mitjançant aquest programa.
 - El programa d'inspecció d'habitatges buits i de detecció d'habitatges turístics il·legals permet detectar quins habitatges son susceptibles de ser llogats i dona la possibilitat als seus propietaris que els destinin a lloguer social i assequible amb les garanties atorgades en els diferents programes de l'Ajuntament (Borsa d'habitatge social, programa de cessió d'habitatges i programa de captació d'habitatges HUTS). En aquest sentit, fins ara l'Ajuntament ha realitzat, respecte a la detecció dels habitatges buits, 1.428 inspeccions i ha iniciat 708 expedients que afecten a 820 habitatges. Respecte a la detecció dels habitatges de lloguer turístic s'han realitzat 9.964 inspeccions i s'han iniciat 9.045 expedients que afecten a 9.045 habitatges.
- d) Seguir amb el desenvolupament de l'activitat general de disciplina d'habitatge per a mitigar les situacions anòmales de l'habitatge (desocupació permanent, infrahabitatge i sobreocupació), impulsar l'expropiació temporal de l'ús dels habitatges, i abordar específicament l'aplicació del règim sancionador previst en la pròpia Llei 11/2020 i la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge per a vetllar pel compliment de les obligacions de contenció de les rendes i d'ofertament del lloguer social, a través de l'equip de disciplina i inspecció de l'IMHAB, que es posa a disposició d'aquests nous objectius.

Amb la implementació de totes aquestes mesures, el Pla pel dret a l'habitatge, pretén que la ciutat de Barcelona disposi de un total de 18.439 habitatges a preus inferiors a mercat. He tret la part final

- e) Les polítiques de rehabilitació són un instrument més per generar habitatge social i assequible, ja que permet recuperar sostre edificable existent per a destinar-lo al lloguer. Els instruments emprats per assolir aquest objectiu, d'acord al Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025, són:
- i. Les convocatòries d'ajuts a la rehabilitació per captar habitatges de propietaris privats per cedir-los a l'Ajuntament. Entre 2016 i 2020 s'ha

transformat el destí dels ajuts a la rehabilitació amb l'increment d'ajuts a la captació d'habitatge assequible. Al 2020 aquests ajuts van representar un 14% del total d'ajuts concedits. Els ajuts concedits per arranjar l'interior dels habitatges supera els 10 milions d'euros al 2020.

- ii. Els convenis amb propietaris d'edificis on hi ha habitatges buits que no poden fer front a la rehabilitació, de manera que l'Ajuntament o l'entitat delegada (mitjançant el cohabitatge o l'entitat Habitatge Metròpolis Barcelona) rehabiliti l'edifici a canvi de destinar part dels habitatges de la finca a lloguer social. En els convenis de rehabilitació es pacta un preu màxim de lloguer per evitar que, una vegada un habitatge o edifici hagi estat rehabilitat amb fons públics, es produeixi un increment del seu preu de lloguer que pugui comportar l'expulsió o un sobreesforç per part del llogater.
 - iii. Es rehabiliten els habitatges adquirits per l'Ajuntament, mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, que no disposen de les condicions d'habitabilitat per destinar-los al lloguer social.
 - iv. Establir línies d'ajuts específiques per reconvertir immobles amb ús no residencial en habitatges de lloguer assequible, sempre que sigui compatible amb el planejament.
 - v. S'incorpora als ajuts a la rehabilitació, el requisit de destinar al lloguer social els habitatges buits dels edificis que s'acullin al programa d'ajuts, que s'integraran als programes de captació d'habitatge privat municipals per destinar-los a lloguer assequible.
5. Per reduir el cost que suposa el pagament del lloguer per a les famílies amb menys recursos econòmics s'atorguen els ajuts al pagament del lloguer. Per afrontar aquest objectiu hi ha diferents tipus d'ajuts a l'habitatge: a) els destinats a atendre a la gent gran que disposa d'habitatges i la prestació d'altres serveis, b) els ajuts d'emergència que, es gestionen coordinadament amb el departament de benestar social, amb la finalitat d'evitar la pèrdua de l'habitatge i c) els ajuts al pagament del lloguer d'habitatges públics i dels habitatges privats. Aquest últim tipus d'ajuts permet reduir la diferència que existeix entre els ingressos de les famílies i els preus del mercat de lloguer, el que permet atenuar directament la pressió existent sobre la falta d'assequibilitat del mercat de lloguer per les famílies amb menys recursos econòmics. Entre 2016 i 2020 s'han atorgat 119.170 ajuts al pagament de l'habitatge per un import de 193,12 milions d'euros, donant suport a 55.000 persones. Respecte als ajuts al pagament del lloguer del parc públic i privat l'Ajuntament ha aportat el 59% dels recursos. Respecte a les previsions a futur, hi ha que esperar a l'aprovació dels pressupostos dels pròxims anys per conèixer la dotació exacta. No obstant, cal destacar la tendència a l'alça en l'atorgament d'aquest tipus d'ajuts doncs l'Ajuntament ha augmentat l'import destinat als ajuts al pagament de l'habitatge de 16 milions d'euros al 2016 a 36 milions d'euros al 2020. D'acord al Pla pel dret

a l'habitatge 2016-2025 es preveu destinar 156 milions d'euros durant el període 2021-2025 per les prestacions per al pagament del lloguer.

CONCLUSIONS

- I. La ciutat de Barcelona és una àrea de mercat tens d'habitatge que precisa mesures concretes que intervinguin el mercat de lloguer per pal·liar i atenuar aquesta situació, donat que aquest règim de tinença és la forma d'accedir a un habitatge d'últim recurs per les famílies amb pocs ingressos. La problemàtica del mercat de lloguer que dificulta l'accés a l'habitatge es deu principalment a la càrrega del cost del lloguer de l'habitatge en el pressupost personal (49,1%), la falta d'habitatge de lloguer social i assequible per aquestes famílies i a que el pressupost públic és insuficient per fer front a aquestes dificultats. Per tant, es necessari que les Administracions Públiques de forma coordinada implementin les mesures necessàries per augmentar el parc d'habitatge de lloguer social i assequible, millorar l'oferta del mercat privat de lloguer i reduir l'esforç que han de fer les famílies per poder pagar el lloguer.
- II. Per donar compliment a l'article 4.1 de la Llei 11/2020 i poder declarar la ciutat de Barcelona com a àrea de mercat tens d'habitatge es portaran a terme, per l'Ajuntament de Barcelona durant el període 2021-2016, les actuacions necessàries per atenuar o revertir la situació de mercat tens, en exercici de les seves competències i en col·laboració amb altres administracions. Aquestes mesures es recullen principalment al Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025, al Pla General Metropolita de Barcelona i al Decret 75/2014, pel dret a l'habitatge de Catalunya, que actualment es troba prorrogat i s'executarà amb el pressupost disponible del propi Ajuntament de Barcelona, de la Generalitat de Catalunya i del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.
- III. D'acord al Pla pel dret a l'habitatge la ciutat de Barcelona hauria de disposar d'un total de 18.439 habitatges a preus inferiors a mercat entre 2016 i 2025, dels quals 12.393 habitatges es posarien al mercat en el període compres en la declaració de àrea de mercat tens d'habitatge. Es preveu disposar de 13.489 habitatges protegits, 8.343 habitatges dels quals s'acabarien durant el període 2021-2025. Per assolir aquest objectiu s'incentivarà la promoció d'habitatges nous sobre sòl de l'IMHB mitjançant la construcció d'habitatge propi, a través dels programes de construcció industrialitzada i a través de la promoció delegada, amb la creació l'entitat Habitatge Metròpolis Barcelona i la signatura de convenis amb fundacions i cooperatives, als quals els hi cedirà terrenys a 99 anys en dret de superfície per la construcció d'habitatge assequible.
- IV. La resta d'habitatges assequibles s'haurien d'aconseguir mitjançant la mobilització d'habitatges existents del mercat privat. Aquest objectiu es podrà assolir mitjançant

l'adquisició d'habitatge a través del exercici dels diferents drets de tanteig i retracte que recauen sobre l'Administració i mobilitzant habitatge buit i turístic cap al lloguer assequible a través, per una banda, de programes específics de inspecció, sanció i, per altre banda, amb l'oferiment de garanties i ajuts econòmics als seus propietaris. Aquests habitatges es posaran al mercat de lloguer a preus inferiors a mercat a través de la borsa de lloguer social de l'Ajuntament i mitjançant la signatura de diferents convenis amb entitats com Habitat3, SAREB i altres grans tenidors d'habitatge, com Caixa Bank.

- V. Les polítiques de rehabilitació també són una eina fonamental per poder disposar d'habitatge social i assequible de qualitat, ja que permet recuperar sostre edificable existent per a destinar-lo al lloguer a través, principalment, d'ajuts econòmics i l'execució de les obres de rehabilitació, a través del propi Ajuntament o per delegació a altres entitats. Per complir aquest objectiu, durant el pròxims cinc anys l'Ajuntament preveu una inversió de més de 36 milions d'euros en ajuts a la rehabilitació dels interiors dels habitatges.
- VI. La inversió en ajuts a l'habitatge és una eina fonamental que s'utilitzarà per lluitar contra l'exclusió social i residencial a Barcelona. Per reduir el cost que suposa el pagament del lloguer per a les famílies amb menys recursos econòmics s'atorguen els ajuts al pagament del lloguer, que s'han incrementat en 20 milions d'euros del 2020 respecte al pressupost del 2016. D'acord al Pla pel dret a l'habitatge es preveu destinar a aquest tipus de prestacions 156 milions d'euros durant el període 2021-2025.
- VII. El pressupost destinat a polítiques d'habitatge és insuficient perquè la implementació d'aquestes mesures sigui definitiva per solucionar els dèficits del mercat de l'habitatge que precisa 100.000 habitatges per disposar d'un mercat d'habitatge social similar als estàndards europeus (15%) ni permetrà complir la norma que imposa que els demandants d'habitatge no destinin, en cap cas, més del 30% dels seus ingressos al pagament del lloguer. No obstant, aquestes mesures, que conformen les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, contribuiran a atenuar les problemàtiques d'habitatge assequible i de pagament del lloguer de les famílies barcelonines, i donar compliment a l'article 4.1 de la Llei 11/2020 que permetrà continuar aplicant les normes sobre contenció de rendes al mercat lliure de lloguer a Barcelona.

I així, signo el present informe a 5 de juliol de 2021

