



## **MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ SOBRE L'HABITATGE ASSEQUIBLE**

INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA  
RESULTATS DE LA SESSIÓ INFORMATIVA I DE DEBAT  
19 DE JULIOL DE 2018

**Document elaborat:**

EDAS, SL

**Direcció:**

Gerència Ecologia Urbana  
Consell de l'Habitatge Social de Barcelona

## Introducció

L'Ajuntament de Barcelona està impulsant diverses mesures relatives a l'augment de l'habitatge assequible. En aquest sentit, el passat mes de juny de 2018, en el marc de la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat es van aprovar les modificacions del Pla General Metropolità (PGM) relatives al destí d'habitatge públic en sòl urbà consolidat i d'àrea de tanteig i retracte.

Les modificacions de PGM que es plantegen es relacionen entre elles en el sentit que tenen incidència directa en la regulació urbanística de l'habitatge a Barcelona i tracten aspectes en relació a la protecció de l'habitatge habitual, així com l'ampliació del parc assequible, ja sigui mitjançant la promoció de nou Habitatge de Protecció Oficial (HPO) o l'adquisició d'habitatge amb destí a habitatge assequible, obrint la via cap a la màxima diversificació dels mecanismes.

Per tal d'acompanyar la tramitació d'aquestes mesures s'ha definit un procés participatiu que permeti acostar-les a la ciutadania i recollir les diverses visions i consideracions sobre el seu contingut de cara a l'aprovació definitiva de la norma.

Aquest procés s'emmarcarà dintre del període d'informació pública, amb l'objectiu de considerar el conjunt de les aportacions en la redacció del document final.

El present informe recull els resultats de la sessió informativa i de debat *Vols conèixer les modificacions urbanístiques per la promoció d'habitatge assequible?*, desenvolupada el dia 19 de juliol de 2018.

## Sessió informativa i de debat

### Dades bàsiques

Data, hora i lloc: 19 de juliol de 2018 de 18.30 h a 20.45 h, a l'Auditori Calàbria 66, del carrer Calàbria 66.

Convocatòria: la convocatòria de la jornada participativa s'ha realitzat amb cartellera i mitjançant canals telemàtics.

Participants: la sessió va comptar amb la participació de més de 190 persones presents a l'auditori, tant de representants d'entitats com de ciutadania a títol individual. Val a dir que l'aforament es va veure superat, de manera que va haver-hi persones que no van poder accedir-hi.

### Metodologia

La sessió de treball s'ha desenvolupat en tres moments diferenciats:

- Una primera part informativa sobre el context i antecedents de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge.
- Una segona part informativa sobre el contingut de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge.
- Una darrera part, durant la qual es va donar pas a un torn obert de paraules de les persones assistents.

## Resum de la primera part informativa: explicació del context i antecedents de la modificació de PGM

La sessió ha estat presidida per la Sra. Janet Sanz, 4a Tinenta d'Alcaldia, la qual ha donat la benvinguda a les persones assistents. Ha recordat que la convocatòria de la sessió està inclosa en el procés participatiu que s'està desenvolupant i que compleix la nova normativa de participació ciutadana de l'Ajuntament, a més de ser important debatre aspectes relacionats amb la matèria.

Fa un recordatori del context i antecedents de la mesura que es presenta. Manifesta que l'origen està en un fet que els preocupa des de fa molt de temps i és la manca d'habitatge assequible a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels preus que posa en risc que moltes famílies puguin seguir vivint a la ciutat, i que posa en perill el model de ciutat que es vol desenvolupar i que té a les persones en el seu centre. El parc d'habitatge públic de Barcelona és exigü. Només un 1,5% del parc d'habitatge és públic, mentre que la mitjana a altres ciutats europees, com per exemple Viena, està per sobre del 30% del total.

Per altra banda, es troben que totes les actuacions de regulació del mercat privat són poc concretes i no afavoreixen poder exigir una corresponsabilització del sector privat per treballar propostes d'aquest tipus. El que existeix és un mercat immobiliari altament desregulat, que genera una situació de desprotecció dels llogaters amb terminis de lloguer minsos, i que tampoc limita els increments dels preus. Això provoca que moltes famílies no puguin fer front aquests increments i que hagin de deixar els nostres barris. També hi ha legislacions que incentiven l'especulació, com per exemple les exempcions a les "Socimi", societats que permeten saltar-se els pagaments de determinats impostos si fan determinades operacions amb molts diners. Tot això alimenta la voracitat dels fons d'inversió globals, al voltant d'edificis i l'expulsió dels seus llogaters.

Des de l'Ajuntament es volen posar tots els instruments disponibles per fer front aquesta situació. La primera conclusió és que cal canviar les regles de joc de l'urbanisme per protegir l'equilibri social dels barris i garantir que els veïns i veïnes puguin continuar vivint-hi. Per això calen nous instruments urbanístics que permetin:

- Incrementar el parc públic d'habitatge, de manera ben distribuïda a tots els districtes.
- Regular el mercat immobiliari, exigint als promotors que es corresponsabilitzin amb l'entorn urbà on estan operant, el que atorga valor a les seves propietats i promocions, exigint el compliment de la funció social de la propietat, que està recollida en normatives diverses.
- Trobar fórmules perquè el mercat privat aportí major oferta d'habitatge assequible, sense costos a l'administració pública.

En aquest sentit s'estan plantejant actuacions que són modificacions de planejament per tal de promoure l'obtenció d'habitatge assequible:

1. Modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, el que permetrà obtenir el 30% d'HPO en aquestes operacions, amb la voluntat que la qualificació d'HPO es mantingui en el temps.
2. Modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació

Recorda que les dues modificacions que s'han plantejat estan previstes al Pla pel Dret a l'Habitatge de Barcelona 2016-2025 i a la moció aprovada al plenari de l'Ajuntament de Barcelona al febrer 2018, demanant mesures que facilitin l'accés a l'habitatge al veïnat de Barcelona amb l'ampliació del parc públic d'habitatge. Les entitats promotores van ser l'Associació per un turisme sostenible (ABTS), la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH), la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB), Observatori DESC i Sindicat de Llogaters de Barcelona. Aquesta declaració va ser aprovada amb el vot favorable de tots els grups, excepte del Partit Popular que va fer una abstenció.

A partir de la declaració s'han organitzat grups de treball amb tots els grups polítics i les entitats promotores per tal d'elaborar les propostes. Les dues modificacions es van aprovar inicialment a la Comissió d'Ecologia, Urbanisme i Mobilitat del 18 de juny, i actualment estan en fase d'exposició pública i

d'al·legacions, que finalitza el 25 de juliol. En paral·lel es desenvolupa el procés participatiu per debatre i recollir aportacions, valoracions i propostes dels col·lectius implicats i de la ciutadania. Recorda que el debat continuarà un cop finalitzat el període d'al·legacions. Les dues actuacions es complementen amb el conjunt de polítiques d'habitatge que està desenvolupant l'Ajuntament per garantir el dret a l'habitatge a tothom, el més aviat possible. Aquestes actuacions estan recollides a la Llei, de manera que tenen garantia jurídica, i són accions que estan desenvolupant altres ciutats a nivell europeu.

Pren la paraula en Santi Mas en representació del grup promotor de la mesura i presenta a la Lucía i el Dani que l'acompanyen. Explica que el fet que el parc d'habitatge públic sigui només de l'1,5% és responsabilitat dels partits polítics i de les institucions públiques (Ajuntament de Barcelona, Generalitat i Estat). La ciutadania ha hagut d'anar per davant de les mateixes i promoure aquesta iniciativa. L'origen es remunta a fa més de dos anys a les assemblees de PAH a les quals es van estudiar les mesures existents per tal d'explotar-les al màxim. Es van adonar que existeix una llei catalana aprovada el 2007 i que preveu la mesura d'obligar el sector privat a construir habitatge protegit a la ciutat de Barcelona, no només a noves àrees de construcció sinó també al sòl consolidat o ciutat ja construïda. Es va convidar a participar la resta de col·lectius i es va estar treballant molt de temps per generar la proposta que finalment va veure l'aprovació institucional per part de l'Ajuntament de Barcelona el 23 de febrer que, entre altres coses, incloïa l'obligació que el 30% de la nova construcció o rehabilitació integral a la ciutat de Barcelona fos d'HPO. Actualment a la ciutat de Barcelona hi ha 36.000 sol·licitants d'HPO.

A partir de la declaració institucional, el grup promotor va pressionar els partits per tal de continuar treballant-hi i es van generar uns grups de treball amb ells, on se'ls convidava a fer les seves aportacions, tot i que la majoria no va fer cap aportació nova. Finalment es va aconseguir un text que es va presentar el 14 de febrer de 2018 a la Comissió d'Urbanisme i que es va aprovar inicialment. A partir d'aquí es comença la tramitació perquè l'aprovació sigui definitiva i cal aconseguir que els partits que van donar suport inicial el continuïn donant. Hi ha partits que han mantingut el suport, mentre que d'altres, com per exemple el PSC, han estat més difícil de convèncer, volent dilatar la intervenció amb la creació de comissions d'estudi. Els partits han de sentir que això és una cosa que vol tota la ciutadania i que, per tant, han de mantenir el compromís que van adquirir.

La mesura contempla que el 75% de la població de Barcelona podrà accedir a aquest HPO, perquè poden accedir les unitats familiars que com a màxim ingressin uns 50.000 euros anuals. La mesura obligarà a aquells que comercialitzen amb un producte de primera necessitat com l'habitatge, que té un impacte en les vides de les persones. La mesura no va contra ningú, amb excepció dels fons voltors especulatius que són promotors que vénen a treure la màxima rendibilitat possible i després marxaran sense tenir en compte els efectes sobre la ciutat i la seva població.

Recorda que s'està lluitant contra un lobby molt poderós, com ho és el de la construcció i cal lluitar contra "bulos" que estan apareixent. Per exemple, desmenteix que la posada en marxa de la mesura hagi de suposar un augment del preu de venda de l'habitatge del mercat lliure. Tenen estudis que demostren que el valor del sòl està directament relacionat amb el que es preveu guanyar en el moment de l'adquisició, de manera que si és inferior, el preu del sòl ja es tindrà en compte i no s'haurà de repercutir a posteriori en el preu.

#### **Resum de la segona part informativa: contingut de la modificació de PGM en matèria de regulació urbanística d'habitatge**

Pren la paraula en Roger Clot per explicar el contingut de les modificacions. Respecte a la modificació del Pla General Metropolità per a l'obtenció d'habitatge de protecció pública al sòl urbà consolidat de Barcelona, es modificarà el Pla General Metropolità de manera que a tot el municipi de Barcelona les promocions residencials més grans de 600 m<sup>2</sup>, siguin de reforma o de nova creació, estaran obligades a destinar un 30% de la seva superfície a habitatge assequible. És una proposta ja prevista a la Llei d'Urbanisme i la Llei del dret a l'Habitatge de Catalunya. Els avantatges de la mesura són:

- En els últims 9 anys s’han creat un total de 10.030 habitatges per ampliacions i reformes. Una mitjana de 1.114 habitatges nous a l’any. Per tant, amb la mesura es crearan una mitjana de 334 nous habitatges assequibles cada any (30%).
- Es garantirà la correcta distribució territorial del parc d’habitatges protegits i s’evitarà que es concentrin en determinats barris perifèrics on ja es produeix habitatge assequible. La mesura principalment tindrà efecte sobre els edificis plurifamiliars, en propietat vertical, que s’utilitzen majoritàriament com a habitatge, perquè són les que es reformen més habitualment. D’aquesta manera, més del 50% dels nous habitatges assequibles s’ubicaran en barris centrals, que són els que estan patint més l’expulsió de veïnat (gentrificació), per donar resposta a les necessitats de la població en el seu propi barri.

La mesura afectarà les noves construccions, les ampliacions i les grans rehabilitacions, de promocions d’edificis plurifamiliars de més de 600 m<sup>2</sup>, sempre que no tinguin protecció patrimonial, ni estiguin en àmbits on el planejament urbanístic ja preveu habitatge protegit. Els habitatges protegits no es podran substituir per compensacions econòmiques, però sí que es podran reubicar en una altra parcel·la del mateix barri si es justifica i s’aprova per part de l’Ajuntament. Els habitatges protegits estaran sotmesos al dret d’opció i retracte per part de l’Ajuntament, per poder dedicar-los a lloguer. També es podran cedir a entitats sense ànim de lucre, perquè els dediquin a lloguer assequible.

L’habitatge protegit serà de règim general. Per accedir a un habitatge caldrà tenir uns ingressos inferiors a:

<b>Nº. De membres</b>	<b>REGIM GENERAL 5 IRSC (5,35 IPREM)</b>
<b>1 membre</b>	<b>53.118,20 €</b>
<b>2 membres</b>	<b>54.761,03 €</b>
<b>3 membres</b>	<b>57.116,34 €</b>
<b>4 membres o més</b>	<b>59.020,22 €</b>

Això vol dir que el 75% de la població de Barcelona tindrà accés a aquests habitatges.

Els habitatges, si es fessin a data d’avui, tindrien els següents preus:

- Preu de lloguer: 6,40 €/m<sup>2</sup>/mes (per un pis de 80 m<sup>2</sup> són 512€ al mes).
- Preu de venda: 1.705 €/ m<sup>2</sup> (per un pis de 80 m<sup>2</sup> són 136.400€).

La mesura garanteix la viabilitat econòmica de les operacions en curs. S’ha fet un estudi de la viabilitat econòmica de la mesura, que determina que el valor del sòl ha experimentat un increment de quasi un 60% des de 2013 al 2017. Per tant, si el promotor va adquirir el sòl abans de 2016, la mesura no li representa un perjudici econòmic. S’estableixen un seguit d’excepcions per garantir la viabilitat econòmica de les operacions iniciades des de 2016. La norma no s’aplica fins a l’aprovació definitiva.

Tot plegat es fa seguint l’exemple de París, que reserva el 30% per habitatge social, en promocions d’edificis de més de 800 m<sup>2</sup>.

Respecte a la modificació del Pla General Metropolità per a la declaració de l’àrea de tanteig i retracte a la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d’edificació, es proposa modificar el Pla General Metropolità a tot el municipi de Barcelona, per declarar el dret de tanteig i retracte a tota la ciutat. Amb això, l’Ajuntament disposarà del dret de compra preferent en la compravenda de determinats immobles o solars, tot igualant-ne el preu que puguin pactar les parts i establir terminis d’edificació dels solar buits pendents d’edificar, amb l’objectiu d’incrementar el nombre d’habitatges disponibles. És una proposta ja prevista a la Llei d’Urbanisme i la Llei del dret a l’Habitatge de Catalunya. Els avantatges de la mesura són que:

- S’incrementarà el parc públic d’habitatge a través d’adquisicions voluntàries, a preus raonables, allà on més convingui.

- Permetrà evitar l'especulació. L'Ajuntament disposarà d'un nou instrument per aturar operacions clarament especulatives que provoquin l'expulsió del veïnat.
- S'evitarà el mercat negre. Com que l'Ajuntament podrà adquirir els immobles per l'import registrat, es desincentivarà el frau amb diners negres en la compravenda d'immobles.
- L'Ajuntament tindrà un millor coneixement en temps real de les transaccions que tenen lloc a la ciutat.

La mesura és d'aplicació a tot el terme municipal de Barcelona. Inclou totes les compravendes que poden ser objecte de tanteig i retracte segons la legislació vigent. Serà d'aplicació directa en els següents casos:

- Edificis plurifamiliars d'habitatge.
- Terrenys sense edificar.
- Edificacions ruïnoses o desocupades.
- Habitatges buits sotmesos a l'Impost sobre els habitatges buits.

La mesura també permet a l'Ajuntament delimitar àmbits concrets on podrà exercir el dret de tanteig i retracte a tots els edificis o en casos concrets (Àrees de conservació i rehabilitació, primera compravenda en noves promocions d'habitatges, habitatges de lloguer en règim de pròrroga forçosa i els habitatges buits). També es determinen uns criteris d'aplicació per prioritzar les compres que pugui fer l'Ajuntament:

- Edificis en mal estat de conservació.
- Edificis amb ocupants de lloguers amb pròrroga forçosa.
- Edificis en àmbits de vulnerabilitat econòmica i social.
- Edificis en àmbits amb processos de gentrificació.

La mesura s'aplicarà durant sis anys prorrogables a sis anys més. Tot plegat es fa seguint l'exemple de França, amb el "droit de préemption urbain", el qual permet als ajuntaments adquirir de forma prioritària un immoble quan la propietària decideix vendre'l, amb l'objectiu de mantenir els llogaters i reaccionar contra les vendes especulatives. S'estableix un termini per edificar de 2-3 anys (en funció dels casos) per tal d'activar la construcció dels solars buits pendents d'edificar, amb l'objectiu d'incrementar el nombre d'habitatges disponibles.

En cas d'incompliment del termini s'inscriuran al registre de solars i l'Ajuntament podrà exercir el dret d'expropiació, o de compra, o de substitució forçosa.

## Recull del torn obert de paraules

### Aportacions i preguntes sobre les condicions d'accés a habitatge protegit

- Josep Maria pregunta per què l'habitatge protegit s'ha de destinar només a lloguer i no a compra. També demana quins són els límits d'accés a aquests lloguers, que segons la seva opinió hauria de ser proporcional als sous, per tal que tothom tingui accés.
- Juan Carlos pregunta per la disponibilitat de la bossa d'habitatge. Segons li consta, el percentatge més elevat d'habitatge de què disposa l'Ajuntament és per a situacions d'emergència. Demana que es realitzi un cens de tots els pisos buits a la ciutat, per tal que surtin al mercat lliure i hi hagi més disponibilitat.
- Joan Casadevall, arquitecte, felicita per la feina realitzada i pregunta per què no s'ha fet una suspensió de llicències en la tramitació de certificats urbanístics. També pregunta sobre quin règim o fórmula d'habitatge protegit s'està pendent d'aplicar, si és concertat, lliure, oficial o en cessió de superfície. També demana que es constati si la protecció patrimonial exempta és en nivells alts, aspecte que és corroborat per la taula.
- Zigor pregunta si, en accedir a un pis protegit, tothom paga el mateix preu encara que diferents famílies tinguin rendes diferents. Trobaria il·lògic que una unitat familiar que percep 14.000 euros anuals pagui el mateix que una que percep 59.000 euros.
- Manel, veí del Guinardó, vol saber si hi ha un llindar d'ingressos anuals per optar a les promocions d'habitatge protegit.



- Una veïna mostra el seu desconcert en els salaris marcats per a rebre un pis de protecció, i apunta que no estan actualitzats tenint en compte les rendes familiars actuals. Creu que les persones amb menys ingressos haurien de tenir prioritat sobre les persones amb més ingressos.
- Un veí pregunta pels paràmetres de revisió de contractes pels lloguers socials, per tal d'evitar frau, així com mesures de control de l'accés al lloguer protegit.
- Tània, del barri del Raval, pregunta si es contempla fer contractes de lloguer social indefinits.

Janet Sanz respon a totes les qüestions. Explica que el model principal que defensa l'Ajuntament és el d'habitatge de lloguer, i han aconseguit revertir la situació en què es promocionava la compra fins a aconseguir que el 80% dels pisos que ofereix l'Ajuntament siguin de lloguer. No obstant això, caldrà plantejar quines modificacions legislatives i actuacions s'haurien de fer per tal d'obligar el lloguer a les promocions privades, o donar-los incentius perquè així ho facin.

Sobre la bossa d'habitatge d'emergències, defensa la seva necessitat, no només per casos de desnonaments, sinó per altres situacions en què es requereix un habitatge d'emergència, com és el cas de les persones que sofreixen violència masclista. Concreta que ara mateix 360 persones són demandants d'un d'aquests allotjaments. Insisteix, de tota manera, que la competència en habitatge públic és principalment de la Generalitat, mentre que actualment qui se n'encarrega és l'Ajuntament de Barcelona. En l'àmbit de noves promocions, es calcula que a final de mandat es tindran més de 3.400 pisos en marxa i finalitzats, doncs tenen 34 solars públics activats i altres pendents d'activació. Tot allò que depèn de l'Ajuntament s'està intentant dur a terme a marxes forçades, tot i que caldria haver començat fa molts anys.

Pel que fa a la demanda d'un cens, es recorda que és una iniciativa que s'està duent a terme en diversos districtes de la ciutat, com el de Nou Barris, on s'està comprovant quants pisos fa més de 2 anys que estan buits, per poder sancionar a la propietat, adquirir-lo i posar-lo a disposició de la bossa d'habitatge.

Des de les entitats promotores, es recorda que esperen abans de finalitzar la legislatura, un cens de tots els pisos buits de Barcelona i qui és la propietat i quin perfil té, per poder fer un mapa més acurat de la situació habitacional a Barcelona. Són conscients que la mesura, tot i que alleuja, no soluciona l'estat d'emergència habitacional, i demanen propostes per tal de corresponsabilitzar els ens públics i privats, no només en l'àmbit de ciutat sinó a escala autonòmica. Es recorda que la moció està pendent d'aprovació definitiva al setembre, mentre que els lobbies immobiliaris s'estan organitzant per tal d'aturar-la.

En relació al procediment d'adquisició de llicències i els certificats d'aprofitament urbanístic, s'explica que el fet de disposar-ne permet demanar llicències de construcció si han estat demanats abans d'una suspensió de llicències. Això va ocórrer en la suspensió de llicències del Pla Especial d'Allotjaments Turístics. En la tramitació d'aquesta mesura era un dels riscos, ja que la mesura serà efectiva en el moment de la seva aprovació definitiva. No ho és des de l'aprovació inicial perquè un seguit de partits polítics van demanar que no es fes la suspensió de llicències. En concret el PSC i ERC van aprovar la moció amb la condició de no suspendre llicències fins a l'aprovació definitiva, i per tant, molts promotors les han demanat ara per tal que no els afecti la nova normativa. Des de les entitats promotores responen a en Joan Casadevall que el tema de les llicències va ser clau durant les negociacions i que s'ha preferit poder perdre alguns centenars de pisos per tal que es dugui a terme. Aprofiten per demanar que el COAC es posi a favor públicament a la mesura, i que les al·legacions que faci ajudin a aprovar-la. De la mateixa manera, es demana col·laboració de cara les mobilitzacions socials, així com participació en els fòrums veïnals en què es tracten aquests temes, com la PAH.

Sobre el preu del lloguer de cada pis, Janet Sanz explica que no hi ha diferència per casos, sinó que, segons està estipulat dins del registre d'habitatge, cada sorteig és diferent en funció de la renda de les persones demandants i el cost del lloguer que es demana. En funció d'això, es paga diferent segons la renda. El mínim d'ingressos depèn de cada promoció. Aquests límits estan marcats per llei i és cert que no poden incloure totes les situacions. No obstant això, s'està treballant per actualitzar els barems. Respecte a la possibilitat de fer contractes indefinits, cal recordar que els contractes d'habitatge de protecció oficial fixa contractes de cinc anys renovables, sempre que se segueixin complint els requisits. En cas de compra, és indefinida, tot i que s'està treballant també per assegurar que la qualificació del sòl no canviï al cap de 20 anys i es vinguin

els immobles per un preu molt superior al preu d'adquisició inicial, com ha ocorregut a la Vil·la Olímpica. Per tant, caldrà regular que el sòl protegit mantingui sempre aquesta qualificació.

Per tal de controlar els paràmetres d'accés a habitatge protegit i que les persones beneficiàries segueixin complint els requisits, s'exerceix un control des del mateix registre i el Consorci d'Habitatge.

Es recorda que una de les altres mesures que està impulsant l'Ajuntament és l'habitatge dotacional en equipaments, per tal de donar resposta als diferents col·lectius demandants.

#### Aportacions i preguntes sobre Airbnb i altres plataformes turístiques, agents bancaris, APIS i la Generalitat.

- Jordi Clarés apunta que, a banda d'AirBnB, els APIS també dificulten l'accés a l'habitatge, inflant el preu de mercat, a través de la demanda d'alts preus d'entrada, fiances, etc. Demana si s'aplicaran mesures per fer front a aquesta problemàtica.
- Marcel comenta que en altres ciutats on opera AirBnB s'ha limitat el nombre de dies que pot llogar-se un pis, per tal de no perjudicar els propietaris que tenen aquesta possibilitat de recurs per fer front a despeses com la hipoteca.
- Tània, veïna del Raval, exigeix també mesures legals per tal de frenar la pujada del preu de mercat dels habitatges, intervenint, si cal, en el mercat lliure, com es fa a Hamburg, on el preu de lloguer no pot incrementar-se més del 15% en tres anys. També demana l'existència d'una organització que vetlli per les bones pràctiques i la protecció dels llogaters.
- Manuela es lamenta que, tot i dependre de la Generalitat la creació de parc públic d'habitatge, la realitat és que només existeix un 1,5% del 15% establert per la seva pròpia llei. Demana que, de la mateixa manera que ho han fet els moviments socials i veïnals, per exemple en el cas d'Aturem la Subhasta, l'Ajuntament faci pressió a la Generalitat.

Janet Sanz respon que la LAU regula el funcionament dels APIS, i que és competència estatal modificar la llei per facilitar l'accés a l'habitatge. Recorda que s'ha trobat una nova via per iniciar processos sancionadors a aquells ens que fan assetjament a llogaters que poden ser fins a 900.000 euros. També referma el compromís de l'Ajuntament d'anul·lar les llicències d'aquelles promocions que pretenen no garantir el dret a reallotjament a les persones habitants dels pisos afectats.

Sobre Airbnb, recorda també que a través del PEUAT han començat a limitar l'acció d'aquest tipus de plataformes digitals que col·laboren amb l'increment de preus de l'habitatge, afectant principalment al veïnat barceloní. En aquest cas, aplicant la Llei de Turisme de Catalunya, ha demanat les llicències pertinents als pisos oferts i ha demanat que es retiri l'oferta de pisos que no compleixen els requisits i que no permeti l'oferta de nous pisos si no tenen aquesta llicència, així com que pagui les sancions que se li han posat, l'última de les quals per un valor de 600.000 euros. No obstant això, no hi ha cap regulació per a llogar una habitació, i per tant caldrà treballar en una regulació amb la col·laboració de la Generalitat.

Pel que fa a la responsabilitat de la Generalitat, comparteix que és un moment important perquè executi les seves competències. Explica que per cada 100 euros d'inversió de l'Ajuntament, la Generalitat n'inverteix 23 i l'estat, 10. Tot i ser l'Ajuntament l'administració amb menys recursos i menys competències.

#### Altres aportacions

- Carlos, veí de Nou Barris i del Guinardó, denuncia les dificultats burocràtiques per accedir a la informació sobre els pisos protegits, havent estat derivat a diverses institucions que no li han sabut facilitar aquesta informació. També explica que sovint la informació de la web no està actualitzada i els mateixos treballadors de l'Ajuntament tenen dificultats per a trobar-la. Demana que se solucioni.
- Alexandra, una veïna, denuncia les dificultats que ha tingut per empadronar-se a Barcelona després d'uns anys vivint a una altra ciutat, tot i ser nascuda a Barcelona. Aquestes dificultats han interferit en la possibilitat d'apuntar-se al registre de demandants d'habitatge protegit, ja que es requereix un mínim de

sis mesos d'empadronament a la ciutat. També recorda que la precarietat laboral influeix directament en la dificultat d'accés a l'habitatge, i demana que es posin solucions en aquest aspecte també. Per la seva experiència, el sector de l'hostaleria no compleix els convenis. Vinculada amb la precarietat, demana que es reguli el preu de mercat per la compra d'habitatge protegit, ja que no tothom pot assumir-ne el preu. Finalment, exigeix que es mantinguin les zones verdes alhora que es garanteixi la construcció de nous habitatges, en concret a l'espai Germanetes i l'Esquerra de l'Eixample.

- Joan Carles, veí de la Teixonera, proposa un sistema telemàtic per tal que el veïnat denunciï pisos buits dels seus barris per tal que l'Ajuntament pugui recollir-ho en un cens i posar-los a disposició de la ciutadania, sense necessitat d'haver de construir nous pisos.
- Julián calcula que si actualment existeixen 37.000 famílies demandants d'habitatge protegit, i 300 habitatges anuals destinats a habitatge protegit, es tardaran 120 anys a cobrir tota la demanda. Demana que s'expliquin clarament els números quan són presentats.
- Un veí de l'Eixample Dreta proposa actuacions conjuntes al si de l'àrea metropolitana per tal de donar cobertura a les més de 30.000 famílies apuntades al registre d'habitatge protegit.
- Lluïsa demana quin procediment ha de seguir per tenir la possibilitat d'accedir a un allotjament del projecte Aprop, donat que és pensionista.

Janet Sanz reconeix que l'administració falla i és important evidenciar els errors per tal de millorar. Recull les aportacions, es disculpa per la mala experiència i s'ofereix personalment a mirar de trobar-hi solució. Pel que fa a les diverses institucions vinculades a l'habitatge, una de les propostes ha estat simplificar-les en l'IMHAB. Sobre la demanda de zona verda a l'Eixample Esquerre, explica que han aconseguit encabir a la Model els equipaments públics que es demanaven, espai d'habitatge i 14.000m<sup>2</sup> de zona verda. El solar de Calàbria està pendent d'expropiació, ja que és privat, i sobre l'espai Germanetes, caldrà modificar el planejament vigent.

Pel que fa a les inspeccions, tant pel que fa a AirBnB com en l'àmbit laboral, s'ha ampliat el nombre d'inspectors de 12 a 100, fent un esforç pressupostari i d'organització per tal de treballar amb més eficiència.

Sobre les actuacions a escala d'àrea metropolitana, estan d'acord amb la proposta, tot i que recorda que l'Ajuntament de Barcelona no té competència en altres municipis. En aquesta línia, s'ha demanat a la Generalitat que es comprometi amb l'habitatge a escala autonòmica. Es recorda que la moció serà aprovada definitivament en una subcomissió compartida entre la Generalitat i l'Ajuntament.

Pel que fa a l'accés a l'APROP, indica que cal estar apuntada al registre de demandants. Actualment es troba en fase de licitació i l'objectiu és incrementar el nombre d'APROP a mesura que s'aconsegueixin més espais i solars.

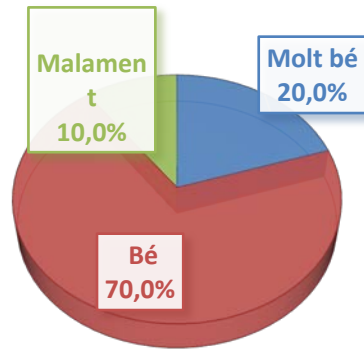
Abans de finalitzar la sessió es recorda que el període d'al·legacions finalitza el 25 de juliol i que es poden realitzar a través de la pàgina [www.decidim.barcelona](http://www.decidim.barcelona). Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.



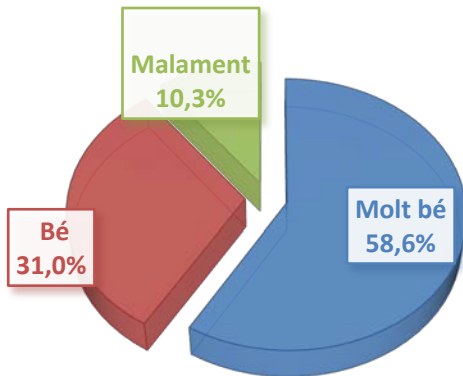
Valoracions de la sessió

Mitjançant un qüestionari s'ha recollit la valoració de 34 persones participants a sessió. A continuació es presenten els resultats de les valoracions recollides:

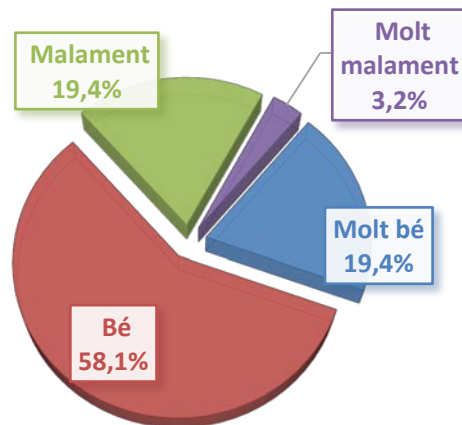
Valoració de la durada de la sessió



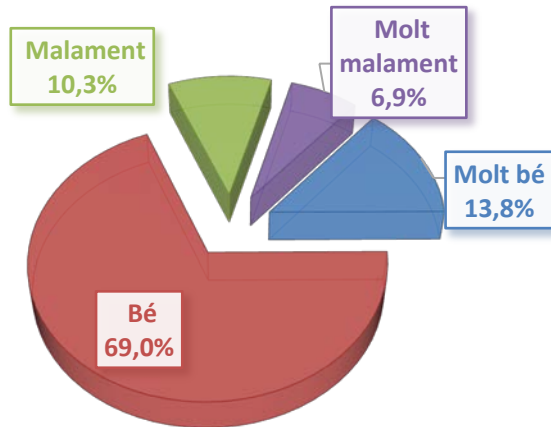
Valoració de l'espai



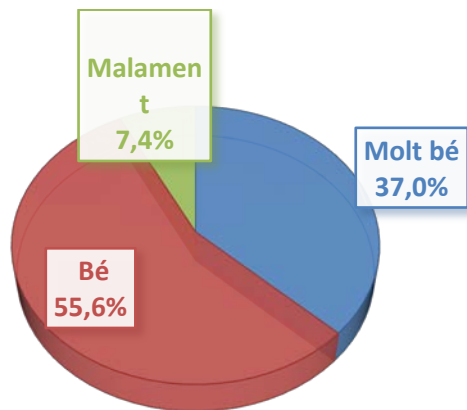
Valoració de l'organització



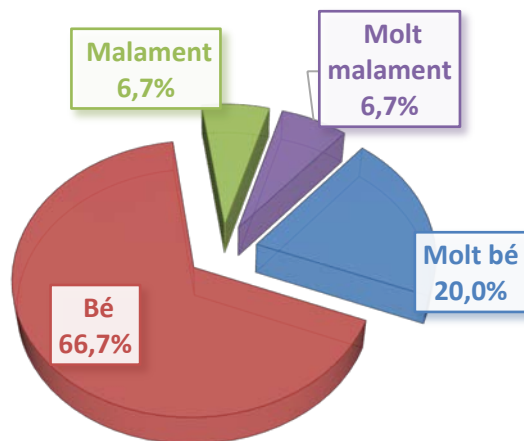
Valoració de la informació rebuda



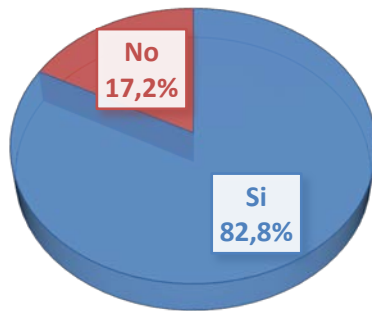
Valoració del temps per participar



Valoració global de la sessió

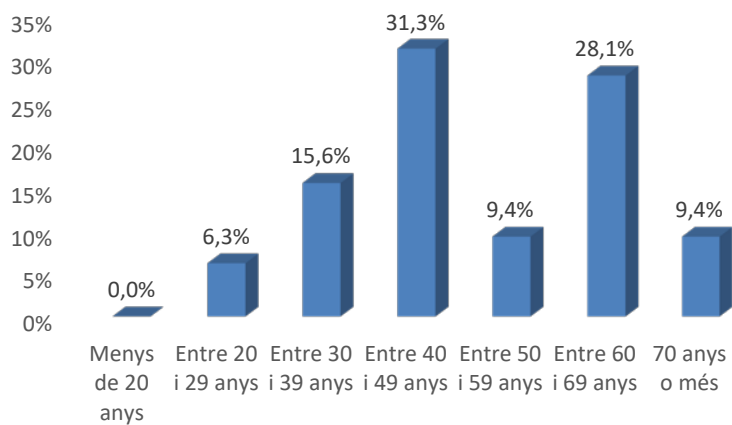


Tornaries a participar en una experiència com aquesta?

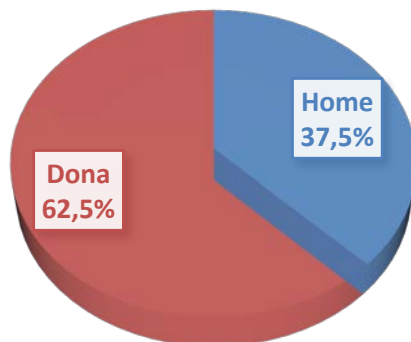


Dades sociodemogràfiques

La majoria de les persones participants que han donat resposta al qüestionari d'avaluació han estat majors de 40 anys, sent més nombroses les que es troben en el rang d'edat d'entre 40 i 49 anys (31,3%), seguit de les que tenen entre 60 i 69 anys (28,1%).



Entre les persones que han valorat les sessions ha estat superior el nombre de dones que el d'homes.



El Qüestionari de valoració també incorporava un parell de preguntes per tal de recollir valoracions més extenses per part de la ciutadania participant:

— *Quins són els elements que més valoren en relació a la informació presentada a la sessió?* En aquest sentit s'han recollit les següents aportacions:

- El Debat amb els ciutadans que hem participat en la sessió
- L'expressió en el debat de les necessitats del barri
- Que el ciutadà pugui tenir informació del propietari.
- 30% d'habitatge protegit per lloguer.
- L'explicació és clara.
- Informar directament des de l'Ajuntament de mesures previstes de manera horitzontal amb la població de Barcelona.
- La bona voluntat en les mesures socials.
- Les iniciatives tant per part de l'Ajuntament com de la PAH, així com els mitjans per fer al·legacions.
- La bona voluntat.
- És interessant per la població i que ens deixin participar tant.
- La participació directa d'un representant de l'Ajuntament responnent preguntes directes dels ciutadans i ciutadanes.
- La participació de les entitats ciutadanes promotores de les mesures.
- La claredat de la informació.
- Relació directa entre participants i particulars amb preguntes i respostes.
- El seguiment de la normativa.

— *Quins són els elements que creus que cal seguir treballant o millorant en relació a la informació presentada a la sessió?* Les aportacions fetes són les següents:

- Llei de lloguers de 10 anys o indefinits
- Control i normativa dels edificis susceptibles de ser desnonats
- Control de pisos buits
- Control de pisos turístics i restricció de llicències
- Llei de la construcció 30% de pisos nous per al lloguer
- Lluitar juntament amb la Generalitat per aconseguir la independència i deixar de dependre d'un estat que no farà mai les inversions que ha dit que faria, i que a més es queda els nostres impostos.
- Sugeriment als representants de l'Ajuntament que no mirin el mòbil quan es fan aquestes sessions. És una falta de respecte pel públic.
- Insistir en les necessitats dels més necessitats i afectats.
- Espero que no passi com a Londres, que a l'època de Margaret Thatcher tots els pisos de protecció oficial es van vendre als llogaters i ara s'han quedat sense habitatge de lloguer.
- Els propietaris que lloguen pisos a preus baixos i a joves, s'hauria de treballar perquè hisenda en lloc de gravar els hi desgravés, perquè els propietaris que ho fan tinguin avantatges amb Hisenda.
- Creu que falten més sessions com aquesta.
- Invisibilització d'estrangers
- No permetre la venda de pisos a curt termini.
- Fixar el preu del lloguer
- Que es donin més dades clares i actualitzades.



- Indicar més els terminis d'implementació.
- Obligar a reglamentar lleis.
- El que s'hauria de millorar és atacar el problema principal, que els pisos buits fossin susceptibles de sanció i expropiació.
- Hi ha altres models a més de França. Hi ha un problema estructural (polític).
- Fer menys publicitat.
- No es pot fer una conferència així sense haver comprovat abans que el projector funciona.
- Més concreció.
- Que s'apliqui l'abans possible.
- Més informació dels pisos per gent gran. Tenim dret a accedir als que es construeixen al barri on vivim?
- Seguir informant amb noves sessions.