

# EN LLOC COM A CASA

PROBLEMÀTICA ACTUAL DE  
L'HABITATGE A BARCELONA



**ANNA MARTÍ**

**TUTOR:** CARLES LLAVONA    **ESCOLA:** SALESIANS  
**ÀREA:** SOCIAL                      **SANT JOSEP**

# INDEX

<b>1. INTRODUCCIÓ.....</b>	<b>p.2</b>
<b>2. CONTEXT</b>	
2.1. Cèdula d'habitabilitat .....	p.3
2.2. Renda Antiga.....	p.4-5
2.3. Especulació immobiliària.....	p.6
2.4. Exclusió residencial.....	p.7-8
2.5. Locals comercials convertits en pisos.....	p.9-10
<b>3. POSTURES POLÍTIQUES</b>	
3.1. Tipus de promeses electorals.....	p.11-12
3.2. Partits polítics.....	p.13-17
<b>4. ENTREVISTES</b>	
4.1. Anàlisi.....	p.18-21
4.2. El Lokal.....	p.22-28
4.3. La PAH.....	p.29-31
4.4. Col·legi d'Administradors de Finques Barcelona-Lleida.....	p.32-33
4.5. Advocat.....	p.34-35
4.6. Ajuntament de Barcelona.....	p.36-38
<b>5. DRET D'HABITATGE O DE PROPIETAT?</b>	
5.1. Dret d'habitatge.....	p.39-40
5.2. Dret de propietat.....	p.41-43
5.3. Proposta i conclusió.....	p.44-45
<b>6. AGRAÏMENTS.....</b>	<b>p.46</b>
<b>7. ANNEXOS</b>	
7.1. Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025.....	p.47-67
7.2. Document de cessió de Drets d'Explotació d'entrevistes i opinions.....	p.68-72
7.3. Bibliografia.....	p.73-75

# INTRODUCCIÓ

Avui dia l'habitatge és un tema en boca de molts. Hi ha qui denuncia la seva precarietat, d'altres que participen a incrementar-ne la inestabilitat i, fins i tot, molts que prenen mesures per millorar-ne la situació.

Un clar senyal d'aquesta problemàtica és el preu del lloguer. Segons la Generalitat de Catalunya, el preu mitjà del lloguer a Barcelona l'any 2000 era de 408,30 €. Actualment, aquesta xifra ha augmentat fins a convertir-se en uns preocupants 956,50 € de mitjana. Això suposa un increment del 134,3% en el preu de lloguer mitjà, mentre que la renda per càpita entre els anys 2000 i 2017 només ha augmentat un 62,7%; és a dir, menys de la meitat. Aquestes dades representen realitats que afecten la vida de milers de barcelonins i barcelonines.

Aquest treball se centra en la situació de l'habitatge a Barcelona actualment. El seu objectiu és oferir un millor enteniment dels factors que determinen l'habitatge, les accions preses per part de l'Administració més local, les propostes dels diferents partits polítics per a solucionar aquesta problemàtica i, finalment, un plantejament sobre la prevalença del Dret de Propietat i el Dret d'Habitatge, tots dos avalats per institucions cabdals però que solen entrar en conflicte. A més, en la recerca d'una comprensió més plural, aquest projecte compta amb els punts de vista de cinc persones que representen la visió de cinc posicions clau respecte l'habitatge.

## CONTEXT

Els següents punts tenen l'objectiu d'explicar factors que afecten, són resultat o participen en la situació de l'habitatge avui dia a la ciutat comtal. Molts d'aquests termes seran mencionats posteriorment en altres articles del treball, ja que són elements bàsics i molt rellevants a l'hora d'explicar tots els punts de les circumstàncies de l'habitatge.

## CÈDULA D'HABITABILITAT

Segons la Generalitat de Catalunya, la cèdula d'habitabilitat és: "un document administratiu que acredita que un habitatge és apte per ser destinat a residència de les persones i té les condicions tècniques d'habitabilitat, segons la normativa vigent." És a dir, es tracta d'un document que afirma o nega que un espai és habitable segons si compleix o no una sèrie de requisits.

Aquests requisits varien segons el tipus de cèdula, que pot ser:

- **De primera ocupació:** quan es refereix a habitatges de nova construcció.
- **De primera ocupació de rehabilitació:** referint-se a habitatges que són el resultat d'una intervenció o procés de rehabilitació o gran rehabilitació com pot ser: l'augment del nombre d'habitatges, el canvi d'ús per crear un habitatge o la redistribució total de l'habitatge: ampliacions, remuntes i enderrocament de tot l'edifici en què es deixen únicament les façanes.
- **De segona ocupació:** en referència a habitatges que ja existeixen.

La cèdula d'habitabilitat pot sol·licitar-la el propietari de l'habitatge, l'administrador o un representant autoritzat i s'utilitza per transmetre un habitatge en venda, lloguer o cessió d'ús i per donar-se d'alta de serveis domèstics bàsics com poden ser: aigua, gas, electricitat, telecomunicacions... Per sol·licitar-ho, primer s'ha de tindre en compte de quin tipus d'habitatge estem parlant. Segons la tipologia:

- **De primera ocupació:** amb l'imprès normalitzat i documentació complementària.
- **De segona ocupació:** cal que adreçar-se a un tècnic (arquitecte o arquitecte tècnic) per tal que faci el certificat d'habitabilitat corresponent. Després, el mateix tècnic pot fer la tramitació directament a les oficines que correspongui o telemàticament. Si la tramitació no la fa el tècnic, la pot fer el particular. Cal presentar el certificat d'habitabilitat degudament formalitzat i, en alguns casos, documentació complementària. També s'han de pagar unes taxes.

Després de dur a terme aquests tràmits, el certificat d'habitabilitat té una validesa de 15 anys. A més a més, s'han de pagar una sèrie de taxes que l'any 2016 eren les següents:

- **Habitatges nous:**
  - Un habitatge: 40,95 €
  - De dos a cinc habitatges: 25,20 €
  - De sis o més habitatges: 18,90 €
- **Habitatges usats:** 18,90 €

## RENDA ANTIGA

El que popularment es coneix com a renda antiga és un contracte de lloguer regulat pel "Texto Refundido 4104/1964, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964" i que ha d'haver estat signat abans de l'1 de gener de 1995. La peculiaritat del contracte i la raó per la qual és tan conegut és que es tracta d'un contracte subjecte a pròrroga forçosa. És a dir, que un cop finalitzat el termini estipulat en el mateix contracte de lloguer de l'habitatge, en el cas que l'inquilí manifesti el seu desig de mantenir la renda com fins aleshores, l'arrendador no s'hi pot negar. En conseqüència, la duració del contracte de lloguer depèn de la voluntat de l'arrendatari. A més, abans, si per una casualitat el llogater moria, el contracte podia passar al seu cònjuge. Actualment, això ja no és possible legalment.

La finalitat d'aquest tipus de contractes en el moment de la seva concepció era protegir la necessitat d'habitatge dels ciutadans en un moment on l'economia era intervencionista i no era estrany trobar-se en situacions d'escassetat de pisos. Aquesta defensa dels inquilins, els quals estan en una situació d'inferioritat respecte al propietari de l'immoble, i la seva necessitat humana de tindre un habitatge digne perjudicava i perjudica encara avui en dia molts arrendadors i la seva llibertat contractual.

Aquest fet molts cops provoca greus conflictes entre llogater i propietari. Aquests últims a vegades poden arribar a prendre's la justícia per compte propi i és en aquests casos on succeeix el que es coneix com a "assetjament immobiliari". L'assetjament immobiliari és un conjunt d'accions destinades a fer impossible el compliment dels drets d'habitatge d'un llogater per diferents motius, tot i ser una pràctica il·legal. Així i tot, en la majoria de casos, no s'arriba a aquest tipus de situació, ja que els arrendadors tenen dos altres sortides legals i factibles. La primera és contactar amb un assessor legal especialitzat en aquest tipus de situacions per informar-se sobre què es pot fer en aquests casos perquè, segons les característiques de la situació, es pot arribar a rescindir el contracte. Finalment, l'última solució és resignar-se i acceptar la situació tal com és.

### . Quan es pot denegar la pròrroga forçosa

Els casos en què es pot denegar la pròrroga forçosa en un contracte de renda antiga estan recollits en l'Article 62 de la "Ley de Arrendamientos Urbanos". Aquest article, citant textualment, estipula que l'inquilí no té dret a la pròrroga forçosa en cas que:



Figura 1: contracte de renda antiga. Exret de "Contrato de inquilinato -fincas urbanas-codigo civil- 1928- contrato de alquiler manresa" d'anònim, Todocolección.

- L'arrendador necessiti l'habitatge o local comercial per a si mateix o perquè hi habitin els seus descendents o ascendents legítims i naturals.
- L'arrendador projecti l'enderrocament de la finca per una altra que compti amb, mínim, un terç més d'habitatges disponibles que en la finca original o mínim un habitatge en cas que no n'hi hagués cap. A més de respectar el nombre de locals de negoci si n'hi hagués.
- L'habitatge no hagi estat ocupat durant més de sis mesos en el curs d'un any o el local de negoci hagi estat tancat en el mateix termini de temps a no ser que aquesta desocupació o tancament sigui per una causa justa.
- L'inquilí ocupi dos o més habitatges en la mateixa població i l'ús de totes elles no sigui indispensable per atendre les seves necessitats. En aquest cas, si els arrendadors són diversos, el dret de denegar la pròrroga correspon al primer que ho exerciti; si és un de sol, correspon a l'inquilí el dret d'assenyalar l'habitatge o habitatges que ha de desallotjar, i si no ho fa dins el termini de trenta dies següents al que fos requerit en forma de fefaent per l'arrendador, aquest pot denegar la pròrroga respecte de qualsevol d'elles. En el cas que només un dels habitatges es trobi sota títol d'arrendament, l'inquilí no tindrà d'aquesta facultat d'elecció.
- L'inquilí, en un termini de sis mesos immediatament anteriors a la data de la presentació de la demanda, haguera tingut a la seva lliure disposició, com a titular d'un dret real de gaudi, un habitatge desocupat i apte per a la satisfacció de les seves necessitats i de característiques anàlogues a la llogada.

## ESPECULACIÓ IMMOBILIÀRIA

Existeixen dos grans tipus d'especulació: la financera i la immobiliària. Segons el diccionari català, l'especulació és "L'acció de comprar o vendre comptant aprofitar-se d'una fluctuació en el preu.". En el cas immobiliari, aquesta acció es realitza mitjançant compravenda de pisos amb l'objectiu de guanyar diners.

Aquest tipus d'especulació troba el seu millor moment per a actuar quan hi ha una situació d'inestabilitat econòmica. Això es deu al fet que els inversors es refugien en l'adquisició de terrenys i immobles perquè el preu d'aquests no segueix massa la resta de l'economia i sol funcionar de forma bastant independent. Aquest fet provoca un augment en els preus dels immobles per la demanda creixent d'aquests.

Davant d'això, els individus que han provocat aquest augment dels preus dels immobles es troben davant d'una situació en la qual les propietats adquirides tenen un valor major que quan les van comprar inicialment. D'aquesta manera, els propietaris esmentats poden aprofitar-se'n i obtenir beneficis sense necessitat de dur a terme cap altra acció.

A més, en ciutats com la que ens ocupa, el sòl urbà és escàs i aquest és un factor que encara facilita més l'obtenció de beneficis per part dels propietaris dels immobles, ja que elimina competència i provoca que els possibles compradors i llogaters no tinguin gaires més opcions que acceptar el preu ofert si volen viure en un espai ben ubicat i en bones condicions.

Aquesta circumstància pot arribar a provocar-se de manera intencionada si es tenen els recursos suficients i hi ha escassetat d'immobles en aquell moment. Mitjançant la inversió de grans quantitats de diners en un temps i espai reduïts es pot arribar a crear un augment artificial dels preus.



**Figura 2:** edifici en construcció. Extret de "Radiografia del sector de la construcció en Europa según Euroconstruct" de Redacció Interempresas, *Interempresas*.

A més, encara que altres especuladors no posseeixin els recursos necessaris per dur a terme aquesta pujada artificial, també se'n poden aprofitar. És clar que el que més interessa als especuladors és la recerca del màxim benefici sense tindre en compte la situació dels arrendataris ni el fet de tenir pisos buits en moments d'escassetat d'habitatge pel simple fet de poder llogar o vendre aquesta mateixa propietat en un moment més profitós per a ell.

Aquest tipus de pràctiques són una de les principals causants de la situació problemàtica en matèria d'habitatge que viu la ciutat de Barcelona i moltes altres avui en dia.

## EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

El terme “exclusió residencial” va molt més enllà del simple fet de tenir o no sostre. Es tracta, segons la Llei 24/2015, d'una situació d'exclusió residencial quan les persones o nuclis familiars en qüestió tenen uns ingressos inferiors a 2 o 2,5 vegades l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya), viuen soles, si són unitats de convivència o, en el cas de persones amb discapacitat o amb una gran dependència, si els seus ingressos són inferiors a 3 vegades l'IRSC.

Molts experts en termes d'exclusió social coincideixen en que l'habitatge no garanteix la integració social per si sol ja que, en molts casos, són les pròpies condicions d'aquest mateix habitatge les causants de l'exclusió social del subjecte.

Existeixen quatre situacions bàsiques d'exclusió residencial:

- **Sense sostre:**

Per poder entendre bé aquesta situació, hem de conèixer quina és la diferència entre sostre i habitatge. Un sostre és un espai d'aixopluc, un lloc on poder protegir-se de les circumstàncies del temps en general. Així, les persones sense sostre són aquelles que viuen en un espai públic o que dormen en un alberg però han de passar les hores diürnes en un espai públic.



**Figura 3:** persona sense sostre. Extret de: “Esther Borrego: ‘Per a les persones sense sostre és molt important que els mirem’” d'anònim, *Valors*.

- **Sense habitatge:**

En canvi, l'habitatge és un espai de caire més familiar, les funcions del qual van molt més enllà del simple fet de protegir-se de la climatologia. Una persona sense habitatge viu en centres de serveis, refugis, allotjaments temporals, institucions, allotjaments de suport...

Quan entenem la diferència entre sense habitatge i sense sostre, podem adonar-nos que un concepte engloba l'altre. No tots els sense habitatge són sense sostre, però tots els sense sostre són sense habitatge.

- **Habitatge insegur:**

En aquests casos, la persona viu una situació d'inseguretat constant pel que fa a la seva llar. Aquestes circumstàncies solen ser la notificació legal d'abandonament de l'habitatge, viure sota una situació de violència amenaçadora per part de la persona o persones amb qui es comparteix aquest habitatge, viure en habitatges sense títols legals... Tot i que poden sonar estranyes i excepcionals, aquestes situacions es donen a Barcelona amb més normalitat del que sembla.

- **Infrahabitatge:**

Es considera infrahabitatge tots els assentaments irregulars on hi viuen persones o comunitats fora del reglament de l'ordenament urbanístic de la zona en concret. Així, les persones que viuen en habitatges temporals o barraques, càmpings o caravanes, habitatges que no compleixen la cèdula d'habitabilitat o habitatges massificats, estan visquent en situacions d'infrahabitatge.

Un dels moviments més significatius lligats a l'infrahabitatge va ser el barraquisme, que va perviure a Barcelona fins a finals del s.XX.



**Figura 4:** barraques a prop de les Glòries de Barcelona. Extret de: "Les barraques del segle XXI: el lloguer no és l'únic problema d'habitatge a Barcelona" de Jordi Bes, *Nació Digital*.

## LOCALS COMERCIALS CONVERTITS EN HABITATGES

L'origen dels locals comercials convertits en habitatges es remunta al Nova York dels anys cinquanta, en barris com TriBeCa, Soho o el Barri Oest gràcies a una indústria creixent. Els primers a apuntar-se a aquesta idea van ser els artistes i els estudiants, ja que els locals comercials eren molt més econòmics que no pas els pisos normals de la gran poma i aquest segment de la població són els que solen necessitar grans espais a un preu que s'adapti al seu baix nivell adquisitiu. Aquests espais emprats com a lloc de feina i habitança alhora van ser batejats amb el nom de *loft*. Tot i que, literalment, aquesta paraula traduïda de l'anglès significa "àtic", avui en dia s'entén més com a un espai sense cap compartimentació.



**Figura 5:** exterior d'un local comercial habitat. Extret de: "¿Cuánto cuesta un proyecto de cambio de uso?" de A. Darias, *Certicalia*.

Al nostre país, ja fa anys que es practica aquesta moda importada dels novaiorquesos. Així i tot, s'ha de saber que es tracta d'una pràctica il·legal, ja que els locals comercials estan catalogats com a sòl comercial i no pas habitable, cap ciutadà pot empadronar-se a un local comercial i la taxació és més baixa, per tant, els bancs només poden prestar una quantitat molt més petita a la hipoteca que no pas la que deixaria per a un habitatge. Així mateix, molts d'aquests locals compleixen plenament els requisits d'una cèdula d'habitabilitat però no poden demanar-la per culpa de la seva catalogació.



**Figura 6:** exterior d'un local comercial habitat. Extret de: "La moda de convertir un local en vivienda regresa a las calles" de S. López, *El País*.

El problema ve donat per la creixent demanda d'habitatge i la gran oferta de locals comercials a un preu molt més assequible. La població d'avui dia necessita més habitatges i es troba amb molts locals buits per la davallada del comerç durant la crisi econòmica de 2008. Aquesta situació provoca que molts ciutadans no s'ho pensin dos cops abans d'habitar un local per tal de poder sobreviure als preus cada cop més alts de l'habitatge arreu del territori.

Davant d'aquest problema, l'única solució actual per a legalitzar l'espai comercial que es vol habitar és anar a l'ajuntament i demanar quins tràmits s'han de seguir per tal de fer-ho. Aquests tràmits solen incloure una reforma, per el qual s'ha de sol·licitar un canvi d'ús i, un cop acabades les obres, sol·licitar una llicència de primera ocupació.

Tot això suposa una despesa afegida, ja que fins i tot s'ha de contractar un arquitecte per tal que dugui a terme el projecte.

Però, no tots els locals poden convertir-se en sòl habitable, ja que, en tractar-se d'una obra nova, han de complir amb el Codi Tècnic d'Edificació (CTE.) i la mateixa normativa de l'ajuntament pertinent. Entre els múltiples impediments per a aquest canvi de sòl, hi en destaquen tres, els més habituals:

- Limitació en el nombre de vivendes per hectàrea superada: les normes urbanístiques municipals determinen el nombre d'habitatges que pot haver-hi per hectàrea.
- No compleix algun punt del CTE.
- Els veïns s'hi neguen: en algunes localitats com Barcelona, per demanar una sol·licitud d'obres majors és imprescindible tenir la completa conformitat de la comunitat de veïns pertinents.

El veritable problema per a aquesta reconversió no és tant els canvis físics que s'han de dur a terme, sinó més aviat tots els impediments legals imposats pel govern municipal.

# POSTURES POLÍTIQUES

Per conèixer les solucions que proposen els principals partits polítics que actuen a Barcelona (PSC, PP, Ciutadans, Junts per Catalunya, Unides Podem, ERC i CUP) s'han d'analitzar les seves promeses electorals. En aquest cas, de les eleccions municipals de 2019. Per a poder extreure'n informació, es pot començar dividint-les en vuit categories bàsiques:

## TIPUS DE PROMESSES ELECTORALS

- **Assessorament ciutadà**

Aquest apartat és per a totes aquelles promeses dedicades a informar i assessorar els ciutadans sobre els seus drets i condicions en matèria d'habitatge per tal d'evitar estafes i malentesos.

Tot i no ser una de les promeses més emprades, aquest tipus d'ajuda pot ser útil a l'hora de defensar els drets tant de propietaris com de llogaters.

**Exemple:** Establir una oficina pública d'assessorament a les veïnes, abans de signar els contractes. (CUP)

- **Estudis i planificació**

En aquesta categoria hi ha totes les propostes destinades a estudiar una determinada situació per tal de poder actuar de la millor forma possible mitjançant plans prèviament deliberats i estudiats per a assegurar-ne l'eficiència.

És un tipus d'iniciativa important perquè si els mateixos dirigents no coneixen bé la situació de la ciutat pel que fa a l'habitatge, és impossible que hi puguin posar remei.

**Exemple:** Estudiar en el marc del nou PDU i el nou POUM, si en algunes zones es podria generar nou sòl per destinar-lo a habitatges de lloguer públic. (ERC)

- **Ajuts i subvencions**

Aquest tipus de promeses són les que inclouen algun tipus de subvenció o ajuda monetària per tal de pal·liar situacions econòmicament difícils en diferents casos en matèria d'habitatge.

Aquestes ajudes poden ser tant a particulars com a organitzacions o projectes.

**Exemple:** Doblar el pressupost que el govern anterior ha destinat a polítiques d'habitatge. (PSC)

- **Legislació i regulació**

En aquesta tipologia trobem aquelles promeses que volen posar solució als diferents problemes i situacions en què es troba la ciutat comtal pel que fa a l'habitatge mitjançant la modificació o creació de lleis i mesures perquè aquestes siguin correctament regulades per l'administració pertinent.

**Exemple:** Introduir la pròrroga automàtica o la cessió de contracte, amb actualitzacions del lloguer en funció de l'IPC i de la valoració objectiva de les finques. (Unides Podem)

- **Promoció**

Aquí s'hi troben les promeses electorals encarades, més aviat, a promoure i incentivar una sèrie d'activitats i iniciatives per a poder posar remei als conflictes i problemàtiques d'aquest tipus.

És una tipologia d'acció que actua de manera indirecta i que propicia l'impuls de propostes noves i canvis.

**Exemple:** Afavorir el desenvolupament d'assegurances d'arrendament que cobreixin l'impagament dels lloguers i els danys que pugui causar el llogater, especialment per facilitar el lloguer dels joves. (PP)

- **Creació**

Els projectes d'aquesta categoria són aquells destinats a crear tant element físics (com poden ser bloc de pisos de lloguer social) com sistemes i organitzacions noves que, d'una manera o altra, posin remei als problemes actuals de la ciutadania pel que fa a l'habitatge.

**Exemple:** Construir 10.000 habitatges nous amb algun règim de protecció a Barcelona en el termini de vuit anys, un 75% de les quals serà de lloguer assequible. Aconseguirem aquest repte en un marc de col·laboració amb el sector privat. (Ciutadans)

- **Accions específiques**

Aquí es troben tots aquells projectes que no entren en les categories anteriors pel simple fet que són propostes que actuen de manera molt més específica per tal de solucionar problemes concrets que no podrien solventar-se amb una acció general.

**Exemple:** En les promocions d'habitatge social, incrementarem les convocatòries de pisos per a persones en situació de vulnerabilitat, per alliberar recursos habitacionals assumits fins ara per Serveis Socials i la Mesa d'Emergència Social. Treballarem per dotar la Mesa d'Emergències dels recursos necessaris per reduir la llista d'espera. (ERC)

- **Objectius**

Aquesta categoria és diferent de la resta perquè no es tracta d'una proposta com a tal, sinó, senzillament, de l'objectiu que el partit en qüestió vol assolir. Les "promeses" d'aquesta categoria esmenten el propòsit final sense parlar, en cap moment, sobre com el volen assolir exactament. Això fa que no es puguin considerar propostes electorals com a tal i només siguin simples objectius del partit en aquest aspecte.

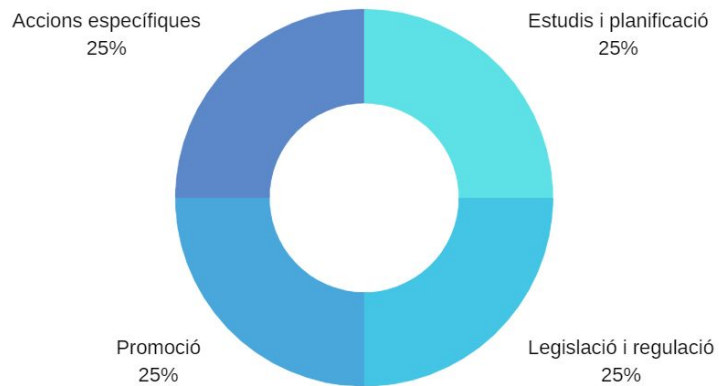
**Exemple:** Ser un referent en el desenvolupament de nous models d'habitatge per a les necessitats socials emergents a la ciutat: gent gran, joves, noves unitats familiars. (Ciutadans)

## PARTITS POLÍTICS

### ● PP

El programa electoral per a les eleccions municipals de 2019 del PP és el mateix en tots els municipis, per tant, no hi ha propostes específiques per a la ciutat de Barcelona, sinó promeses per a tots els municipis de l'Estat Espanyol.

Aquest partit de dretes mai ha arribat a governar l'alcaldia de Barcelona tot i la seva llarga història com a partit polític a Espanya. Aquesta situació pot ser deguda a la tendència d'esquerres de la ciutat comtal, on majoritàriament han governat partits d'esquerres com el PSC.



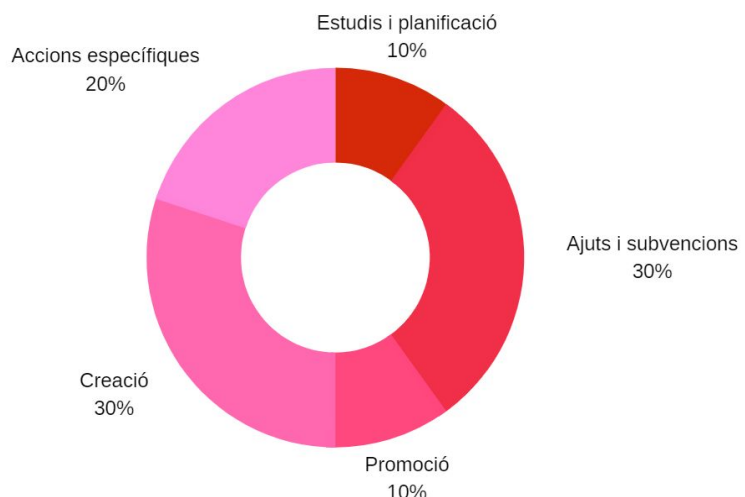
En aquestes passades eleccions municipals, les propostes es poden dividir en quatre de les vuit categories esmentades anteriorment. Aquestes són: Estudis i planificació, Legislació i regulació, Promoció i Accions específiques en parts iguals, és a dir, 25% cadascuna.

Tot i no ser propostes específiques per a Barcelona, les promeses electorals en si són prou vàlides, ja que estan equilibrades en quatre de les tipologies més funcionals i pràctiques. Per resumir, tindre una part de planificació permet conèixer el problema per després abordar-lo des de tres fronts: legislant i regulant normatives, promocionant accions de millora i duent a terme accions específiques en funció de cada situació.

### ● PSC

El PSC és el partit que més cops ha governat Barcelona des de 1978, quan es va instaurar un règim constitucional democràtic al territori espanyol.

En les eleccions municipals de 2019, el partit socialista (juntament amb el seu candidat, el senyor Collboni) expressen la seva opinió en vers a l'actual situació de l'habitatge a Barcelona dient que aquest és un tema troncal per al seu partit i que creuen que no s'ha sabut gestionar com cal en les darreres administracions.



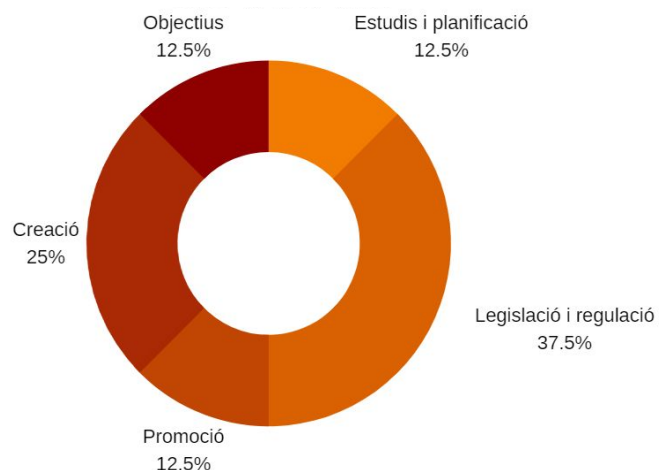
Les seves propostes són prou variades pel que fa a tipologia, tot i que hi ha dues que sobresurten sobre la resta: Creació i Ajuts i subvencions amb un 30% són les dues categories amb més presència en el programa electoral dels socialistes catalans. Després vindria Accions específiques amb un 20% i, finalment, Promoció i Estudis i planificació amb un 10%.

La varietat de categories al seu programa electoral pot ser un punt a favor si tenim en compte que totes cinc són tipologies vàlides i pràctiques a l'hora de posar remei a la situació actual. El que diferencia el seu programa electoral, entre altres coses, és que es tracta del partit amb més propostes destinades a augmentar pressupostos i garantir subvencions, és a dir, que són els qui més capital financer volen invertir de forma directa per tal de resoldre les dificultats actuals.

- **Ciudadans**

Aquest partit autodefinit com a liberal-progressista mai ha arribat a governar l'alcaldia de Barcelona. Això pot ser degut al fet que es tracta d'un partit relativament nou, ja que es va fundar el 2006 i no va guanyar popularitat fins uns anys després.

En les últimes eleccions municipals a l'alcaldia de Barcelona, Ciudadans comptava amb un programa electoral defensat pel seu cap visible en aquestes mateixes eleccions, Manuel Valls. El programa tracta temes diversos basant-se en 12 compromisos bàsics. El compromís que parla de l'habitatge i de com tenen pensat solucionar-ne el problema es titula "Más vivienda, más asequible".



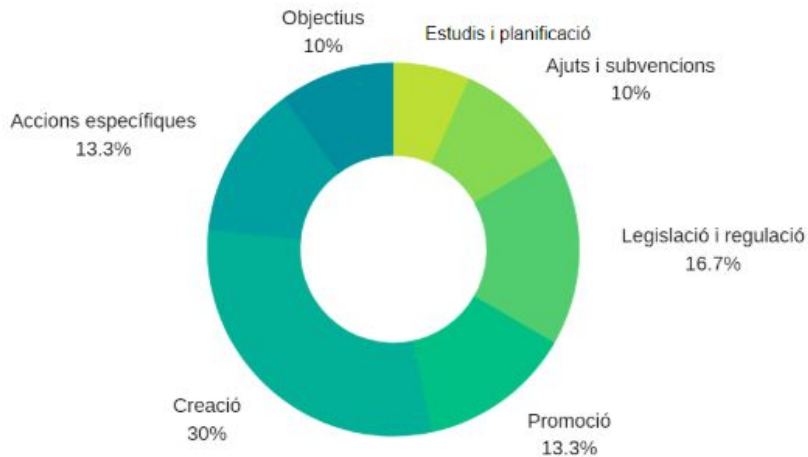
El que s'exposa posteriorment sota aquest títol són una sèrie de compromisos en vers l'habitatge on hi destaquen les promeses electorals en matèria legislativa de regulació amb un 37,5% de propostes. Les promeses que les segueixen són les de Creació amb un 25%, seguides d'Objectius, Promoció i Estudis i planificació, totes amb un 12,5%.

En aquest programa electoral trobem la categoria d'Objectius, la qual (com s'ha comentat abans), no és una proposta com a tal, sinó la fita on es vol arribar. És per això que no mereix l'etiqueta de promesa electoral i no hauria de formar part de cap programa.

Deixant de banda aquest descuit, aquest és el partit amb major percentatge de propostes de Legislació i regulació però no l'únic amb la majoria de propostes d'aquesta categoria.

- **ERC**

Esquerra Republicana de Catalunya és un partit que no ha presidit l'alcaldia de Barcelona des de 1937. Així i tot, aquest cop ens centrem en els alcaldes posteriors a 1978, passada la dictadura de Francisco Franco.



Per a les eleccions municipals de 2019, en temàtica d'habitatge, ERC es compromet a facilitar l'accés a l'habitatge i a augmentar el parc de lloguer assequible mitjançant unes mesures prou variades.

Com podem veure, les propostes de Creació destaquen notablement sobre la resta de tipologies i

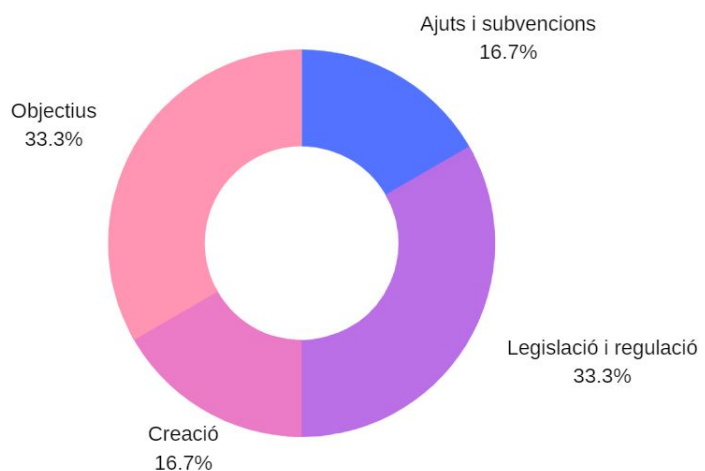
ocupen el primer lloc amb un 30% de les promeses d'aquest caire, fet que també es pot veure en els percentatges del PSOE. Ambdós partits d'esquerres. La segona posició l'ocupa Legislació i regulació amb una mica més de la meitat del percentatge més elevat, 16,7%. Després venen Promoció i Accions específiques amb un 13,3% i Ajuts i subvencions i Objectius amb un 10%. Finalment, es troba Estudis i planificació

Tot i ser un dels partits amb més varietat pel que fa a tipus de propostes, cal recalcar el fet que el 10% d'aquestes estiguin formades solament per Objectius; els quals no són realment cap mena de promesa electoral.

- **Junts per Catalunya**

Junts per Catalunya és un partit polític català d'ideologia independentista que mai ha governat l'alcaldia de Barcelona com a tal, però l'antecedent del qual, Convergència i Unió, va governar amb Xavier Trias com a alcalde entre 2011 i 2015.

En aquestes eleccions, el tipus de promesa electoral majoritària (tot i que no tant com a Ciutadans) és la de Legislació i regulació, a més de la d'Objectius amb un 33,3%. Els segueixen les tipologies de Creació i Ajuts i subvencions amb un 16,7%.

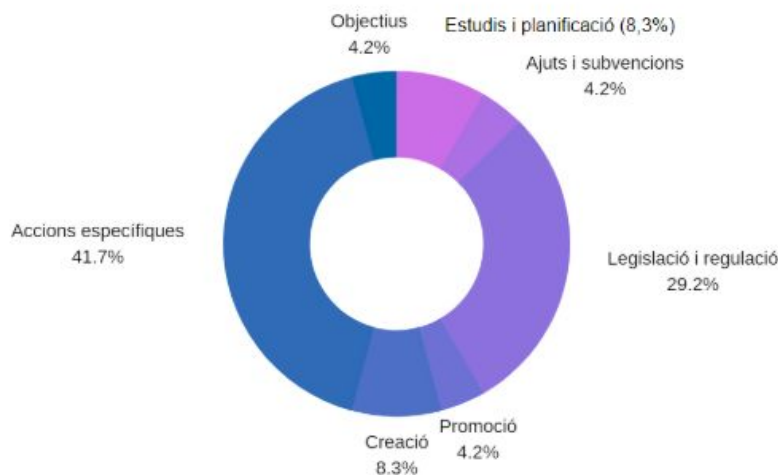


Com podem veure, el fet que una de les tipologies majoritàries sigui la d'Objectius és del tot inacceptable pel simple fet que no aporten res al programa electoral, ja que, com hem dit abans, no prometen cap acció específica per a resoldre el problema que exposen o assolir l'objectiu que expliquen. Així i tot, hi ha poca varietat de propostes reals però totes elles són prou vàlides.

- **Unides Podem**

En el seu programa electoral de cara a les eleccions municipals de 2019, el conegut partit polític d'esquerres es compromet, primerament, a fer realitat un dels drets constitucionals i humans més importants de tots: tindre un habitatge digne i adequat a les necessitats de cadascú.

Amb l'empara de l'article 11 de la Declaració universal dels Drets humans, els comuns defensen aquesta proposta després d'haver estat governant la ciutat comtal els últims quatre anys sense haver arribat complir aquesta mateixa promesa, que ja van fer en el seu passat programa electoral l'any 2015.



En aquestes eleccions, el partit encapçalat per Ada Colau com a candidata a l'alcaldia de Barcelona compta amb un dels programes més variats en qüestió de tipologia.

Primerament, cal ressaltar que gairebé la meitat de les propostes d'Unides Podem (un 41,7%) són Accions Específiques, seguides per Legislació i regulació amb ni

més ni menys que un 29,9% de les mesures. Després ve Creació i Estudis i planificació amb un 8,3% i Promoció, Ajuts i subvencions i Objectius amb un 4,2%.

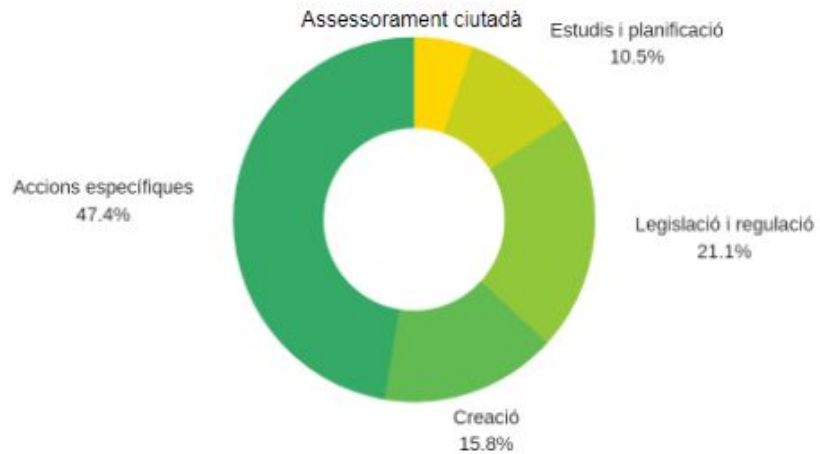
Tal com passa amb ERC, hi ha una gran varietat de tipus de propostes però un punt negatiu del programa electoral és el 4,2% de propostes són de tipus Objectius. Tot i ser un percentatge molt minoritari, aquest afecta el conjunt del programa electoral.

- **CUP**

Aquest partit d'esquerres que mai abans ha governat l'Ajuntament de Barcelona compta amb un programa electoral amb un redactat on recalquen quins són els problemes de la ciutat i on expressen la seva opinió vers l'efectivitat de les alcaldies anteriors a l'hora de solucionar els problemes exposats.

Des d'aquesta postura crítica, la CUP defensa una visió basada en la idea que el problema actual d'habitatge mai podrà arribar a solucionar-se sense abans resoldre la societat en si. Aquest partit fa una sèrie de propostes per a pal·liar la situació però reivindiquen que la solució definitiva és el final de la societat capitalista.

Aquestes propostes venen marcades per una majoria d'una sola tipologia de quasi la meitat del programa electoral. En aquest cas, formada per Accions específiques amb un 47,4%. Després ve Legislació i regulació amb un 21,1%, Creació amb 15,8%, Estudis i planificació amb 10,5% i, per acabar, Assessorament ciutadà.



El que més sorprèn d'aquesta gràfica és el percentatge majoritari d'Accions específiques vers Creació, que es troba en segona posició però el percentatge del qual no és ni la meitat que el primer. A més de la gran varietat de tipus mesures que hi ha en el programa dels cupaires.

# ENTREVISTES

## ANÀLISI

Per a realitzar aquest treball, s'ha pogut comptar amb l'opinió de cinc persones en situacions i institucions molt diferents entre elles per a obtenir una visió el més plural possible sobre la problemàtica a estudiar. Aquestes cinc persones són: un membre de la PAH<sup>1</sup> (José Antonio Quiles), l'actual gerent del CAFBL<sup>2</sup> (Lorenzo Viñas), un advocat especialitzat en Dret Civil, Penal i Administratiu (Antoni Pregonas), un membre de El Lokal<sup>3</sup> (David Cuadrado) i, finalment, l'actual regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona (Lucía Martín).

Després de conèixer els entrevistats, qualsevol podria pensar que molts no coincidiran en cap de les seves respostes a l'entrevista, la qual, té la mateixa estructura per a tots tot i haver variat alguns punts per a ajustar-la a cada entrevistat. La realitat, però, sembla indicar el contrari, ja que, com es veurà en la següent anàlisi, molts d'ells arriben a coincidir en uns quants punts clau.

La primera pregunta és exactament igual en totes les entrevistes. Aquesta, demana als entrevistats quins creuen que són els principals problemes en matèria d'habitatge actualment a Barcelona. Davant aquesta qüestió, tots els entrevistats assenyalen la desigualtat econòmica entre l'augment del preu dels lloguers i la renda dels ciutadans. Així, afirmen que el principal problema d'habitatge a Barcelona avui en dia és el difícil accés al mateix per causa, principalment, de l'especulació immobiliària i la gentrificació.

A més, uns quants entrevistats també comenten la poca inversió per part de les diferents administracions públiques a l'hora de crear habitatge social, la qual cosa, afegeixen, podria suposar un gran canvi en el camí cap a solucionar aquesta situació. Altrament, David Cuadrado explica que, d'habitatge, n'hi ha de sobres i que la idea de construir-ne més en una ciutat tan massificada com Barcelona és només un pegat que no ajudarà en res a la ciutat comtal.

En la següent qüestió, es pregunta a tots els entrevistats per les causes, segons ells, de la problemàtica que tot just han descrit. Ells assenyalen diverses causes d'aquest problema, la principal essent el turisme a Barcelona, el qual provoca que hi hagi una disminució de l'habitatge residencial a favor del turístic i, com assenjala el senyor Cuadrado, la destrucció del teixit social de molts barris de tota la vida.

A més, tant el senyor Viñas, com la senyora Martín i el senyor Quiles en culpen les administracions públiques al·legant, principalment, la seva poca implicació, però també els seus discursos populistes i el fet que, en la passada reforma de la LAU<sup>4</sup> per part del govern espanyol en funcions, no es reguessin els preus dels lloguers i només es realitzessin canvis menors. Altrament, el senyor Quiles manifesta que la gentrificació i les feines indignes de molts ciutadans formen part de les principals causes del problema, mentre que la senyora Martín opina que la gestió hipotecària espanyola també hi influeix negativament i fa una petita reflexió argumentant que Barcelona és una ciutat amb una delimitació geogràfica clara per la qual ja no pot créixer més enllà de les fronteres i, per consegüent, cal fer un bon ús del parc habitacional que ja es té. Finalment i com s'ha mencionat anteriorment, molts en culpen l'especulació immobiliària i la falta d'habitatge social.

---

<sup>1</sup> Plataforma d'Afectats per la Hipoteca

<sup>2</sup> Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida

<sup>3</sup> Associació cultural autogestionada del Raval

<sup>4</sup> Ley de Arrendamientos Urbanos

Tot seguit, se'ls pregunta quin dret creuen que preval, el dret de propietat o el dret a l'habitatge i, en el cas que depengui de la situació, en quines situacions un i en quines l'altre. En aquesta qüestió, hi ha hagut una diversificació d'opinions respecte de les anteriors preguntes. Per una banda, el senyor Viñas i el senyor Pregonas opinen que enfrontar tots dos drets és un error perquè tots dos són igualment importants i el compliment d'un no hauria d'afectar negativament el compliment de l'altre. A més, juntament amb el senyor Quiles, afirmen que és responsabilitat de l'administració pública el fet d'augmentar el parc d'habitatge públic per tal de defensar el dret a l'habitatge que, en aquest cas, és el que està vulnerat. El senyor Quiles, a part de coincidir en aquest passat punt amb dos altres entrevistats, afegeix que ja fa temps que ens eduquen per pensar que, si no s'és propietari, no s'és ningú i, segons ell, aquesta mentalitat és un dels factors que està provocant la vulneració actual del dret a l'habitatge digne.

Per contra, el senyor Cuadrado parla des de l'anarquisme i la tradició llibertària de El Lokal i expressa la seva opinió dient que, per a ell, el dret de propietat privada és un problema en si mateix perquè dona peu a poder dir: "Això és meu tot i no fer res amb ell." Aquesta actitud, segons ell, es defensa des dels diferents governs i només serveix per a mantenir la riquesa dels que ja són rics. Així, Cuadrado defensa el que es coneix com a propietat d'ús, basada a mantenir la propietat d'un objecte mentre aquest està en ús.

Des de l'Ajuntament, la senyora Martín no es mulla massa en aquesta qüestió i es limita a expressar la importància del dret a l'habitatge i a recalcar tots els plans i accions previstos per l'Ajuntament de Barcelona.

La quarta pregunta demana als entrevistats quina és la seva opinió respecte al moviment okupa. En aquest cas, cap dels entrevistats ha coincidit de manera rotunda en la seva resposta amb algun altre com havia passat en anteriors preguntes. Per un costat, el senyor Viñas creu que l'ocupació d'immobles és (actualment i en la seva majoria) una activitat delictiva i mafiosa que perjudica tant a propietaris com a llogaters i, fins i tot, a l'administració pública. A més, els remeis públics per lluitar-hi en contra són limitats i insuficients. Per una altra banda i segons ell, aquest tipus de moviments no tindrien cap mena de sentit si hi haguessin polítiques d'habitatge social adequades.

Pel que fa al senyor Pregonas, podria arribar a entendre aquest tipus d'activitats en determinades ocasions però no hi pot estar d'acord perquè, com a defensat anteriorment, tots dos drets tenen la mateixa validesa i, per tant, la defensa del dret a l'habitatge no hauria de perjudicar el dret de propietat de ningú. Finalment, recalca que l'ocupació d'immobles pot ser constitutiva d'un delictes d'usurpació castigat per l'article 245 del Codi Penal amb pena de presó si s'ha emprat la violència o la intimidació i amb multes en la resta de casos.

En el cas de la senyora Martín, a la seva entrevista vaig afegir una segona pregunta adherida a la primera que demanava la seva opinió respecte plataformes de defensa de l'habitatge com la PAH. A això, la senyora Martín va respondre que hi ha diversos moviments en defensa de l'habitatge però que la història afirma que la unió de tots ells és la clau de l'èxit a l'hora de defensar el dret a un habitatge digne.

Des de la PAH, el senyor Quiles afirma que l'associació només defensa la recuperació d'immobles de bancs, molts dels quals han estat rescatats amb diners públics que no es recuperaran mai. Recalca que, en cap cas s'ocupen o es recuperen immobles en mans de particulars o de l'administració.

Finalment, el senyor Cuadrado afirma que considera legítim el moviment okupa perquè opina que l'ocupació d'espais en desús per a convertir-los en ateneus, centres culturals i d'altres organitzacions és una forma que té la gent per a reivindicar els seus drets fonamentals davant d'un sistema que no es preocupa per ells, sinó pel seu propi benefici.

A continuació, es pregunta l'opinió dels entrevistats respecte a les solucions proposades i les accions dutes a terme per les diferents administracions públiques. En aquesta ocasió, al senyor Viñas se li ha preguntat una qüestió diferent: la seva opinió respecte als desnonaments i els moviments antidesnonaments. Ell torna a comentar que no caldria cap mena de moviment en defensa de l'habitatge si l'administració tingués un parc d'habitatge públic suficient. Altrament, remarca el contrasentit provocat pel fet que l'associació PAH (la qual forma part del moviment antidesnonaments) està subvencionada per l'Ajuntament de Barcelona amb ajuts superiors a 1.800.000 € l'any.

Tornant al tema inicial de la cinquena pregunta, tant el senyor Cuadrado com el senyor Quiles opinen que, des de l'equip de govern de l'Ajuntament actual hi ha una voluntat d'acció per a solucionar la situació tot i no ser la seva competència i que el govern central s'ha limitat a posar pegats com la mencionada reforma de la LAU. Altrament, el senyor Cuadrado afegeix, juntament amb la senyora Martín, que les competències en matèria d'habitatge són dels governs autonòmics, en aquest cas la Generalitat, i que de moment, aquest no ha posat en marxa cap mena d'acció per a reparar el problema sinó ben bé el contrari. Com explica la senyora Martín, la Generalitat i el Govern espanyol han reduït en un 50% i un 70%, respectivament, la seva inversió en habitatge.

Des de la perspectiva jurídica, el senyor Pregonas afirma que la problemàtica de l'habitatge no interessa massa a les administracions públiques. Explica que el parc d'habitatge social és mínim, les ajudes al lloguer o a la compra d'habitatge són pràcticament inexistentes i les iniciatives per regular el preu (a més de no tenir una eficàcia prou comprovada) són rebutjades pels partits polítics en l'àmbit estatal, que és on caldria modificar la normativa. A més, ni la Generalitat ni l'Ajuntament tenen competència en la regulació d'arrendaments urbans i, per consegüent, no poden modificar-ne la normativa.

En l'última pregunta es demana als entrevistats que proposin solucions basades en què farien si tinguessin un poder absolut sobre els agents del conflicte entre dret de propietat privada i dret de l'habitatge. Les respostes a aquesta qüestió han estat les més variades de tot el conjunt d'entrevistes. Primerament, el senyor Viñas proposa dotar de més àmbit d'actuació a tribunals i policia per a frenar les ocupacions, les quals, segons ell, s'han de considerar actes il·legals que comporten perjudicis reals. També proposa que, des de l'administració pública, es posin en marxa veritables polítiques socials com posar habitatge social a l'abast de tots. Finalment, creu que s'hauria de facilitar la generació d'habitatge al parc privat mitjançant una major flexibilitat en el canvi d'ús dels locals comercials i facilitant l'activitat dels promotors immobiliaris perquè, si s'incrementa el parc d'habitatge, hi haurà una major oferta i els preus tendiran a baixar.

El senyor Cuadrado, en canvi, opina que s'hauria de parar qualsevol possibilitat de desnonament per qüestions de precarietat i buscar un espai on allotjar les famílies en mans dels serveis socials encara que aquests espais estiguin en mans de bancs o grans inversors. És a dir, saltar-se el dret de propietat privada per a allotjar aquestes famílies. A més, creu que s'hauria de solucionar, en un sentit molt ampli, el tema de la feina assalariada en si mateixa i no

només frenar el decreixement turístic, sinó revertir-lo. Concloent, proposa crear espais d'oci, sobretot pels joves, i impedir la degradació de finques i la creació de narcopisos.

Des de l'Ajuntament, la senyora Martín recalca que per defensar l'habitatge cal sumar forces amb la resta d'administracions públiques perquè una de sola no ho pot aconseguir. Tot i això, des de l'Ajuntament creu que s'ha d'ampliar el parc públic d'habitatge social i garantir el bon ús de l'habitatge disponible per retornar la ciutat als veïns i veïnes de Barcelona.

El senyor Pregonas opina que la situació només es pot solucionar des de l'administració pública implementant polítiques socials com: la creació d'un parc d'habitatge social més gran, la concessió d'ajudes a les persones amb menys recursos per a poder accedir a la compra o lloguer d'un pis i el foment del lloguer mitjançant la instauració de desgravacions fiscals tant a arrendadors com a arrendataris. Acaba la seva resposta remarcant que es descartaria tota proposta que vulnerés el dret de propietat privada perquè, com ha dit abans, tots dos van de la mà.

Finalment, el senyor Quiles afirma que, per mitjà de la implementació de la Llei d'Habitatge PAH, es podria solucionar la situació Aquesta llei es basa en els cinc punts següents: dació en pagament retroactiu<sup>5</sup>, cap desnonament sense un habitatge alternatiu, més parc públic d'habitatge social, posar un màxim al preu de l'habitatge i garantir els subministraments bàsics. Al final, Quiles afirma que l'objectiu de la PAH no és que la gent visqui gratis, sinó que paguin en relació als seus ingressos.

En conclusió i com s'ha comentat a la introducció, tot i haver pogut entrevistar persones amb aparents punts de vista pràcticament contraris, tots o molts d'ells coincideixen en punts claus com la necessitat d'ampliar el parc d'habitatge social o la poca implicació de les administracions públiques, entre altres.

---

<sup>5</sup> Mètode de pagament de deutes amb retroactivitat

## EL LOKAL

L'entrevista següent ha estat concedida per David Cuadrado Martínez, membre de El Lokal. El Lokal és una associació cultural autogestionada del Raval nascuda el 1987 i provinent de l'Ateneu Llibertari de Poble Sec i persones del barri Xinès. Es va iniciar amb l'objectiu de



**Figura 7:** logotip de El Lokal. Extret de: "El Lokal. Un racó llibertari al Raval" d'anònim, *El Lokal*.

crear nous projectes, ser un mitjà de distribució d'elements alternatius i un punt de trobada i reunió de diferents lluites i resistències. A més, està format per diferents grups que assumeixen unes responsabilitats i compromisos bàsics per al funcionament de l'associació i que duen a terme tota mena de projectes en relació amb l'esperit de la mateixa.

En aquesta ocasió, l'entrevista es va realitzar en persona al mateix El Lokal i en castellà, ja que l'entrevistat va manifestar que s'expressava millor en aquesta llengua. L'objectiu final de l'entrevista es conèixer la visió de qui defensa el Dret a un Habitatge digne de forma més radical i activa.

### **¿Cuáles cree que son los principales problemas en materia de vivienda en Barcelona actualmente?**

A ver, los principales problemas en materia de vivienda... Por un lado, la obviedad del encarecimiento de tanto alquileres, como aquellas personas que, a largo plazo digamos, se podrían plantear comprar. Está claro que han subido los precios y, bueno, no hace falta investigar mucho para encontrarse estadísticas de cuánto han subido en pocos años. Por otra parte, es la poca inversión... Es ámbito personal ¿verdad?

### **Sí, si quiere también hablar un poco de qué opina "El Lokal" también va bien.**

No, bueno...

### **Y si es a nivel personal, también va genial.**

La poca inversión que se ha hecho a nivel (ahora un poco más a nivel des del Ayuntamiento) pero igualmente está claro que es absolutamente insuficiente y, por otro lado, tanto Generalitat como des del Estado está claro que no se está haciendo suficiente vivienda, lo que llamarían vivienda de protección oficial o, digamos en jerga institucional, lo que sería en cualquier caso vivienda asequible para que haya una accesibilidad a tener una vivienda digna.

La parte más obvia (entre comillas) es esta, pero también está claro que con el... Por un lado la vivienda sube de precio y la solución no sería construir más sino que dentro de todo el parque inmobiliario que hay (porque vivienda hay y de sobra), construir más vivienda simplemente sería como parchear una situación en la que la especulación inmobiliaria desbocada en la que nos encontramos seguiría su curso con, quizá, un freno durante esa temporada en que se hiciera más vivienda que, por otro lado, ¿Dónde se hace más vivienda? Porque en una ciudad tan masificada como Barcelona, mucho espacio no hay.

Entonces está la otra cara, que es la precarización de los trabajos. La disminución de los salarios que también afecta, evidentemente, las cuestiones que tienen que ver con la vivienda porque al encarecerse la vivienda y reducirse el salario, se crea un doble movimiento en que es muy difícil poder pagar un alquiler. Ya no solo poder pagarlo sino, aunque estés trabajando, muchas veces te retrasan pagos y aunque tu hayas estado trabajando, esa precarización que muchas veces es: te pagan al cabo de dos meses, el salario pues (por lo que sea) te recortan y tienes que reclamar en los tribunales y te pagan al cabo de dos, tres años...

Todo eso influye a la hora de lo que podríamos llamar el “problema de la vivienda” o de la “problemática de la vivienda precarizada” que también, por otro lado, hace que la dignidad de tener un sitio donde vivir ya no sea solo, muchas veces, el poder acceder, pero cuando accedes las condiciones son mucho peores.

### **Ya lo ha comentado un poco pero, ¿Cuáles cree que son las causa de esta situación que has descrito ahora mismo?**

Las causas... La principal, obviamente, es un especulación inmobiliaria desbocada que comienza, sobre todo, a partir de los años noventa (si no voy errado) con lo que fue el “boom del ladrillo”, que se le dio a llamar. En que se comienza a construir, y construir y construir y la economía española se empieza a basar en la construcción de vivienda para vender a turistas. En la construcción de viviendas, chalets... Toda la modificación de la costa española y, concretamente, en Cataluña es muy claro con la Costa Brava.

Yo soy de Lloret y desde... Nací en el '92 y recuerdo en el 2000, por ejemplo, del 2000 al 2010, que me marché, el paisaje urbano se transformó radicalmente. Tanto las zonas de montaña, donde la gente que ya vivía en la ciudad empieza a marcharse porque el casco urbano comienza a ser bastante difícil convivir en los momentos más álgidos turísticamente. Hay, de alguna manera, un éxodo a la periferia y, por otro lado, se destruyen buena parte de los bosques más cercanos a la costa para construir hoteles y apartamentos que, en invierno, están absolutamente vacíos.

En Barcelona no es esa misma situación, concretamente, pero estamos hablando de las causas, que me voy...

### **No pasa nada.**

En la especulación inmobiliaria y esos factores que decía de precarización. Concretamente aquí en el Raval ¿Qué trabajos hay, hoy en día, cuando se han vaciado todos los comercios, los talleres, todo el tejido social (o socioeconómico más bien) que existía de diversidad de trabajos o productivos, etc.? Entonces, se va vaciando y lo que queda son bares, quedan hoteles, quedan... En que, bueno. Todos sabemos que, en cualquier trabajo de hostelería, suelen ser de los más precarios. Y más hoy en día, que hay una sobresaturación y hay una constante de recambio, de alguna manera, de gente que entra y sale pues, porque son trabajos que hay una gran explotación de las personas que están allí trabajando.

Entonces, ese factor de especulación inmobiliaria va ligado a una destrucción del tejido social, que también, de hecho, es propia de un sistema capitalista en que se atomiza la convivencia, deja de haber un tejido de barrio. Deja de haber un tejido social en que la gente se conoce entre sí, hay una relación, de alguna manera hay una cierta...

### **¿Solidaridad?**

No necesariamente solidaridad, pero muchas veces sí que existe esa práctica solidaria de ese vecino que necesita una escalera, un taladro, un... Yo qué sé. Hay un cierto funcionamiento orgánico de lo que es el barrio o en lo que son los pueblos, el pueblo. Entonces, por la misma movilidad que provoca esa especulación, también se impide que haya la posibilidad de conocer a tu vecino o, incluso de tener ganas de establecer una relación porque, total, nunca sabes si vas a estar allí seis meses, un año o dos porque igual, o te toca cambiarte de ciudad o de barrio, a la otra punta o... Todo eso hace que, en la manera en que sea muy diferente a como podría ser para que ese tejido social se mantuviera, se pudiera organizar y, de alguna manera, impedir que todas esas problemáticas asociadas a la gran problemática, que sería la especulación inmobiliaria, pudieran revertirse. Pero bueno, en todas partes se hacen intentos.

### **¿Qué cree que prevalece, el derecho a la propiedad o el derecho a la vivienda? Y si depende del caso, ¿En qué casos uno y en qué otro?**

Esta pregunta... Cuando la leí... He de hacer un matiz. Si se está hablando de propiedad privada, es evidente que el derecho a la vivienda. “El Lokal” o la tradición libertaria en la que nos movemos, se habla siempre en el anarquismo de la propiedad de uso, que es también una propiedad pero es aquella propiedad que mantienes en tanto que se está usando un objeto, un espacio... Hay un vínculo con aquello que te permite vivir. Entonces, sí que haría esta distinción entre... Derecho a la propiedad privada, para mí el derecho a la propiedad privada en sí mismo es un problema porque lo que hace, lo que justifica, es la posibilidad de decir: “Esto es mío, aunque no haga nada con ello, aunque lo tenga absolutamente muerto, abandonado, con el asunto de la vivienda degradándose, generando problemas etc. Pero como es mío y el Estado garantiza que es mío, no pasa nada y no...”

Lo que está pasando aquí en el Raval, por ejemplo, con: narcopisos, degradación de bloques enteros para vaciarlos, para que los vecinos se marchen y poder especular con la vivienda.

La propiedad privada para mí no es un justificante ni un derecho en sí mismo más que por la justificación que le da el Estado, que es quién garantiza que las personas que son ricas, puedan seguir siendo ricas y poder mantener el *statu quo*.

Evidentemente, hay propiedades privadas que también son propiedad de uso. En ese sentido, la propiedad de uso siempre debe prevalecer.

Si entramos en la discusión (para mí bastante infructuosa) de: “bueno, pero es una familia trabajadora que tiene un segundo piso para dejárselo a los hijos...” Evidentemente, cuando la situación es tan catastrófica como lo es actualmente, con la cantidad de pisos que hay, se generan situaciones así, que no son nada cómodas. Pero también hay otra falsa dicotomía, de alguna manera, dentro de esta cuestión y es que, no solamente existe el derecho a la vivienda digna, reconocido tanto en la Constitución como en la Carta de Derechos Humanos, sino que es ilegal dormir en la calle. Es ilegal, de alguna manera, es ilegal y se persigue la pobreza ¿no? No puedes no tener casa, no puedes dormir en la calle y no puedes dormir en un sitio que no reúna las condiciones, y si tienes hijos, la problemática se empeora aún más porque entran en acción servicios sociales con más razón o menos porque, el que un niño esté viviendo en la calle no son condiciones pero es que lo que se tendría que solucionar no es que un niño esté durmiendo en la calle sino que nadie esté durmiendo en la calle.

Entonces, evidentemente, por delante de la propiedad privada estaría (para mí) el derecho a una vivienda digna y es una cuestión que se supone que el Estado debería garantizar pero entra en contradicción. Aquello que recoge también que es no permitir que se especule con la vivienda es algo que se está incumpliendo. Entonces, por delante de la propiedad privada, desde luego, el derecho a la vivienda. Sin ninguna duda.

### **¿Cree en la legitimidad del movimiento okupa? ¿Por qué?**

Sí, desde luego. Creo que el movimiento okupa que, podríamos distinguir dos momentos o podríamos considerar que hay un movimiento en torno a la cuestión de la vivienda actual y el movimiento okupa que, desde donde se origina en el momento en que se empiezan a ocupar espacios abandonados, reivindicándolos como ateneo, como centro social libre de gestión estatal etc. Es, por un lado, una reivindicación contra esa atadura de que el Estado intenta controlar todo y que, de alguna manera, comprime y, al final, acaba dictando la agenda de casi todos (por no decir todos o la mayoría) de centros cívicos.

Hay una cierta censura de qué se puede hacer, qué no se puede hacer. Esa programación que se lleva a cabo tanto en ateneos como centros sociales ocupados da una libertad que, al final, es esa posibilidad de tejer en común, con las vecinas del barrio, con la gente que quiere participar y decidir (eso es también importante) de manera colectiva, mediante consenso etc. qué es lo que se quiere hacer, cómo se quiere hacer... Es buena parte, también, de qué es lo que significa tener un espacio ocupado. Digamos, el inicio del movimiento okupa parte de esa base.

A finales de los 80/90, habría todo eso que se llamó movimiento okupa y, por otro lado, también las ocupaciones de vivienda que siguen un poco esa lógica, también, de tejer espacios que, muchas veces va junto, en un mismo espacio que se ocupa: es centro social, es vivienda... Pero sigue esa lógica de liberar espacios de manera colectiva, en que haya una inserción en el barrio, que el bloque, la vivienda, etc. que se ha ocupado, forme parte del tejido social.

Como he dicho antes, el tejer relaciones del barrio, el municipio, etc. ya es de por sí, un intento de desmontar aquella movilización constante con que juega el capitalismo. Entonces, sigue existiendo ese movimiento okupa y sigue habiendo esa participación y siguen habiendo espacios ocupados, pero hoy en día la gran mayoría de vivienda que se ocupa, por ejemplo, no la ocupan o no residen personas que se considerarían parte del movimiento okupa o que tampoco querrían estar ocupando ni mantienen una posición política fuerte en ese sentido, sino que es por pura necesidad de verse expulsados de un sistema en que no pueden pagar alquiler, en que tienen que abandonar todas esas redes de cuidados barriales familiares porque, o no encuentran trabajo o el trabajo que tienen, a pesar de estar quizá trabajando diez, doce horas diarias no les permite pagar el alquiler etc. Entonces, eso según como se mire y plantee, también forma parte del movimiento okupa y...

(...)

Entonces, volviendo a la cuestión de la legitimidad, para mí el que la gente intente organizarse y vivir al margen de las problemáticas a las que se ven abocados por un sistema que no piensa lo más mínimo en ellos y que lo único que interesa es extraer el máximo de producción, lo único que le interesa es la cuestión económica en el mal sentido de: "el dinero y cuánto podemos exprimir", me parece algo absolutamente legítimo. También, de alguna manera, por el posicionamiento del Estado en sí mismo, es la autoorganización que surge de ese movimiento, que pretende mantener esa red o crearla (dependiendo de como o cuanto haya sido

erosionado) le da, si cabe, todavía más legitimidad porque intenta conservar aquello que, de alguna manera, da sentido a aquellas distinciones que, para el estado, no son más que separaciones administrativas de: un barrio, un distrito y gestionamos esto cómo gestionamos números. Pero el tejer esa red es lo que da sentido y dignidad a vivir en un espacio.

### **¿Qué opina sobre las soluciones que ha ido proponiendo y ha ido poniendo en marcha la Administración hasta ahora para solucionar el conflicto existente entre el derecho de propiedad privada y el derecho a la vivienda?**

A ver, las soluciones que ha puesto la Administración por un lado son escasas, por un motivo obvio de que sigue existiendo ese problema después de tantos años desde la explosión de la famosa burbuja inmobiliaria en que la situación se ha agravado más que solucionarse. Claro, cuando se habla de soluciones de las administraciones o de las instituciones públicas, por un lado hay que distinguir entre competencias, hay que distinguir entre posibilidades económicas y entre voluntades políticas.

A nivel Ayuntamiento, sí que podemos asumir que hay una cierta voluntad política de querer solucionarlo. A nivel de competencias, está claro que el tema de vivienda es, principalmente, una competencia de la Generalitat. Y el Ayuntamiento ha puesto en marcha algunas medidas al respecto como ha sido, sobretodo, comprar vivienda ya construida. Ahora están poniendo en marcha (no recuerdo ahora cómo se llama) la construcción de los contenedores en el Gótico. Pero, en cualquier caso, está claro que esta última medida es absolutamente insuficiente. Que habrá a quien les sirva porque va a tener un espacio, pero la compra de vivienda a precio de mercado desde luego no revierte la situación porque, al comprar a precio de mercado, el especulador puede volver a comprar y puede volver a vender más caro.

Sí que es cierto que, a nivel de parar desahucios, servicios sociales ha puesto más recursos. Entonces, bueno, desde el Ayuntamiento se ha intentado parchear. No sé si tampoco se podría decir que han hecho todo lo que han podido, pero sí que han hecho más allá de sus competencias por intentar arreglar (paliar) un poco la situación. Desde la Generalitat ni están, ni por lo pronto se les espera, más allá de alguna construcción por ahí perdida y la gestión de los pisos que ya tienen que, muchas veces, (bueno, “muchas veces” sería exagerar) pero tampoco queda muy claro si se están poniendo de los recursos ya existentes se están administrando bien.

Aquí en la calle Vistalegre, por ejemplo, nos encontramos un caso en que un piso administrado por la vivienda (l'Habitatge) de la Generalitat había sido un narcopiso durante dos años. Entonces, se ocupó cuando los que estaban viviendo allí se marcharon y a la semana, literalmente, de que se ocupara (entró a vivir una familia monoparental) vinieron a desahuciar. Claro, después de dos años traficando aparece “Habitatge de la Generalitat” reclamando que el piso es suyo (bueno, era de una pequeña propietaria, pero lo había cedido a “Habitatge de la Generalitat”) reclamando que el piso lo gestionaban y que se tenían que marchar. Claro, eso es una situación absolutamente entre impensable y absurda que genera desconfianza y genera desconfianza obviamente porque, como mínimo, denota que los recursos públicos ya existentes no se están gestionando como deberían. Genera una desconfianza en los entes públicos con razón y, por otro lado, no se ve ningún tipo de voluntad de solucionarlo más allá de... Al contrario, ahora está la “Llei Aragonés” que (yo no he tenido tiempo de mirarmelo) pero, por lo que sí que he leído de algunas compañeras que escriben y tal, va a suponer (si no se

consigue revertir) va a suponer un revés de derechos de funcionariado y externalización de servicios bastante grande.

Entonces, por la parte de la Generalitat no se ve ningún tipo de preocupación más allá de expresiones simbólicas muy de vez en cuando. Y por parte del Estado Central (el gobierno), hasta donde sé, la única diferencia que ha habido ha sido el cambio de la "Ley de alquileres" con la extensión de los años del contrato de alquiler y poco más. No ha habido ninguna regulación de techo posible de los alquileres, no hay ningún tipo de... De vez en cuando sale alguna expresión de: "Hay que solucionar esto." Sin embargo, cuando se habla de realmente de atajar los problemas; que podría ser, como muy mínimo, poner un máximo de alquiler en algunas zonas o intentar ver cómo se podría hacer igual que están haciendo en muchas otras partes de Europa (que no digo que sean un referente) pero es como el mínimo de los mínimos por el que se habría de empezar para solucionar esta problemática. Se descartan directamente y siguen tanto el encarecimiento, como la precarización de los trabajos, como la presión institucional y judicial de desahucios.

Aquí en el Raval, concretamente, cada vez hay (cuando hay una convocatoria de desahucio, que es cada cuatro días laborables) hay más. Eso quiere decir que habrá un momento en que habrá un desborde tal (si no es ya existente) en que, bueno, si cada día que hay desahucios se convocan seis desahucios a parar, luego serán ocho y luego diez, o la gente se organiza ella misma para pararlo y para enfrentar esta situación o, bueno, habrá gente que se tenga que marchar, más gente malviviendo en la calle... No está clara cuál va a ser la resolución (si es que hay resolución en algún momento) pero por lo pronto, la problemática va cada vez a peor, no al revés.

**En el hipotético caso de que tuviera poder absoluto; que ni la Generalitat, ni el Gobierno pudieran pararle ¿Qué haría para solucionar todo lo que acaba de exponer y cómo cree que esto ayudaría a la situación?**

Bueno, espero no encontrarme en ningún momento en una situación en que tenga el poder absoluto. Ni una pequeña cuota. En primer lugar, parar cualquier posibilidad de desahucios por cuestiones de precariedad, de no poder pagar una vivienda. En segundo, todas esas familias que están en servicios sociales, que están... Está claro que necesitan un sitio para vivir, entonces, sería necesario y primordial encontrar ese espacio, que probablemente esté ahora en manos de bancos, fondos de inversión.... Habría que, evidentemente, saltar por encima de ese derecho a la propiedad privada y alojar esas familias en esos pisos.

Hicieron... Una compañera que hizo el Treball de Recerca el año pasado y entrevistó a Manuel Delgado, un profesor de la UB de Antropología, y (bueno, así como muy avisado y dicharachero por decirlo rápido y mal) comentaba que el tema de la ocupación, que debía ser la policía la que fuera a ocupar ¿no? Llamar a la puerta y decir: "Bueno, esta familia está en la calle, somos la policía. Venimos a ocupar este piso" Medio en broma, medio. En serio en el sentido en que, si es el Estado el que, constitucionalmente, ha de garantizar el derecho a la vivienda, debería ser esa situación en que los especuladores, de alguna manera, salen del mapa y se garantiza esa posibilidad de la vivienda en un giro de los acontecimientos bastante loco y se aloja a esas familias necesitadas en espacios.

El problema del problema de la vivienda es que no se soluciona tampoco solamente mediante medidas que afecten a la vivienda porque no es una cuestión solamente del sitio en que... O el tener una casa, si no que hay toda una serie de problemáticas que van de la mano. Habría que solucionar (en muy amplio sentido) solucionar la cuestión del trabajo asalariado en sí mismo. Pero, digamos que el poder absoluto es un poco menos absoluto, habría que poner, igual que se pone una medida a los alquileres, habría que poder poner un suelo a los salarios, que nadie trabajara en condiciones indignas ni de manera explotada, habría que generar también toda... Habría que revertir la situación más allá del punto de vista del decrecimiento turístico, habría que revertir toda esa situación de masificación turística.

Aquí, en el centro de Barcelona, no hay suficiente con parar o frenar, sino que, si se quiere recuperar una vida de barrio mínima, hay que revertirla, hay que dejar de importar cruceros y visitantes con todo lo que implica de tiendas de souvenirs, de restaurantes (por lo general, también de bastante mala calidad, todo hay que decirlo, a precios desorbitados). Todo eso fractura también el barrio y todo eso impide poder mantener una convivencia digna y relativamente armónica y libre de las personas.

Entonces, vivienda, turismo, trabajo precario... No hay que olvidar tampoco espacios de ocio, especialmente para gente joven, que muchas veces se encuentra con la problemática de que no tiene lugares lúdicos o, yo qué sé. Aquí, en el Raval, no se si habrá buques de ensayo para, si alguien quiere montar un grupo, etc. Creo que no. Al igual me equivoco pero, si hay alguno, seguro que es insuficiente. Yo no lo conozco.

Bueno, no sé, son muchas veces también pequeñas cosas, pequeños espacios donde se pueden encontrara esas soluciones para revertir la solución sin proponer grandes cambios que alterasen en esencia el sistema pero, regulación de alquileres (techo) y frenar absolutamente las posibilidades de desahucio, quitar y controlar a los fondos de inversión, impedir que degraden las fincas mediante la inacción de no reparar, de permitir que allá se instale gente a traficar (como está pasando estos años) que hace que la gente tenga miedo, a veces o muchas veces, con razón. Para que se marchen y poder especular con la vivienda o el bloque entero. Regulación de salarios... A fin de cuentas es que la gente pueda vivir con relativa tranquilidad porque, luego, cada uno busca su dignidad y su libertad de la manera que cree mejor. Entonces, establecer esos mínimos para que se pueda vivir en un barrio o en la ciudad sin tener que estar sufriendo constantemente por el mes que viene, la semana que viene o qué como mañana. Muchas familias están en esta situación.

## PAH

La PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) es una asociació horitzontal, oberta a tothom i completament gratuïta, tant a l'hora d'entrar a formar-ne part com en els serveis que ofereix. Aquesta organització apartidista va néixer el 2009 amb l'objectiu de defensar els ciutadans en situació de vulnerabilitat habitacional, sobretot relacionada amb problemes amb bancs i hipoteques.

Per a conèixer bé el conflicte entre dret de propietat i dret d'habitatge, el punt de vista de la PAH pot donar una visió més propera a les persones, que al cap i a la fi són qui rep les conseqüències d'aquest conflicte. És per això que aquesta entrevista ha estat a un membre d'aquesta associació (José Antonio Quiles Sánchez) que, al ser horitzontal, no té una jerarquia i, per tant, no existeix cap responsable visible, sinó que tothom té el mateix poder de decisió. En aquest cas, l'entrevista es va realitzar al local de la PAH, al barri d'Hostafrancs, i en castellà ja que, en aquest cas, l'entrevistat era castellanoparlant.



**Figura 8:** logotip de PAH Barcelona. Extret de: "Portada" d'anònim, PAH Barcelona.

### **¿Cuáles cree que son los principales problemas actuales en Barcelona en materia de vivienda?**

¿Cuáles son los primeros problemas? Los primeros problemas... Pues que la gente no tiene medios, pues para pagar unos alquileres. Hoy, actualmente, todo ha ido cambiando. Cuando en un principio nace la PAH es un problema de hipotecas; gente que se queda sin trabajo con la burbuja inmobiliaria en el 2008. La gente se queda sin trabajo, no puede pagar hipotecas... Y este es el inicio este colectivo, no?

Hoy en día es un problema de alquileres, alquileres y ocupación. Gente que no tiene un trabajo en condiciones (...) Un trabajo precario en condiciones (hablando mal y llanamente) de basura, en el cual no llega para pagar. Tiene que disponer de más de... Bueno, casi el cien por cien de sus ingresos de salario o salario de trabajo para pagar un alquiler. Hoy en día en Barcelona, un alquiler son de 750-800€ como mínimo y tirando muy bajo y los salarios, pues son también... Es un problema.

Luego, el problema que viene pues es la gentrificación. Se han dedicado a comprar grandes inversores (fondos buitres) a comprar viviendas, bloques enteros y expulsar a la gente de sus casas. Entonces esto también ha sido una manera de especular con los precios del alquiler de las viviendas.

### **Antes lo ha comentado un poco pero, ¿Cuáles son las principales causas de esta situación que acaba de describir, según usted?**

¿Las principales causas? Pues la gentrificación, no tener un trabajo digno, salarios de miseria, no haber puesto regulado el gobierno central (gobierno estatal), PSOE en este caso, cuando ha hecho la reforma de la LAU, poner unos topes, regular el precio del alquiler... Todos estos son

unos problemas. No puedes dejar en manos de los especuladores que pongan los precios ellos. Nos expulsan, nos dejan sin trabajo, nos dejan sin casa y nos dejan sin nada, vamos. Esto es el problema.

**¿Qué cree usted que prevalece: el derecho a la vivienda o el derecho a la propiedad? Si todo depende del caso, ¿En qué casos uno y en qué casos el otro?**

Aquí nos han educado a que si no tienes una propiedad no eres nadie, al revés de lo que está pasando en los países de alrededor de España, ¿no? Desgraciadamente tenemos un 1,5% de parque público de vivienda ¿no? Entonces, bueno, con unos precios de alquiler (que es lo que yo comentaba antes) aquí mismo, en la ciudad de Barcelona, 750-800€ como mínimo (por lo bajini) pues la gente si le ofrecen una hipoteca, se están hipotecando, pero se hipotecan de por vida. Entonces, claro, la mentalidad hay que cambiarla.

**¿Entonces defiende el derecho a la vivienda?**

Yo el derecho a la vivienda y que sea pública, asequible... Para todo el mundo. Unos alquileres como están, más o menos, en el resto de los países del entorno nuestro. Aquí ya te digo, que es que aquí en España se ha mentalizado a la gente de que si no eres propietario de algo no eres nadie. No, esto es un error. Esto es un error, porque están jugando con eso y ahora volvemos otra vez a lo mismo. No hemos tenido suficiente enseñanza con la burbuja o la especulación del 2008 que ahora volvemos casi a lo mismo, ¿no? Los bancos vuelven a ofrecerte el 100% de una hipoteca y te están diciendo que te hipoteques y... Es lo mismo, la pescadilla que se come la cola.

**¿Qué opina del movimiento okupa? ¿Cree que es legítimo, cree que tiene utilidad...?**

Bueno, de aquí de la PAH, defendemos la recuperación de viviendas. Defendemos la recuperación de viviendas de bancos. Nosotros decimos, aquí en la PAH, que los pisos de bancos que han sido, bueno... Se han recuperado o han sido rescatados con dinero público, nosotros tenemos el derecho a recuperar esos pisos. Son pisos que ya se han pagado y se han pagado con dinero público. Nosotros no defendemos una ocupación por ocupar de pisos de particulares, de la administración... Somos conscientes de que hay que recuperar (y eso es lo que decimos a la gente de la PAH) piso de banco.

Bancos que han especulado, que han sido rescatados con dinero público que no va a ser devuelto. Todo ese dinero que se inyectó... 60.000 millones de euros, que ya el Estado Español está diciendo que no se van a recuperar... Pero es que encima están especulando con el dinero que se han quedado de las personas que han perdido su vivienda y están viviendo en la marginación, como aquel que dice. Esos pisos, si que defendemos la PAH que se han de recuperar, y esto el Estado tendría que ser consciente, de que esos pisos deberían ser puestos a disposición de los ayuntamientos, de las Comunidades Autónomas... Para acrecentar el parque público de vivienda.

**¿Qué opina de las soluciones que ha puesto en marcha hasta ahora la administración para solucionar la problemática general de la vivienda?**

El gobierno central ha puesto parches. El gobierno central, como he dicho antes, la LAU... No ha puesto un tope. Lo único que ha hecho ha sido alargar el plazo de permanencia de tres a cinco años o a siete si es un (...), pero no ha regularizado el precio de los alquileres, sigue siendo lo mismo. Cuando han hecho la ley esta de hipotecaria que hicieron también es lo mismo.

Ahora se pronunció el Tribunal de Justicia de la Unión Europea con el tema de las cláusulas abusivas. España ya ha sido sancionada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, ya en ocho ocasiones y no hace nada. No hace nada para proteger las viviendas, a las personas, por ejemplo, que están en hipoteca o alquiler.

En cuanto al Ayuntamiento, en Barcelona, sí que tenemos (no es lo que quisiéramos), pero sí que se ha notado con la gente que esta rigiendo el Ayuntamiento desde hace cuatro años, bueno, la legislatura anterior y la que ha empezado recientemente. Ha hecho equipos de negociación (...).

Desgraciadamente no todo lo que quisiéramos o que necesitamos en la ciudad de Barcelona. Pero bueno, se ha notado algo, algo que no hacían los anteriores que estaban rigiendo el municipio de Barcelona.

**En el hipotético caso de que la PAH tuviera el poder de poner solución a este conflicto entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda ¿Qué haría? y ¿Cómo creen ustedes que eso ayudaría a esta situación?**

Bueno, la PAH ha promovido leyes.

**Pero en el hipotético caso de que pudiera ponerlas ella misma, sin límites.**

Bueno, ojalá fuera, porque realmente aplicando la Ley Vivienda PAH que son cinco propuestas de mínimo, ya todo cambiaría. Ya todo cambiaría. Que es la dación en pago retroactiva, que es el "Stop desahucio" (que no hubiera ningún desahucio sin un realojo, sin una alternativa habitacional), que no... Poner un parque de vivienda pública, poner un tope a las viviendas (viviendas asequibles) y suministros básicos garantizados. Solamente con estas cinco propuestas, que son de muy fácil cumplimiento por el Estado español, con todo eso cambiaría. Nosotros no queremos... La PAH no quiere que la gente viva de gratis. Queremos... Somos conscientes de que se ha de pagar, pero queremos pagar en relación a los ingresos que una persona que vive aquí tiene.

Aquí nosotros hemos promovido leyes. La 24/2015, que hoy en día está vigente y en donde hemos conseguido unos baremos para pagar alquileres de un 10, un 12 o un 18%. Dependiendo de los ingresos que tenga esa unidad familiar, ¿vale? Entonces, con solamente eso, nosotros ya nos conformaríamos. Y eso ha estado rebatido, ha estado bloqueado... Por los partidos de derechas (PP, PSOE...). Parte cuando salió la 24/2015 en el año 2015, estuvo nueve meses vigente. A principios de 2016 parte de esa ley llegó al Constitucional.

Ha salido a final de año, principio de este año, ha salido y el Constitucional... bueno, ya están en vigor, otra vez. Es que eso no puede ser. No puede ser que estemos en manos de especuladores, que vivienda pública se esté vendiendo a fondos buitres. En Madrid está pasando. Ana Botella, la anterior alcaldesa (la anterior a Carmena), vendió vivienda pública a un fondo buitres, a Fidere. Blaxton, que es el mayor propietario inmobiliario que hay aquí, hoy en día, en España. Y el gerente es el hijo de Ana Botella. Han quitado vivienda a gente necesitada, a gente que no tiene un salario, como aquel que dice, digno. Estamos trabajando un montón de horas y no tenemos un salario digno. No podemos pagar esos alquileres y pagar suministros y poder vivir. Nos han esclavizado. Y eso, vamos, más o menos es eso.

## COL·LEGI D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA-LLEIDA

El Col·legi d'Administradors de Finques Barcelona-Lleida (CAFBL) s'autodescriu com "una Corporació de Dret Públic amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat per al compliment de les seves finalitats" el qual es "regeix pels seus propis Estatuts i Reglaments de règim Intern." En resum, es tracta d'una "agrupació de professionals que es dediquen a l'administració del patrimoni immobiliari."



Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida

**Figura 9:** logotip del Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona-Lleida. Extret de: "Buscador de inmuebles de alquiler CAFBL" d'anònim, Borsa de Lloguers.

Per a aquesta entrevista, s'ha contactat amb el gerent d'aquesta agrupació, Lorenzo Viñas, qui, molt amablement, ha concedit la següent entrevista via correu electrònic. L'objectiu de la mateixa és poder veure la situació des del punt del punt de vista de qui sol administrar-ne l'element principal a estudiar, l'habitatge.

### **Quins creu que són els principals problemes en matèria d'habitatge a Barcelona actualment?**

Bàsicament, el principal problema actual en matèria d'habitatge a la ciutat de Barcelona es concreta en la insuficient oferta del mercat residencial i el desequilibri amb la demanda que si més no, és estable.

### **Quines són les causes, segons vostè, d'aquesta situació?**

El desequilibri en el mercat d'habitatges de Barcelona, es basa en general, en les següents situacions:

- Manca d'oferta d'habitatge social.
- Canvi de destinació d'habitatge residencial a turístic.
- Representants polítics poc implicats en la realitat del mercat residencial, adoptant un paper de discurs populista.
- Inseguretat jurídica en que es troben els propietaris arrendadors; que fa que no entri més producte al mercat residencial.

### **Segons la seva opinió com a professional, què creu vostè que preval, el dret a l'habitatge o el dret**

#### **de propietat? Si tot depèn del cas, en quins casos un i en quins l'altre?**

En la meua opinió, no ha de prevaldre un dret per sobre de l'altre, ja que han de ser complementaris segons diré. No obstant, és una qüestió que cal analitzar amb cura i que ha de tenir necessàriament una visió àmplia.

Així, cal tenir en compte que el dret de propietat no només s'alinea perfectament amb la nostra cultura i dret, sinó que a més, permet a les persones disposar d'un patrimoni que atorga tranquil·litat i certa seguretat de futur, tot i que subjecte als vaivens del mercat Immobiliari. El dret de propietat d'habitatge ens permet viure i a més, disposar d'un estalvi a futur.

Per la seva banda, el dret a l'habitatge ens obliga a pensar en clau social, com és el cas del nostre país constitucional. Per això, cal que posem en relleu el dret fonamental a l'habitatge: es tracta d'un mandat. Un mandat als poders públics perquè desenvolupin polítiques socials

d'habitatge i és aquí, en la meua opinió, on falla el sistema. Els poders públics, que són els empoderats per a desenvolupar aquestes polítiques, no ho fan en la dimensió necessària i a més, tampoc s'ha creat un marc de suficient seguretat jurídica perquè el sector privat pugui participar més activament del que ja ho fa.

### **Què opina del moviment okupa?**

Sota el meu punt de vista el moviment ocupa, no tindria sentit amb unes polítiques d'habitatge social adequades. La manca de lideratge polític que intervingui en el mercat d'una manera suficient i no invasiva, fa que el parc d'habitatges a Barcelona sigui insuficient i doni lloc a una activitat il·legal que perjudica enormement no només als ciutadans, sinó també als propis Ens públics.

Cal tenir en compte que l'ocupació d'immobles és, en l'actualitat i en la majoria dels casos, una activitat mafiosa i delictiva. I això no pot ser, perjudica a tots els actors ja siguin propietaris, llogaters i administració pública. S'altera la seguretat jurídica i el pitjor és que els remeis jurídics són limitats i insuficients.

### **Quina és la seva opinió respecte els desnonaments? I els moviments antidesnonaments?**

Tornem una altra vegada a la seguretat jurídica i a que les diferents administracions públiques implicades no hagin sigut capaces en establir un parc d'habitatges socials suficient. Dit això, no es motiu per si sols de justificar, en cap cas, el moviment d'okupes i anti-desnonament. Fent referència aquest últim moviment mitjançant l'associació PAH, torna a existir en aquest cas un extraordinari contrasentit quan aquesta associació és finançada per l'Ajuntament de Barcelona amb ajuts superiors a 1.800.000 €/anuals.

### **En l'hipotètic cas que tingués el poder de dur a terme qualsevol acció per solucionar el conflicte**

#### **entre okupes i propietaris, que faria? Com creu que aquesta acció ajudaria?**

Un altre cas en que no hi ha una sola resposta per a entendre i donar solució a les dues qüestions. En primer lloc dotar de major àmbit d'actuació tant als tribunals com a la policia. És necessari veure les ocupacions com actes il·legals que comporten perjudicis generals.

Paral·lelament i com a deures per a l'administració pública, posaria en marxa veritables polítiques socials per a desenvolupar i posar habitatge social a l'abast d'aquelles persones necessitades.

Al sector privat, li facilitaria la generació d'habitatge. Si aconseguim incrementar el parc d'habitatges (l'oferta del mercat) els preus han de tendir a la baixa. I això (generar habitatge) ho aconseguiríem per una banda, si es flexibilitzés el canvi d'ús de locals comercial. A Barcelona hi ha una gran quantitat de locals tancats ubicats en carrers gens comercials. Per una altra banda, facilitant l'activitat dels promotors immobiliaris i no al contrari com s'ha produït amb la modificació del PGM.

## **ADVOCAT**

L'entrevistat següent és a Antoni Pregonas i Martínez, advocat especialitzat en Dret Civil, Penal i Administratiu. Amb aquesta entrevista, podrem conèixer les circumstàncies des del punt de vista jurídic i valorar-ho des de la visió de la llei en si.

### **Quins creu que són els principals problemes en matèria d'habitatge a Barcelona actualment?**

El meu parer és que el principal problema és l'elevat preu de l'habitatge a Barcelona, que fa impossible que amplis sectors de la societat, com la gent jove, la gent gran o simplement la gent amb menys recursos hi puguin tenir accés. Això s'agreuja per la manca de polítiques d'habitatge que fomentin la creació d'habitatge social així com la falta d'alternatives reals, ja que l'alt nivell de preus afecta tant a l'habitatge de compra com al de lloguer.

### **Quines són les causes, segons vostè, d'aquesta situació?**

En primer lloc, cal dir que aquest és un problema global, que no afecta només a la ciutat de Barcelona, sinó que es percep a totes les grans ciutats de gairebé tots els països occidentals. Sembla que això respondria a causes de tipus macroeconòmic, i especialment a les polítiques de tipus d'interès baixos impulsades des de fa anys pels bancs centrals d'aquests països, que haurien provocat que els inversos hagin buscat refugi al sector immobiliari, fugint dels baixos rendiments que ofereixen les inversions financeres, mitjançant la compra d'immobles com a inversió o amb finalitats especulatives.

A això caldria afegir-hi l'auge que el turisme ha experimentat a les darreres dècades, que també ha provocat que una part important del parc immobiliari, que abans es destinava a primer habitatge, actualment es destini a allotjaments turístics, reduint d'aquesta manera l'oferta d'habitatge disponible per la població local, i fent-ne pujar els preus com a conseqüència directa.

### **Què creu vostè que preval, el dret a l'habitatge o el dret de propietat? Si tot depèn del cas, en quins casos un i en quins l'altre?**

Des del meu punt de vista, és un error confrontar dos drets que són igual d'importants i que han de ser garantits i protegits de la mateixa manera. És a dir, garantir el dret d'habitatge de la població no pot anar en detriment del dret a la propietat privada, ni pot suposar una limitació o privació del dret a la propietat. És a les administracions públiques a qui correspon i a qui cal exigir la garantia del dret a l'habitatge, mitjançant la implementació de polítiques socials adequades. Però el que no es pot pretendre és que siguin els propietaris particulars qui garanteixin el dret a l'habitatge, doncs no els correspon a ells.

### **Creu que el moviment okupa és legítim? Per què?**

Malgrat que en determinats casos puc arribar a entendre els motius del moviment (com, per exemple, en casos d'edificis propietat d'entitats bancàries als que no es dona cap ús), en general no puc estar d'acord amb el moviment okupa, doncs com he dit a l'anterior resposta, considero que el dret a l'habitatge no pot anar en detriment del dret a la propietat privada de ningú. Val a dir, a més, que l'ocupació d'immobles pot ser constitutiva d'un delictes d'usurpació castigat a l'article 245 del Codi Penal, amb pena de presó, si s'ha utilitzat violència o intimidació per ocupar l'immoble, o amb pena de multa en la resta de casos.

**Què opina sobre solucions dutes a terme fins ara per l'administració per a solucionar aquest conflicte en concret?**

Lamentablement, i fins a dia d'avui, aquest és un problema que no ha interessat massa a les administracions públiques, i per tant les solucions posades en pràctica fins a la data han estat ben minses. El parc d'habitatge social a Barcelona, i en general a Catalunya i a l'Estat, és molt petit, les ajudes directes al lloguer o a la compra d'habitatge són pràcticament inexistent, i les iniciatives encaminades a regular-ne el preu, al marge de tenir una eficàcia no prou comprovada, han estat rebutjades per la majoria de partits polítics a nivell estatal, que és on caldria modificar la normativa, ja que, ni l'Ajuntament ni la Generalitat tenen competències en matèria de regulació dels arrendaments urbans.

**En l'hipotètic cas que tingués el poder de dur a terme qualsevol acció per solucionar el conflicte esmentat a la tercera pregunta, què faria? Com creu que aquesta acció ajudaria?**

Penso que el dret a l'habitatge només es pot garantir des de l'àmbit de les administracions públiques i amb la implementació de polítiques socials encaminades a la creació d'un important parc públic d'habitatge de protecció social, a la concessió d'ajuts a les persones/famílies amb menys recursos, per tal que puguin accedir a la compra o lloguer d'un habitatge i al foment del lloguer, mitjançant la instauració de desgravacions fiscals tant per als arrendadors com als arrendataris d'habitatges destinats a primera residència. En general, doncs, potenciarà les polítiques socials i de foment, descartant qualsevol política que comportés una limitació del dret de propietat que, com he dit, considero que mereix la mateixa protecció que el dret a l'habitatge.

## AJUNTAMENT DE BARCELONA

Per a aquesta entrevista, s'ha pogut contactar de forma indirecta amb l'actual regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona, Lucía Martín González.

Aquest contacte va ser mitjançant Jordi Palay, cap de comunicació d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona que, a més, va aportar una serie de documents sobre les accions planificades per l'Ajuntament en matèria d'Habitatge. Entre ells, el "Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025" (vegeu annex 1).

L'entrevista té l'objectiu d'aportar l'opinió i visió sobre el tema que ens ocupa de la mà de l'administració més propera a la ciutadania, l'Ajuntament. En aquest cas, l'entrevista ha estat duta a terme mitjançant el correu electrònic.



**Figura 10:** Lucía Martín, regidora d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona. Extret de: "Lucía Martín, nova regidora del districte de Sant Andreu" d'anònim, Ajuntament de Barcelona.

### Quins creuen que són els principals problemes en matèria d'habitatge a Barcelona actualment?

El principal problema és l'accés i manteniment de l'habitatge digne, un dret fonamental que ara mateix està en risc a Barcelona i a les principals ciutats espanyoles. Hi ha un desequilibri entre les rentes de les famílies, els salaris que ingressen mensualment les llars, i els preus dels pisos, tant de compra com de lloguer, especialment en aquest últim règim. Per una banda, ni els salaris, ni les condicions laborals s'han recuperat de la crisi econòmica dels darrers anys, contràriament, estem davant d'una situació de cronificació de la precarietat laboral. Per l'altra, per diferents causes, els preus dels habitatges no han fet més que augmentar generant una situació d'ofec econòmic a les famílies. Així, segons les dades de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona, les llars catalanes han de destinar un 40% dels seus ingressos mensuals a pagar l'habitatge, quan es considera que en una situació normal el percentatge hauria de ser entorn al 20%. Les causes i les conseqüències són múltiples, fet que dibuixa una situació complexa d'abordatge polièdric.

Com dic, que el cas de Barcelona, tot i les seves particularitats, no és únic, sinó que Barcelona pateix una problemàtica que s'està donant en altres ciutats europees, i de la resta del món. Per això, una de línies de treball és la de crear xarxa amb altres ciutats i fer un front conjunt per tractar les dificultats comunes.

### Quines són les causes, segons vostès, d'aquesta situació?

Les causes per les quals hem arribat a aquesta situació són diverses. Per un costat, trobem un endarreriment en les polítiques d'habitatge traçades des del govern de l'Estat i la Generalitat. Així com en altres ciutats europees el parc públic representa al voltant del 20% de la seva totalitat, a Espanya ens trobem al voltant del 1,5%. Això significa que s'ha deixat en mans de les empreses privades la promoció i gestió dels habitatges de l'Estat, només regulades per la llei del mercat.

Les reformes legislatives dutes a terme pels governs centrals en matèria d'habitatge en la darrera dècada, han generat un espiral d'incertesa i inestabilitat a la ciutadania, que ha vist com

els seus drets en habitatge retrocedien. Justament, la reforma de la LAU de 2013, va reduir els contractes dels lloguers de 5 a 3 anys. Escurçant la durada, calia renovar els contractes més sovint i fer front al nou preu. Precisament, un preu sense més regulació que l'oferta i la demanda, que en un moment en què la demanda és major que l'oferta, els preus han pujat com l'escuma. Ara amb la reforma del 2019, en què els contractes de lloguer han tornat a passar dels 3 als 5 anys, les llogateres tindran una mica més d'estabilitat, però atesa la situació, és una mesura insuficient.

Una altra anomalia, és la particular legislació hipotecària que tenim a Espanya, que dista de la de la resta d'estats europeus, i que permet els desnonaments i l'endeutament de les famílies de per vida.

Un altre factor, ha estat la creixent turisticació de la ciutat. L'atractiu de la ciutat no només ha estat reclam pels turistes, sinó també per empreses que han fet del lloguer de pisos per turistes el seu negoci, com per exemple Airbnb. Fins al mandat anterior, es permetia el canvi d'usos dels habitatges sense un estricte control. De manera que, habitatges que fins al moment es destinaven al lloguer per als ciutadans de Barcelona, van passar a ser d'ús turístic, disminuint així l'oferta de pisos en lloguer. Amb el desenvolupament del Pla Especial Urbanístic d'Allotjament Turístic (PEUAT), s'ha aconseguit posar ordre a aquest desconcert i tancar 5.000 pisos turístics il·legals.

A tot això, Barcelona és una ciutat compacta amb una delimitació geogràfica clara per la qual, més enllà de les seves fronteres, ja no pot créixer. Això ens porta a la conclusió que cal fer un bon ús del parc d'habitatge que ja tenim, i una planificació estratègica d'aquells espais que encara permeten el seu creixement.

### **Què preval, el dret a l'habitatge o el dret de propietat? Si tot depèn del cas, en quins casos un i en quins l'altre?**

El dret a l'habitatge és un dret fonamental. Tant és així que, a l'Ajuntament de Barcelona, hem impulsat el Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 on s'estableixen les directrius en matèria d'habitatge dels darrers anys.

Un dels eixos del pla és garantir el bon ús de l'habitatge, és a dir, que aquest complexi amb la funció social. En aquesta línia, al 2017, l'Ajuntament va crear la Unitat de Disciplina en Habitatge que és l'encarregada de vetllar per l'ús adequat dels habitatges. Des d'aquesta unitat, s'està duent a terme la inspecció dels pisos de protecció oficial per tal de revisar que compleixen les condicions pertinents. També s'han sancionat les entitats financeres que tenen pisos buits des de feia més de dos anys.

A més, s'ha impulsat la borsa d'habitatge per tal de captar pisos de propietaris privats per poder-los oferir en lloguer a un preu assequible, per sota de preu de mercat, a canvi d'incentius econòmics, com subvencions per a la rehabilitació i reducció d'impostos, i garanties de manteniment i cobrament.

Estem vetllant pel dret a l'habitatge posant-lo en relació a les diferents tipologies de propietaris. Entenem que és responsabilitat de totes tenir una ciutat en la qual tothom hi visqui a gust i ens ompli d'orgull.

## **Quina és la seva opinió respecte el moviment okupa? I respecte plataformes com la PAH?**

El moviment pel dret a l'habitatge té un llarg recorregut de lluita i reivindicació. També ha tingut diferents actors i tipus de manifestacions, una branca ha estat el moviment ocupa. Una altra, la creació de la Plataforma dels Afectats per la Hipoteca, la PAH, que des de fa més 10 anys capitaneja la defensa dels interessos de la ciutadania davant les sentències de desnonament. Els moviments pel dret a l'habitatge són diversos, cadascun liderant una part de la reivindicació, però la història ens ha ensenyat que la suma de tots ells ha sigut la clau de l'èxit per aconseguir els canvis socials.

## **Quina és la seva opinió sobre les solucions dutes a terme fins ara per les diferents administracions que actuen o han actuat a Barcelona per a solucionar aquest conflicte en concret?**

Les competències en matèria d'habitatge són autonòmiques, a Catalunya de la Generalitat. Ara bé, el marc legislatiu el defineix el govern estatal.

Pel que fa al govern espanyol, en 10 anys ha retallat un 70% el pressupost anual en habitatge. Per tant, la primera reivindicació és l'augment de la inversió econòmica, actualment del 0,1% del PIB, i passar a ser d'entre el 1,5% i el 3%. També caldria una reforma fiscal que fomentés les inversions no especulatives en habitatge. I per últim, la regulació dels preus del lloguer, com ja estan fent els països europeus.

Quant a la Generalitat, també ha reduït la seva inversió en habitatge en un 50% en la darrera dècada. Així doncs, caldria que aportés la part que li pertoca. En el cas de Barcelona, els serveis en habitatge estan integrats al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, el qual el 40% correspon a l'Ajuntament i el 60% a la Generalitat. Però a la realitat, les aportacions de la Generalitat només sumen un 20%. Aquest desequilibri s'ha de revertir.

També cal que la Generalitat impulsi la promoció d'habitatge i amplii el ventall de models de construcció, com ho està fent l'Ajuntament, innovant amb fórmules com el cohabitatge o sistemes de construcció industrialitzats, els APROP. A més, hauria d'eliminar la desqualificació dels habitatges protegits. És inconcebible que uns habitatges construïts amb diners públics, anys més tard perdin la qualificació i passin al mercat privat.

## **En l'hipotètic cas que tinguessin el poder absolut de dur a terme qualsevol acció per solucionar el conflicte esmentat a la tercera pregunta, què farien? Com creuen que aquesta acció ajudaria?**

La problemàtica de l'accés a l'habitatge digne i el seu manteniment, i tot les conseqüències derivades, no ho podrà solucionar una sola administració. Caldrà sumar esforços entre totes les administracions per fer valer l'article 47 de la Constitució, que garanteix l'habitatge digne per a totes les ciutadanes. Per part de l'Ajuntament de Barcelona, les polítiques d'habitatge es distribueixen en dos eixos: un, l'ampliació del parc de lloguer assequible en totes les seves modalitats i, dos, garantir el bon ús de l'habitatge existent. La implicació de les administracions, però també de tots els actors de la societat, és fonamental per revertir la situació actual i retornar la ciutat als seus veïns i les seves veïnes.

## DRET A L'HABITATGE

El dret a un habitatge digne és present a la majoria de reculls de drets i deures fonamentals dels ciutadans de qualsevol país, regió o ciutat del món. Es troba, per exemple, en l'article 25 de la "Declaració Universal dels Drets Humans", la qual assegura que:

*"Tant nosaltres com la nostra família tenim dret a un nivell de vida que ens assegurï l'alimentació, el vestit, l'habitatge i l'assistència en cas de malaltia. (...)"*

En el cas d'Espanya, el dret a l'habitatge es contempla a l'article 47 de la "Constitució Espanyola", la qual diu que:

*"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."*



**Figura 7:** dibuix i eslògan sobre l'habitatge. Extret de: "L'habitatge és un dret com una casa' un eslogan lejos de la realidad" de E. Trevin, *El Periódico*.

A més d'aquestes mencions en diferents reculls de drets, el "Comité de Drets Econòmics, Socials i Cultural de la ONU" proporciona als diferents països del món una guia que explica amb tot luxe de detall quines són les obligacions per tal de respectar, protegir i realitzar el dret a un habitatge digne en la seva "Observació General nº4". Altrament, també afirma que aquest dret compta amb set característiques clau:

- **Seguretat jurídica de la tinença:** les persones han d'estar protegides davant de situacions com desallotjaments i desnonaments forçosos o arbitraris, entre altres. Aquest tipus de protecció es pot presentar en multitud formes.
- **Disponibilitat de serveis, instal·lacions, materials i infraestructura:** és necessari que els habitatges comptin amb els serveis i les instal·lacions bàsiques per tal que els residents tinguin garantit el nivell de confort en quant a salut, seguretat i nutrició necessari.
- **Assequibilitat:** el cost de l'habitatge en si i la de les despeses que se'n deriven han de ser proporcional als ingressos de qui hi resideix per tal que no es creïn situacions d'exclusió residencial.
- **Habitabilitat:** l'habitatge en qüestió ha de poder protegir els seus residents contra la climatologia adversa que pugui succeir, a més de tindre l'espai i seguretat suficients per a tothom que hi visqui.
- **Accessibilitat:** tothom ha de tindre accés a un habitatge que compleixi les característiques anteriors, sobretot si es troben en risc de vulnerabilitat o exclusió social.
- **Ubicació:** l'habitatge digne ha de permetre l'accés a les diferents oportunitats de feina, serveis de salut, educació i altres.
- **Adequació cultural:** aquest habitatge ha d'estar d'acord amb la identitat cultural i l'estil de la zona per a poder adaptar-se a les creences i necessitats culturals de qui hi resideixi.

# DRET DE PROPIETAT

Segons l'Article 348 del Codi Civil, el dret de propietat requereix tres característiques bàsiques: gaudir, disposar i reivindicar la propietat en si. Això significa que el propietari pot fer el que desitgi amb la seva propietat, a condició que compleixi les lleis i normatives establertes.

A diferència de la resta de drets reals, aquest (a més de ser un dret real) és un dret ple. Això vol dir que qui exerceix aquest poder es veu lliure de limitacions, cosa que no succeeix en la resta de drets reals. No obstant això, el dret de propietat no concedeix un poder absolut, sinó que existeixen una sèrie de limitacions de caràcter, sobretot, legal.

A més, el dret de propietat estableix que pot haver-hi un o més propietaris. És així com es creen formes de copropietat, propietat col·lectiva o altres.

## CARÀCTERS

El dret de propietat compta amb cinc caràcters generals:

- **Abstracció:** és un dret que actua i existeix de manera autònoma i diferent dels seus propis poders.
- **Elasticitat:** tot i que la propietat té limitacions, quan aquestes desapareixen, la propietat recobra el seu caràcter general.
- **Exclusivitat:** els poders d'aquest mateix dret no permeten a ningú que no ostenti la titularitat de la propietat la intervenció sobre aquesta. Això no significa que no hi puguin actuar altres drets sobre l'objecte sense que el dret de propietat quedi desnaturalitzat.
- **Generalitat:** el dret de propietat concedeix els poders al propietari que la llei permeti tindre sobre l'objecte en qüestió.
- **Perpetuïtat:** la propietat no es veu limitada pel temps i està cridada a durar de manera infinita.

## CONTINGUT

El contingut del dret de propietat té un vessant positiva pel que fa a la possibilitat per part del propietari de gaudir del seu bé, mentre que també té una part negativa pel fet que pot excloure als altres del gaudi del mateix bé.

El contingut és causat per les facultats o poders que emanen del mateix:

- **Lliure aprofitament:** aquesta facultat permet al propietari utilitzar la propietat per si mateix (directament) o mitjançant l'atorgament de part o la totalitat d'aquest poder a terceres persones (indirectament). Així aquesta facultat es pot dividir en dues altres:
  - *ius utendi:* utilitzar la propietat.
  - *ius fruendi:* gaudir i rebre els beneficis de la propietat.
- **Lliure disposició:** aquest poder es basa en la possibilitat de transmetre en part o tot el dret de propietat. Es divideix en altres poders:
  - *Alienar:* transferir el poder a una altra persona.

- *Gravar*: constituir un dret real sobre la propietat.
- *Transformar o destruir*
- *Abandonar o inutilitzar*
- **Exclusió**: implica el poder del propietari de negar el gaudi de la propietat a ningú més que a ell mateix. Aquesta facultat forma part del vessant negativa del dret de propietat.

## REGULACIÓ

La regulació d'aquest dret és diversa, ja que per una part l'article 33.1 de la Constitució Espanyola no inclou aquest dret entre els drets fonamentals i llibertats públiques, sinó entre els drets i deures dels ciutadans, la qual cosa fa que aquest dret no pugui ser emparat tot i ser reconegut.

Per un altre costat, l'article 33.2 CE recalca la funció social d'aquest mateix dret. Aquest fet provoca que la propietat privada no sigui vista com un dret il·limitat, sinó com a un conjunt de drets i deures limitats, ja no només per l'interès personal de cadascú, sinó també per l'interès general del col·lectiu.

Finalment, l'article 33.3 CE i l'article 349 CC estableixen que la funció social pot ser una causa per a l'expropiació forçosa d'una propietat. Segons això, a no ser que existeixi un motiu justificat d'interès social o utilitat pública i que hi hagi la corresponent indemnització segons les lleis vigents en aquell moment, ningú pot ser privat dels seus béns.



**Figura 8:** cartell de prohibició d'entrada a un espai privat. Extret de: "Cartell/senyal 443 propietat privada" d'anònim, Ferreteria Valls S.L.

## EXTENSIÓ

L'**extensió** dels poders del dret de propietat no és sempre igual i pot variar segons el tipus de bé.

En els béns mobles, per exemple, no hi ha cap mena problema perquè s'entén que la facultat comprèn tot l'objecte. Per contra, tot i que el dret de propietat també s'estén per tota la propietat, en el cas dels béns immobles s'ha d'especificar si s'estenen en sentit vertical o horitzontal:

- **Vertical**: a la propietat vertical el propietari és amo, no només de l'immoble en si, sinó també del subsòl. Això li permet dur a terme plantacions, excavacions i qualsevol altre obra que desitgi. Tot i aquesta llibertat d'acció, el poder no és absolut i està limitat per una legislació especial en el cas que hi hagi aigües i mines al terreny i per la normativa establerta pels cossos policials adients (article 350 CC).

- **Horitzontal:** la coneguda com a propietat horitzontal es pot manifestar amb el tancament de finques (article 338 CC) i la delimitació o fitació de l'immoble en qüestió (articles 384 i 387 CC)

## LÍMITS I LIMITACIONS

La diferència bàsica entre límits i limitacions és que els límits són una sèrie de restriccions que actuen sense cap agent causant, és a dir, existeixen i limiten el dret de propietat sense cap acció externa per part de tercers. En canvi, les limitacions són aquelles restriccions que són causades per algun agent o subjecte extern. Així, el dret de propietat compta amb els dos tipus de restriccions.

Com s'ha comentat abans, l'article 348 CC afirma que, tot i que el dret de propietat és previst com a lliure de càrregues, aquest es veu limitat, no només per límits legals, sinó també per altres límits intrínsecs del mateix dret.

Aquests límits poden ser:

- **Institucionals:** aquests provenen de la naturalesa en si del dret de propietat i no disposen de cap estructura legal concreta que els recolzi.
- **Interès públic:** entre els quals destaquen els casos de relacions veïnals, mitgeres...
- **Interès privat:** poden ser en relació a les persones, els objectes o per una activitat o esdeveniment específic.

A més, les limitacions poden ser:

- **Drets reals:** exceptuant els drets reals que són establerts per la llei.
- **Servitud:** tant administratives com legals.
- **Prohibició de disposar:** són restriccions a la lliure disponibilitat.

## ACCIONS DE PROTECCIÓ

Existeixen diferents tipus d'accions que el propietari pot dur a terme per tal de protegir la seva propietat i el seu dret sobre aquesta. Aquestes poden ser:

- **Reivindicatòria:** la pot dur a terme el propietari quan el bé en qüestió està en mans d'algú que no n'és propietari. Així el vertader propietari reclama el que és seu. Aquesta acció es veu contemplada en l'article 348 CC.
- **Declarativa:** es basa en l'article 348 CC i, tot i que no exigeix que el propietari posseeixi el bé en aquell moment ni que aquest li sigui restituït, sí que deixa clar i declara qui posseeix el títol de propietat d'aquell bé.
- **Negatòria:** aquesta acció ajuda el titular d'un dret de propietat a declarar que la propietat en si ja no està subjecte al dret que s'atribueix el demandat, així, pot sol·licitar que el dret que el propietari havia atribuït a un tercer en el passat cessi.
- **Delimitació:** en aquest tipus d'acció l'objectiu és delimitar dues o més finques quan no se sap ben bé on acaba una i comença l'altra. Aquest acte també està contemplat en l'article 348 CC.

## PROPOSTA I CONCLUSIÓ

Després d'entendre exactament què són el dret de propietat i el dret a l'habitatge, conèixer l'estat actual de l'habitatge a Barcelona des de cinc perspectives diferents i de comprendre les propostes dels diferents partits polítics amb presència a la ciutat comtal per a solucionar aquesta problemàtica, cal formular una possible solució que pugui donar resposta a l'aparent conflicte entre ambdós drets i, per consegüent, tornar a establir el marc de l'habitatge barceloní. Aquesta resposta ha de crear-se des d'un coneixement profund de la situació de Barcelona en aquest àmbit i des d'una pluralitat de punts de vista i opinions.

Així, la següent proposta, basada en els punts ja esmentats, estableix que les següents actuacions per a assolir aquest objectiu són:

- **Ampliar el parc públic d'habitatge social**

Tal com han comentat tots i cadascun dels entrevistats, el parc d'habitatge públic és totalment insuficient per a cobrir la demanda actual. A més, aquest tipus de servei públic és primordial per a lluitar contra l'exclusió residencial i per defensar el dret a l'habitatge en persones sense recursos.

- **Garantir el bon ús del parc d'habitatge disponible**

Això implica evitar situacions d'assetjament immobiliari o d'habitatge insegur com poden ser els narcopisos o la degradació intencionada de les finques. Aquest propòsit només es pot aconseguir amb l'actuació conjunta dels agents policials, judicials i administratius corresponents.

- **Ajudes a persones amb recursos reduïts per accedir al lloguer o la compra d'un habitatge**

Atorgar ajudes a col·lectius que solen tenir més dificultats a l'hora de trobar un habitatge que s'ajusti als seus ingressos com pot ser gent gran, estudiants o famílies novingudes és una de les accions que més poden ajudar a evitar situacions d'exclusió residencial, entre altres problemes que se'n deriven.

- **Major flexibilitat en el canvi d'ús dels locals**

Tal com s'ha explicat anteriorment, la pràctica d'habitar locals comercials és cada cop més habitual (tot i ser il·legal) perquè l'oferta de locals comercials no és tan escassa com la d'habitatges convencionals. Altrament, tot i ser possible aquest canvi d'ús, el procés és llarg i difícil. Per aquest motiu, si s'agilitzés el procés, més gent s'apuntaria a aquesta pràctica que, per altra banda, augmenta en certa manera l'oferta d'habitatge provocant una tendència a la baixa dels preus d'aquests i fent encara més fàcil el seu accés per a tothom.

- **Donar prioritat als ciutadans a l'hora de llogar o vendre pisos**

En aquest punt es vol defensar la prioritat ciutadana sobre l'habitatge davant del turisme. Amb aquesta mesura es vol lluitar contra l'exclusió dels veïns i veïnes dels seus barris i poder tornar a tindre un teixit social als barris de Barcelona, el qual s'ha perdut en moltes zones per la influència del turisme, entre altres factors.

Amb aquestes accions, es vol millorar el parc d'habitatge barceloní i garantir el dret a un habitatge digne dels seus ciutadans i ciutadanes sense vulnerar el seu mateix dret a la propietat privada. A més, tal com han mencionat alguns dels entrevistats, amb la millora d'aquesta situació, les accions dels grups okupes ja no seran necessàries i el conflicte principal podrà començar a revertir-se.

Tot i aquestes optimistes previsions, està clar que la proposta exposada no és tan fàcil de dur a terme. Primerament, cal la implicació de les administracions públiques en la defensa i subvenció d'aquesta. D'una banda, cal que el govern de la Generalitat actuï com no ho ha fet fins ara i posi en marxa les diferents eines existents i per existir per tal de protegir els drets fonamentals de la ciutadania. D'altra banda, l'Estat Espanyol s'hi ha d'implicar legislativament i de forma general, ja que Barcelona no és l'única ciutat amb aquesta problemàtica i és la seva responsabilitat com a governants vetllar pel bé de la ciutadania protegint els seus drets i llibertats.

## AGRAÏMENTS

Aquest treball no hauria estat possible sense el meu tutor de treball, en Carles Llavona, qui m'ha guiat durant tot el procés de creació d'aquest projecte i qui m'ha donat totes les eines hagudes i per haver perquè aquest fos un èxit. Tampoc puc oblidar la meua mare, Cristina Estapé, qui, a més d'aconseguir-me un parell d'entrevistes, ha estat la primera a passar-me articles i tota mena d'informació que li semblés que podia ser-me útil pel treball. També vull agrair al meu pare, Gabriel Martí, pel seu suport i consell a l'hora de dir-me que, si volia aconseguir alguna cosa, anés i lluités per ella. Agraeixo també tots els entrevistats que s'han prestat a contestar les meves preguntes sense cap mena de queixa i a Jordi Palay i tot l'equip de Comunicació d'Habitatge de l'Ajuntament de Barcelona per no fer fora una noia que va aparèixer al seu despatx un dia qualsevol demanant una entrevista.

Finalment, agraeixo totes les persones passades, presents i futures que m'han escoltat, escolten o escoltaran parlar del meu Treball de Recerca.

## ANNEXOS

### PLA PEL DRET A L'HABITATGE 2016-2025

Tot i que les principals competències en matèria d'habitatge són de la Generalitat i l'Estat, els diferents representants dels col·lectius d'afectats i experts en la problemàtica habitacional actual a Barcelona entrevistats coincideixen que aquests no s'ocupen veritablement del problema, mentre que l'Ajuntament (tot i insuficients en molts casos) duu a terme diferents accions que propicien l'erradicació d'aquests mateixos problemes. A més, cal diferenciar entre les accions que proposen els diferents partits electorals durant les eleccions i les que duu a terme l'Ajuntament com a administració. Aquestes accions es poden veure clarament plasmades en el "Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025".

Aquest és un pla aprovat pel Plenari municipal, de l'Ajuntament de Barcelona el 27 de gener de 2017. En paraules de Josep M<sup>a</sup> Montaner, regidor d'habitatge i rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona, : "Es tracta d'un pla ambiciós, que multiplica les inversions en habitatge; estratègic, per un període de deu anys, el mínim per introduir canvis envers un parc públic rellevant; i executiu, que desenvolupa totes les eines de les quals disposa l'Ajuntament de Barcelona en matèria d'habitatge." Les 59 actuacions que formen aquest pla es poden anar seguint i avaluant per controlar-ne l'eficiència. Altrament, al llarg dels deu anys de duració del projecte, l'Ajuntament té pensat invertir-hi 1.671,8 milions d'euros. Aquesta xifra és un 58% més elevada que la que es comptava pel pla anterior.

Per a que el projecte fos realment consensuat i efectiu, a més dels processos participatius per part dels diferents veïns i veïnes de Barcelona, el pla es va debatre amb cadascun dels partits polítics, es va negociar amb entitats que defensen el dret a l'habitatge i es va explicar als principals actors de la construcció residencial per a què fos el més complet i inclusiu possible. Montaner recalca la importància d'aquest consensuament afirmant que: "Un canvi tan radical en les polítiques d'habitatge no pot ser fruit d'un sol mandat o d'uns grups polítics, sinó que ha de ser un compromís de tota la ciutat."

El "Pla pel dret a l'habitatge 2016-2025" s'organitza en quatre eixos principals amb les seves corresponents subdivisions:

### PREVENIR I ATENDRE L'EMERGÈNCIA HABITACIONAL I L'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL

#### **Prevenió de l'exclusió residencial**

1. Ajuts socials relatius a l'allotjament, facilitats per serveis socials

##### **Escenari temporal: 2016-2017**

Des dels Serveis Socials s'ofereixen quatre grans tipus d'ajudes que caldrà mantenir i aprofundir:

- Subvenció per als lloguers dels habitatge inclosos en el fons social de lloguer.
- Ajuts al pagament del deute relatiu al parc del fons social.
- Ajuts per al manteniment de l'habitatge.
- Ajuts per a l'allotjament.

Per millorar-ne l'eficàcia es proposa: facilitar el traspàs d'informació entre les Oficines d'Habitatge i els Serveis Socials territorials; oferir acompanyament social als

perceptors d'ajuts de fons social i establir taules de coordinació als districtes on no n'hi hagi.

## 2. Reforç del paper de les Oficines d'Habitatge

### **Escenari temporal: 2016-2018**

Algunes de les mesures a impulsar per reforçar el paper de les Oficines d'habitatge són:

- Estudiar l'ampliació de l'horari a les tardes per facilitar l'accés a tota la població.
- Millorar la coordinació informàtica entre les Oficines de l'Habitatge i altres serveis municipals, especialment Serveis Socials.
- Impulsar la tramitació electrònica dels ajuts.
- Reforçar l'equip de les Oficines de l'Habitatge.
  - A. Facilitar que la figura de la coordinació de l'Oficina pugui fer les tasques vinculades a l'avaluació dels serveis i definició de millores i noves necessitats, desenvolupament de sessions amb la ciutadania, o treball de camp, entre d'altres.
  - B. Enfortir les tasques de captació d'habitatges.
  - C. Ampliar el servei d'assessorament tècnic i jurídic ofert.

- Establir espais estables de relació i de traspàs d'informació entre les Oficines i els Districtes.
- Establir mecanismes de traspàs d'informació estables entre les Oficines de l'Habitatge i els òrgans municipals d'habitatge, regidoria, Consorci de l'Habitatge de Barcelona i BAGURSA.
- Ampliar els serveis oferts per les Oficines de l'Habitatge pel que fa a la prevenció de l'emergència habitacional i la captació de nous públics i l'atenció a les problemàtiques derivades de l'augment del preu del lloguer.
- Oferir formació al personal de les oficines en aquells temes que es volen impulsar, com ara la perspectiva de gènere, la detecció de situacions de vulnerabilitat o models alternatius d'accés a l'habitatge, entre d'altres.
- Posada en marxa d'una nova aplicació informàtica que permeti atendre millor les persones usuàries (actuació B3.8).
- Millorar la coordinació entre les Oficines de l'Habitatge i els punts d'informació jove.

## 3. Atenció a la pobresa energètica

### **Escenari temporal: 2016-2025**

Mesures perquè les Oficines de l'Habitatge esdevinguin espais de referència en l'atenció a persones en situació de risc de pobresa energètica i aquelles que volen optimitzar el consum energètic dels seus habitatges. Dinamització d'experiències pilot per reduir els consums i la despesa energètica.

## 4. Mesures relacionades amb l'envelliment de la població

### **Escenari temporal: 2016-2018**

Algunes de les mesures a impulsar són:

- Detecció de problemàtiques vinculades a l'habitatge de persones grans.

- Millora de l'habitatge actual. La població de més de 65 anys té ingressos inferiors a la resta de la població, per tant caldrà impulsar mecanismes com ara:
  - A. Ajuts a la cohesió que possibilitin que l'Ajuntament pugui assumir-ne la despesa.
  - B. Acords amb instal·ladors d'ascensors per evitar que calgui avançar l'import subvencionat.
  - C. Difondre entre aquesta població els ajuts que ofereix el Consorci de l'Habitatge de Barcelona per millorar els habitatges.
- Dotació de serveis propis dels habitatges amb serveis per evitar que hagin de traslladar-se a una residència o a un habitatge amb serveis. Caldrà detectar aquells entorns on seria més necessari iniciar aquesta actuació i desenvolupar una prova pilot.
- Ampliació dels programes per compartir habitatge que permetin reduir les despeses de les persones residents i disposar d'un suport en tasques de cura.
- Creació de nous espais residencials, especialment habitatges amb serveis.

#### 5. Mesures per a l'acollida de persones refugiades

##### **Escenari temporal: 2016-2020**

Desenvolupament de les mesures relacionades amb l'habitatge del pla "Barcelona, ciutat refugi".

### **Atenció a les persones en procés de pèrdua d'habitatge**

#### 6. Servei de mediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca

##### **Escenari temporal: Gestió permanent en el temps.**

Per fer una bona mediació és essencial disposar d'instruments que permetin assolir acords de caràcter econòmic, en forma d'ajuts puntuals o permanents o en forma d'incentius a la propietat.

- Mediació en cas d'impagament del lloguer.
  - A. Reforçar l'equip humà de les Oficines de l'Habitatge per poder atendre les situacions d'incapacitat de pagament abans que es generi el deute.
  - B. Establir un sistema d'ajuts al pagament del lloguer i a la cobertura d'endarreriments que sigui prou flexible per respondre a la diversitat de situacions.
  - C. Fer compatibles els ajuts d'emergència per cobrir pagaments pendents amb els ajuts estables al lloguer.
- Mediació en cas de dificultats per afrontar la hipoteca.
  - A. En cas de deute puntual, les Oficines de l'Habitatge poden activar l'ajut corresponent.
  - B. En cas de dificultat de pagament, s'accedeix al servei d'Ofideute que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a través de les Oficines de l'Habitatge per negociar una solució amb les entitats

financeres. La participació de diferents agents, sumada al temps de resposta per part de les entitats financeres, en dificulta la gestió. Caldrà estudiar com millorar el servei.

- Unificació dels serveis de prevenció, intervenció i mediació municipals, vinculats a casos d'impagament i dificultats de pagament del lloguer o la hipoteca, a casos de desnonaments i al parc de lloguer públic per oferir un servei d'acompanyament integral.

7. Mecanismes de seguiment i acompanyament als desnonaments

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Aprofundiment dels protocols d'actuació en cas de risc de desnonament que es coordinen a través de la Taula de Desnonaments de cada districte i que abasten: la redacció d'un informe d'avaluació de la vulnerabilitat i un informe d'exclusió residencial; la gestió d'una llista general de processos de desnonament, a càrrec de la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), per poder desenvolupar les actuacions adequades per evitar-los; l'establiment de processos de mediació per buscar sortides que evitin el desnonament tant si prové de casos de lloguer de petits propietaris, hipoteca o ocupacions sense títol habilitant; i l'acompanyament, per part del Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO), de les unitats de convivència afectades al llarg de tot el procés.

8. Sancions a grans propietaris que no ofereixen habitatge de lloguer social

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Aplicació del procediment sancionador previst en aplicació de la Llei 24/2015 o els instruments que la substitueixin.

## **Atenció a les persones que no poden accedir a un habitatge digne**

9. Atenció a la situació habitacional als assentaments

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Desenvolupament del Pla d'assentaments irregulars, que preveu dos tipus d'accions:

- Atendre les necessitats dels residents pel que fa a la reinserció i dotació d'un espai de residència adequat;
- Evitar la reutilització dels assentaments existents per part de nous col·lectius en el moment en què s'ofereixen alternatives als residents actuals i evitar l'establiment de nous assentaments.

Pel que fa a l'allotjament, hi ha tres tipus de recursos per fer front a aquesta situació: habitatges de la Xarxa d'Habitatges d'Inclusió de Barcelona (XHIB), habitatges d'inclusió específics (habitatges compartits) i recursos residencials per a persones vulnerables.

10. Atenció a les persones sense llar

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Aprofundiment en el canvi del model d'atenció a les persones sense llar que s'estructura en quatre eixos: la dignificació de les infraestructures actuals (espais individuals i més apoderament de les persones residents); la creació d'allotjaments individuals; l'aprofundiment del model "Primer la llar", i la disponibilitat de recursos específics per a joves, malalts crònics i drogodependents.

11. Intervenció en les ocupacions a precari

**Escenari temporal:** Implantació 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

El tractament de les ocupacions requereix actuacions des de l'habitatge per possibilitar que les persones que estan ocupant per necessitat puguin tenir una solució habitacional digna, i des de la seguretat per combatre les màfies. Des de l'habitatge es preveuen les mesures següents:

- Inclusió dels desnonaments sense títol habilitant com un supòsit per accedir a la Mesa d'emergències socials. La modificació del reglament aprovada recentment ja ho preveu.
- Impulsar un pla d'intervenció en les ocupacions a precari que permeti actuar de manera diferenciada davant les distintes situacions: ocupacions que generen molèsties a la comunitat, ocupacions com a resultat d'estafa, ocupacions amb presència de màfies, etcètera.
- Identificar les ocupacions en els entorns on es detecten més problemàtiques per poder desenvolupar una actuació coordinada de regularització de les situacions de les persones en risc d'exclusió.
- En alguns casos, negociar amb els propietaris d'habitatges ocupats per regularitzar la situació dels residents.

12. Actuació en casos d'infrahabitatge

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Millora de l'eficiència de les actuacions a través d'una sistematització i informatització dels expedients i la implantació, per part de la UCER, dels procediments següents:

- Procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge de l'article 41 de la Llei del dret a l'habitatge i imposició de multes coercitives;
- Procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala de l'habitatge (per infrahabitatge). Infracció molt greu d'acord amb l'article 123.1j) de la Llei del dret a l'habitatge.

13. Actuació en casos d'habitatges sobreocupats

**Escenari temporal:** Implantació 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

Millora de l'eficiència de les actuacions a través d'una sistematització i informatització dels expedients i la implantació, per part de la UCER, del procediment de declaració d'utilització anòmala de l'habitatge i del procediment sancionador vinculat a la utilització anòmala per sobreocupació.

14. Extensió dels programes per compartir habitatge

**Escenari temporal:** Implantació 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

Potenciació dels mecanismes que, a partir del fet de compartir habitatge, permeten oferir una solució habitacional digna a les persones residents:

- Difusió dels ajuts econòmics i el suport social il·legal que poden rebre les persones en aquesta situació.
- Ampliació del suport municipal als programes que treballen en aquesta direcció (“Viure i conviure” i “Compartim pis”, entre d’altres) i avaluació de la seva escalabilitat per reforçar-los.
- Posada en marxa d’un lloguer públic d’habitacions.

15. Ampliació de la dotació d’allotjaments

**Escenari temporal:** Implantació 2016-2020. Gestió permanent en el temps.

Els allotjaments són recursos residencials temporals que es destinen a col·lectius de persones vulnerables, com a pas previ o d’emergència abans d’accedir a un habitatge. Caldrà ampliar els allotjaments disponibles a la ciutat a partir de diferents mecanismes:

- Creació de nous allotjaments. Es potenciaran els edificis mixtes, amb una part destinada a habitatge de protecció oficial o a equipaments i una part destinada a allotjaments.
- Creació d’allotjaments en edificis existents. S’estudiarà la possibilitat de transformar en allotjaments les plantes baixes d’entorns on l’activitat comercial no els ocupa i aquesta no ha de ser incentivada, així com la transformació en allotjaments d’espais residencials sense ús. Pot permetre diversificar a la ciutat els entorns amb recursos residencials accessibles.
- Creació d’allotjaments en edificis d’ús turístic. S’estudiarà la viabilitat de reservar espais per a allotjaments socials en edificis d’ús turístic, de nova creació o amb necessitat de remodelació.

## GARANTIR EL BON ÚS DE L’HABITATGE

### Mobilització dels habitatges buits

16. Realització de censos d’habitatges buits / Sancions als habitatges buits

**Escenari temporal:** 2016-2020 / Gestió permanent en el temps

Es desenvoluparà un cens d’habitatges buits dels 73 barris de la ciutat que s’iniciarà als barris on l’activació de l’habitatge buit actual sigui prioritària. Constarà d’una primera part d’anàlisi estadística a partir de registres administratius (cens i padró) i dades secundàries (consums d’aigua fonamentalment) i una segona de treball de camp. Aquest cens permetrà aprofundir en els mecanismes per a l’activació d’aquest habitatge i en la imposició de sancions. Per millorar l’eficiència de les accions sancionadores en relació amb els habitatges buits, a través de la Unitat Contra l’Exclusió Residencial (UCER), s’ha fet una sistematització i informatització dels expedients i s’han implantat una sèrie de procediments:

- Procediment de declaració d’utilització anòmla de l’habitatge (per desocupació permanent) de l’article 41 de la llei del dret a l’habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediment sancionador vinculat a la utilització anòmla de l’habitatge (per desocupació permanent. Infracció molt greu d’acord amb l’article 123.h) de la llei del dret a l’habitatge. Permet la sanció dels responsables del manteniment de la desocupació després que l’Administració hagi adoptat les mesures de foment previstes als articles 42.1 a 42.5.

## **Manteniment de l'ús residencial i els residents**

17. Detecció i sanció de casos d'assetjament immobiliari  
**Escenari temporal:** gestió permanent en el temps.  
Es desenvoluparà una actuació en tres eixos: facilitar la detecció de casos i posar en marxa els mecanismes protectors de la llei del dret a l'habitatge; fer-ne seguiment per evitar els perjudicis detectats, i aplicar el protocol municipal existent en els casos en què les pràctiques puguin constituir un delictes. Per millorar l'eficiència de les accions, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) està duent a terme una sistematització i informatització dels expedients per implantar un procediment sancionador per assetjament immobiliari.
  
18. Modificació normativa del planejament per evitar la substitució de l'ús residencial  
**Escenari temporal:** 2016-2020  
La normativa urbanística és una eina clau mitjançant la qual l'Ajuntament pot ordenar i regular els processos de substitució de l'ús residencial per altres usos. A banda del control en relació amb l'allotjament turístic que regularà el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT), caldrà avaluar la idoneïtat d'impulsar nous instruments que puguin ordenar i regular la proliferació d'altres usos, com el terciari o els serveis en determinats entorns on es detecti una pèrdua excessiva de l'ús residencial.  
Caldrà treballar amb les eines a disposició de l'Administració que permetin controlar, tant la intervenció de reforma per passar d'un habitatge a una altra activitat, com la implantació d'activitats diferents de l'habitatge habitual que no necessitin una modificació de l'espai. Alhora s'estudiarà la possibilitat d'establir una clau per a l'ús d'habitatge separada de la resta d'usos contemplats a la clau residencial i es promourà la redacció de plans d'usos o mesures similars a diferents barris per evitar processos de gentrificació
  
19. Incorporació de les propostes dels plans relatius a l'ús turístic  
**Escenari temporal:** 2017-2019  
Per ordenar l'activitat turística, així com la distribució de l'oferta d'allotjament turístic a Barcelona, estan en procés d'elaboració dos instruments de planificació de l'ús turístic a la ciutat: el Pla especial urbanístic d'allotjaments turístics (PEUAT) i el Pla estratègic de turisme (PET). Caldrà tenir-los en compte en la definició de les polítiques d'habitatge.
  
20. Mesures de seguiment i control del preu del lloguer lliure  
**Escenari temporal:** Implantació 2016-2020. Gestió permanent en el temps.  
La regulació del mercat del lloguer s'escapa de les competències municipals, però s'emprendran accions per aconseguir tenir de manera progressiva més coneixement i control del mercat:
  - Impulsar un observatori dels preus de lloguer i publicació dels resultats. Anàlisi dels preus del lloguer als diferents barris de la ciutat tenint en compte les característiques dels habitatges: dimensió, antiguitat, estat, etcètera. Es pot prendre com a referència l'observatori de rendes de la ciutat de París (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne -OLAP). La publicació

periòdica de dades han de permetre establir uns preus de referència per barris i condicionar d'aquesta manera el mercat.

- Vincular els convenis de rehabilitació a l'establiment d'una limitació en els lloguers. L'establiment de convenis de rehabilitació, previstos a la llei del dret a l'habitatge vigent perquè l'Administració doni suport a la millora del parc privat, implica l'acord en relació amb una sèrie d'aspectes entre els quals es pot incloure la limitació del preu del lloguer dels immobles rehabilitats amb fons públics.
- Establir el concepte de renda abusiva. Es poden establir mecanismes de fixació de rendes en habitatges amb gestió municipal. En els habitatges captats al mercat privat, l'Ajuntament ja ofereix als propietaris una renda de lloguer que considera raonable. Així doncs, es podrien difondre aquestes rendes (diferenciades per districtes o barris) per donar a conèixer que hi ha un preu "raonable" i un preu "excessiu" o "abusiu", en la línia del que fan altres països com ara Suïssa. Caldria explorar les competències del Parlament de Catalunya des de la perspectiva dels drets dels consumidors catalans, per precisar el concepte de renda abusiva.
- Pressió per aconseguir un canvi legislatiu. L'Ajuntament no pot regular el preu del lloguer mitjançant ordenança. Caldrà impulsar accions polítiques perquè el legislador estatal modifiqui la legislació vigent.

## **Millora del coneixement i la gestió del parc públic**

21. Inspecció, regularització i sanció dels mals usos del parc públic de lloguer

**Escenari temporal:** gestió permanent en el temps.

Es faran censos del parc d'habitatge públic, com a mínim cada cinc anys, en què es revisarà: l'estat de conservació, les millores que cal fer-hi i l'estat d'ús. Per millorar la gestió caldrà establir mecanismes de coordinació entre els gestors dels habitatges i els serveis municipals corresponents per abordar els casos en què es detecti un mal ús de l'habitatge, situacions de conflictivitat veïnal o altres situacions que requereixin una atenció especial.

22. Reformulació del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB)

**Escenari temporal:** 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

El Registre és l'instrument legal que permet accedir a habitatges amb protecció oficial a la ciutat, i alhora ofereix una radiografia de les característiques de les unitats de convivència demandants d'habitatge assequible, ja que és l'únic mecanisme directe del qual es disposa de coneixement d'aquesta demanda. La seva optimització abordarà tant els sistemes d'adjudicació com l'obtenció de dades de la demanda que permeti planificar la política d'habitatge de la ciutat.

23. Adjudicació d'habitatge públic als diferents col·lectius demandants

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps

Cal impulsar l'adjudicació d'habitatge als diferents col·lectius inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona (RSHPOB).

- Atenció als contingents especials (població econòmicament vulnerable –unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IPREM–, dones víctimes de violència domèstica, discapacitats i gent gran). S'establiran uns criteris generals d'adjudicació que facilitin que part de l'habitatge social disponible es destini a aquests col·lectius. Es preveu que durant el primer quinquenni es destini al contingent especial un 50% del nou parc edificat (a l'entorn d'uns 1.770 habitatges en comparació dels 359 del quinquenni 2011-2015 que s'han adreçat de manera quasi exclusiva a situacions d'emergència).
- Atenció als col·lectius específics. Les adjudicacions, -exceptuant les emergències- tant d'habitatges de lloguer assequible com en dret de superfície, sempre que sigui possible, es destinaran en un 30% a persones joves (de menys de 35 anys) i en un 10% a dones i famílies monomarentals.
- Atenció al contingent general. Aquest col·lectiu, tot i no patir la situació de vulnerabilitat del contingent especial, també té dificultats per accedir al mercat lliure. Es promouran habitatges destinats a aquest col·lectiu que permetran garantir la mixtura social en aquells entorns on la promoció d'habitatge de protecció oficial sigui elevada, i l'accés als habitatges en dret de superfície construïts.

24. Ampliació de l'abast de la Mesa d'emergències socials

**Escenari temporal:** Implementació 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

El nou reglament de la Mesa, aprovat recentment, inclou l'atenció a les famílies sense títol habilitant i a aquelles amb menors que resideixen en un habitatge en molt mal estat, elimina el criteri d'ingressos mínims i eleva el d'ingressos màxims, entre d'altres. Alhora caldrà explorar com simplificar l'acreditació de situacions de violència i monoparentalitat. Finalment es desplegaran mecanismes d'acompanyament socioeducatiu a les unitats de convivència a les quals s'assigna un habitatge, que serà prestat pel nou servei d'acompanyament integral a l'habitatge.

25. Dotació d'habitatges a la Mesa d'accés d'entitats a habitatges públics d'inclusió

**Escenari temporal:** 2016-2025

La situació d'emergència habitacional ha fet necessari destinar a les emergències socials la major part dels recursos residencials de la ciutat i ha dificultat la sortida a les persones usuàries dels habitatges d'inclusió que ja han acabat amb èxit el treball en aquests habitatges. Aquest fet, alhora, ha comportat que les entitats que gestionen els habitatges d'inclusió no hagin pogut disposar d'habitatge per a noves unitats de convivència. Per resoldre la situació, en el procés de reformulació de l'RSHPOB s'estudiarà la possibilitat de prioritzar l'adjudicació d'habitatge protegit per a contingents especials a les unitats de convivència que surten dels habitatges d'inclusió. D'aquesta manera s'acabaria el seu recorregut residencial i alhora s'alliberarien places per a altres usuaris que requereixen suport socioeducatiu. Així mateix, caldrà avaluar les necessitats reals de les entitats i s'elaborarà un mapa dels habitatges d'inclusió existents a la ciutat per establir mecanismes de distribució equilibrada.

26. Coresponsabilització dels llogaters del fons social d'habitatge

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Es continuarà amb el desplegament del contracte social que persegueix la prevenció de la conflictivitat, la seva detecció precoç, la mediació a les comunitats i l'estalvi per aconseguir una bona prevenció. S'ampliarà l'abast del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) que es va crear amb aquesta funció a altres habitatges assequibles i se n'optimitzarà el funcionament.

27. Ampliació de l'actuació del Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics

**Escenari temporal:** 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

L'any 2014 es va posar en marxa el Servei de Prevenció, Intervenció i Mediació en Habitatges Públics (SPIMH) del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, adreçat especialment als habitatges inclosos en el Fons d'Habitatges de Lloguer Social per fomentar-ne el bon ús i la bona convivència. El seu funcionament es considera positiu tant per als gestors del parc com per les persones usuàries i durant els anys vinents es consolidarà i s'estendrà. En una primera fase s'estendrà als programes públics que incorporen el lloguer d'habitatges o models per compartir habitatge com són els ajuts al lloguer, el lloguer públic d'habitacions o la borsa de lloguer (o instrument similar). En una segona fase caldrà avaluar la possibilitat d'estendre el servei a tot el parc d'habitatge de protecció oficial de la ciutat, sigui públic o privat, i a l'habitatge dotacional (no inclòs en el fons social). Finalment, es preveu la unificació d'aquest servei amb el Servei d'Intervenció en la Pèrdua d'Habitatge i Ocupació (SIPHO) i la coordinació amb les lletrades del servei de mediació per a casos de dificultat de pagament de lloguer i hipoteca, per oferir un servei d'acompanyament integral. També es valorarà la possibilitat d'establir acords amb Barcelona Activa per integrar un acompanyament laboral que complementi els serveis vinculats al manteniment de l'habitatge.

28. Desplegament d'una eina per gestionar la demanda d'habitatge assequible

**Escenari temporal:** 2016-2018

Està en estudi el desplegament d'una nova aplicació que permeti disposar d'informació en relació amb els demandants d'habitatge, els habitatges que es gestionen i els tràmits que es desenvolupen. Alhora haurà de facilitar la gestió dels expedients i disposar d'un portal d'accés als tràmits que possibiliti la implantació de la tramitació electrònica en alguns dels tràmits que es desenvolupen des de les Oficines de l'Habitatge. La creació d'un sistema d'aquestes característiques permetrà disposar d'una informació més àmplia per avaluar els serveis oferts, definir segments de demandants i adequar els programes a aquests segments.

## AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE

### **Augment del parc públic actual**

29. Generació de nous solars per a habitatge amb protecció oficial i dotacional

**Escenari temporal:** 2016-2025

Es desenvoluparà una política de sòl estratègica d'impuls del planejament urbanístic en curs, que permeti disposar de sòl per a l'edificació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional. Alhora s'estudiarà la definició de nous àmbits per edificar habitatge

assequible, especialment als districtes amb menys reserves (Ciutat Vella, l'Eixample, les Corts, Sarrià - Sant Gervasi i Gràcia) per promoure la mixtura social i garantir el dret a la ciutat. Els nous desenvolupaments urbanístics hauran d'assolir un percentatge mínim d'habitatge de protecció oficial del 50% del sostre residencial previst, preferentment de lloguer. En els sòls de cessió municipal també s'instrumentarà jurídicament que l'habitatge de protecció oficial no sigui desqualificable.

30. Desplegament de nous models d'habitatge de protecció oficial

**Escenari temporal: 2016-2020**

Els nous projectes residencials d'iniciativa pública hauran de donar resposta als requeriments socials actuals (criteris de gènere, d'accessibilitat, eficiència, model de convivència), a les necessitats de gestió del parc detectades (especialment flexibilitat per adaptar els habitatges a diferents persones usuàries) i hauran de permetre fer la promoció a un cost adequat. Es planteja treballar en diferents línies com ara proves pilot per al disseny de projectes; promoure la innovació en el procés de redacció i execució del projecte (caldrà establir un espai de diàleg, com és el Comitè d'Experts per la Innovació en Habitatge, impulsat pel Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona), i impulsar modificacions de normatives i ordenances relacionades amb temes ambientals i de mobilitat sostenible.

31. Promoció de nou habitatge amb protecció oficial i dotacional

**Escenari temporal: 2016-2025**

Es preveu la promoció d'habitatge amb protecció oficial i dotacional tant en sòl públic com privat i a través de diferents operadors.

Pel que fa a la promoció pública, està previst ampliar la capacitat de producció del Patronat per assolir els 1.000 habitatges/any (es preveu la col·laboració de l'Incasòl i Regesa en la producció). Alhora es posarà sòl públic a la disposició de promotores socials, com ara cooperatives.

Pel que fa al règim de tinença, el lloguer serà majoritari (un 80% de les promocions del PMHB i un 69% del total de promocions) ja que garanteix el manteniment dels habitatges com a parc assequible. També es promourà un percentatge d'habitatge de protecció oficial en dret de superfície, seguint el model actual de divisió horitzontal dels immobles i manteniment de la propietat municipal del sòl (un 20% de les promocions del PMHB i un 27% del total de promocions). S'estima que un 12% de les promocions del PMHB seran per real·lotjar persones afectades urbanísticament.

Pel que fa a les reserves per als barris propers a la promoció, s'estableix una reserva per als residents dels barris inclosos dins d'un radi de 500 metres al voltant del punt on s'ubica la promoció del 25% per als habitatges d'obra nova i del 10% en posteriors adjudicacions, sempre que s'adjudiquin més de 10 habitatges en un entorn determinat. No obstant això, aquest percentatge es podrà augmentar en els casos en què es justifiqui clarament que cal fer-ho.

Finalment, es preveu la possibilitat d'establir la recompra municipal dels habitatges de protecció oficial de compravenda existents.

32. Compra d'habitatges i edificis per destinar-los a lloguer públic

**Escenari temporal: 2016-2020**

Es preveu l'impuls de diferents instruments per adquirir habitatges en el mercat privat, com ara:

- Compra d'habitatges per exercici de tanteig i retracte. Per aplicació del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, adreçat a entitats financeres; i per aplicació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i la Llei d'urbanisme de Catalunya adreçada a tot tipus de propietats.
- Compra d'habitatges a entitats financeres mitjançant conveni.
- Compra d'habitatges buits en el mercat privat. Caldrà el suport dels districtes en la detecció d'oportunitats, es podran fer treballs de detecció en àrees determinades.

### 33. Creació d'habitatge amb protecció oficial i dotacional en sòl urbà consolidat

#### **Escenari temporal: 2016-2025**

S'impulsarà l'aplicació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes per generar habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat mitjançant dues vies:

- Modificacions de planejament, que permetran establir modificacions del percentatge d'ús terciari, l'ús de locals com a habitatge, l'ocupació del domini públic per a la instal·lació d'ascensors, els increments de volum per millores en l'eficiència energètica, eventuais increments de l'edificabilitat o la densitat, o l'establiment de qualificacions totals o parcials amb destinació a habitatge amb protecció oficial, així com modificacions destinades a generar habitatge dotacional.
- Optimització del sòl urbà consolidat a partir de la identificació de solars vacants i solars que no han esgotat l'edificabilitat o la densitat residencial i que poden permetre generar habitatge assequible.

## **Extensió i millora dels ajuts al lloguer**

### 34. Ajuts al pagament del lloguer per al manteniment de l'habitatge

#### **Escenari temporal: 2016-2025**

Cal establir un sistema d'ajuts per al manteniment de l'habitatge, dissenyat i gestionat pel Consorci de l'Habitatge de Barcelona, que integri els ajuts que ofereix l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i els fons que destina l'Ajuntament, i que permeti:

- Establir unes línies d'ajut específiques per a Barcelona, a partir del traspàs de la gestió dels ajuts de la Generalitat al Consorci de l'Habitatge de Barcelona, per iniciar un procés d'integració dels ajuts, tal com es va fer amb els ajuts a la rehabilitació.
- Possibilitar la continuïtat entre els ajuts d'emergència i els ajuts estables al pagament del lloguer.
- Flexibilitzar part dels ajuts per adequar-los a situacions particulars.
- Facilitar els tràmits de gestió perquè, des del mateix Consorci de l'Habitatge, es puguin dur a terme tots els tràmits independentment de l'Administració de la qual provenguin els fons.

- Afavorir el traspàs d'informació entre els Serveis Socials i les Oficines de l'Habitatge.
- Tendir cap a convocatòries permanents que permetin donar resposta a les dificultats de pagament del lloguer en el moment en què es produeixin.
- Agilitar els pagaments.
- Mantenir una línia de suport al pagament de quotes d'hipoteca i les línies necessàries de suport al pagament del lloguer.

35. Suport a l'accés a l'habitatge de lloguer

**Escenari temporal:** Implantació 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

Cal establir mecanismes que aportin garanties de cobrament a les persones propietàries i facilitin la realització de contractes de lloguer, sense necessitat que el mateix Ajuntament actuï com a llogater. Algunes fórmules en les quals es treballarà són les següents:

- La posada en marxa d'un fons de garantia, o una figura similar.
- La creació d'avals del mateix Ajuntament.
- La implantació d'assegurances del mercat privat que permetin garantir les rendes dels propietaris.
- La vinculació d'una línia d'ajuts al lloguer per als habitatges inclosos a la borsa d'habitatge assequible (o una figura que s'implanti) que permeti que l'Administració actuï com a garant a través d'una línia d'ajut en cas de deute. Aquest mecanisme podria permetre, alhora, activar un ajut mensual en cas que la impossibilitat de pagament no fos puntual.

### **Mobilització d'habitatge provat cap a l'habitatge assequible**

36. Registre de solars vacants i promoció d'habitatge assequible als solars vacants

**Escenari temporal:** Implantació 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

Per facilitar la construcció d'habitatge assequible als solars vacants de la ciutat es faran diferents accions:

- Anàlisi dels solars vacants de la ciutat, la seva ubicació i potencialitat per generar habitatge assequible.
- Foment, a través d'ajudes a la promoció o acords per la gestió del futur habitatge, de la generació de nou habitatge assequible de lloguer en aquests solars vacants.
- En cas que les actuacions d'identificació i foment no permetin obtenir resultats, s'activarà el Registre municipal de solars sense edificar que permetrà a l'Ajuntament forçar l'execució d'obres a la propietat o, si escau, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament.

37. Captació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer assequible

**Escenari temporal:** Reformulació 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

Per millorar el funcionament i l'impacte dels programes de captació actuals es preveu avaluar una sèrie d'ajustos:

- Establir excepcions al preu màxim fixat que rep la persona propietària en el cas d'entorns on el preu del lloguer és molt superior a aquest valor i es considera necessari obtenir habitatges.
- Vincular els ajuts a la rehabilitació per impulsar la captació d'habitatge.
- Unificar i reforçar els sistemes de captació d'habitatge.
- Preveure la vinculació amb els ajuts al pagament del lloguer per permetre que els sistemes de captació esdevinguin un mecanisme perquè la població sense capacitat per pagar un lloguer a preu de mercat pugui accedir a un habitatge de lloguer.
- Establir un mecanisme que permeti que l'Administració actuï com a garant a través d'una línia d'ajut que, en cas de deute, se li pagui al propietari i, si la impossibilitat de pagament de la família no és una qüestió puntual, poder activar un ajut mensual.
- Impulsar una campanya de difusió de la voluntat municipal de captar habitatge privat.

38. Generació d'habitatge assequible a través de la rehabilitació

**Escenari temporal: 2016-2025**

Les polítiques de rehabilitació han de contribuir a generar nou habitatge assequible a la ciutat. Per fer-ho possible s'impulsaran diferents accions:

- Ajuts a la rehabilitació per incorporar habitatges buits als programes de captació.
- Impuls de convenis amb la propietat d'edificis que no pugui abordar la rehabilitació, de manera que l'Ajuntament n'assumeixi la rehabilitació a canvi d'habitatges que destinarà a lloguer assequible.
- Recuperació de sostre habitable destinat a altres usos per destinar-lo a lloguer assequible.
- Delimitació d'unitats d'actuació que permetin incrementar l'edificabilitat o la densitat amb l'objectiu de generar habitatge assequible, principalment de propietat pública.

39. Convenis amb entitats financeres per a la cessió d'habitatge

**Escenari temporal: 2016-2020**

Extensió a les entitats amb habitatges buits a la ciutat dels convenis perquè aquestes facilitin la posada a disposició d'habitatge vacant de la seva propietat per destinar-lo a lloguer assequible. En els acords establerts fins ara, les entitats financeres han cedit els seus habitatges (tant si estaven buits com ocupats) en usdefruit a l'Ajuntament per un període de vuit anys, a canvi d'una contraprestació mensual.

## **Impuls del mercat social**

40. Impuls al model de cooperatives d'habitatge de cessió d'ús: cohabitatge

**Escenari temporal: 2016-2025**

Les cooperatives d'habitatge de cessió d'ús es caracteritzen jurídicament perquè la cooperativa adjudica a les persones sòcies (mitjançant un contracte de cessió per un període llarg o indefinit, a un preu establert) un dret real d'ús de l'habitatge, però en

manté la propietat col·lectiva. L'impuls municipal es farà sota unes determinades característiques:

- Es posarà a disposició de la cooperativa sòl de titularitat pública a partir d'un dret de superfície per 75 anys.
- S'establirà sobre sòls destinats a habitatges de protecció oficial, per tant, la condició de cooperativista-usuari estarà limitada a unitats de convivència amb ingressos mitjans i baixos.
- Es desenvoluparà un model residencial més col·lectiu, amb espais d'ús comunitari.
- Caldrà edificar o rehabilitar amb qualificació energètica alta, estratègies passives i materials tan sostenibles com sigui possible.
- Es promourà l'arrelament al territori i la creació d'espais d'ús col·lectius

Per facilitar la implantació d'aquestes cooperatives es treballarà en diferents mesures per difondre el model, facilitar l'activació de nous projectes, afavorir la viabilitat econòmica de les promocions i millorar l'asequibilitat

- Difondre i visibilitzar el model com a alternativa d'accés a l'habitatge.
- Facilitar suport tècnic per iniciar la promoció per part de noves organitzacions.
- Establir ajuts econòmics directes a la construcció (estudi de bonificacions i exempcions de taxes municipals vinculades a la construcció).
- Establir avals o facilitar que altres entitats ofereixin aquests avals o subscriure participacions en el capital per facilitar l'accés al finançament.
- Establir bonificacions de l'impost de béns i immobles.
- Establir línies d'ajuts per a les aportacions inicials de capital de les persones sòcies.

#### 41. Impuls a la masoveria urbana

##### **Escenari temporal: 2016-2025**

El contracte de masoveria urbana és aquell en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, per un temps determinat, a canvi que els usuaris n'assumeixin unes obres de rehabilitació i millora acordades. Per implantar-lo es preveuen tres línies bàsiques:

- Formació i difusió: formació tècnica bàsica als tècnics de les Oficines de l'Habitatge i difusió per atraure persones usuàries i persones propietàries d'immobles que es podrien activar, regularitzar o millorar a través d'un contracte de masoveria urbana.
- Aplicació a immobles públics: permetrà donar visibilitat i confiança a les persones propietàries per cedir els seus habitatges. Sempre es desenvoluparà a través de contractes de lloguer i es fixaran unes condicions de lloguer equiparables com a màxim a l'habitatge amb protecció oficial.
- Aplicació a immobles privats: caldrà definir el tipus d'immobles als quals s'adreça l'actuació.

#### 42. Creació d'una Associació d'Habitatge Asequible, per a la producció i gestió de l'habitatge

**Escenari temporal:** 2016-2017. Gestió permanent en el temps.

Es preveu crear una entitat amb capital públic i privat, en la qual es garanteixi el lideratge públic, que tingui per objecte promocionar i gestionar habitatge protegit de lloguer. Estarà participada per l'Ajuntament i inversors industrials, i, en menor mesura, per inversors financers.

43. Promoció d'habitatges de lloguer assequible per part d'entitats socials

**Escenari temporal:** 2020-2025

Les entitats socials, especialment fundacions i cooperatives, han estat uns agents importants en la construcció d'habitatge de protecció oficial a Barcelona. Es preveu establir mecanismes per permetre que segueixin generant habitatge, enfocat especialment a la construcció d'habitatge protegit de lloguer i als acords de dret de superfície sobre sòl públic.

## MANTENIR, REHABILITAR I MILLORAR EL PARC ACTUAL

### **Ampliació del coneixement de l'estat del parc d'habitatge privat**

44. Sistematització de la informació en relació amb l'estat del parc

**Escenari temporal:** 2016-2020. Gestió permanent en el temps.

És important actualitzar i millorar el coneixement sobre el teixit residencial per seguir millorant en la planificació i el desenvolupament de les polítiques d'habitatge a la ciutat. Per aconseguir-ho es plantegen cinc línies d'actuació:

- Sistematització de la informació dels serveis tècnics municipals, inspecció tècnica de l'habitatge, habitatges que han obtingut un certificat d'eficiència energètica o un certificat d'accessibilitat, entre d'altres.
- Sistematització de la informació de les Oficines de l'Habitatge.
- Mapa de l'estat del parc, que incorpori els elements detectats.
- Traspàs d'informació dels serveis socials a les Oficines de l'Habitatge. Establiment d'un protocol perquè els serveis sanitaris, els serveis socials i els serveis d'atenció domiciliària informin les Oficines de l'Habitatge en cas que en una visita domiciliària detectin deficiències en un habitatge. Es recomana que, en els casos que sigui possible, la nova aplicació per a la gestió de les necessitats d'habitatge a la ciutat inclogui les possibles deficiències de l'habitatge actual.
- Inspecció d'habitatges. Establir un sistema de col·laboració perquè quan des dels serveis socials calgui visitar un habitatge els acompanyi una persona tècnica que pugui valorar l'estat de l'habitatge.
- Creació de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge que permetrà sintetitzar la informació existent en matèria d'habitatge, elaborar nova informació i desenvolupar un treball d'avaluació i balanç que sigui útil tant per a administracions com ciutadania.

45. Mapa de les condicions de l'habitatge

**Escenari temporal:** Inici pilot 2017

L'actuació s'iniciarà a Ciutat Vella i s'estendrà a tota la ciutat: es preveu desenvolupar una prova pilot d'anàlisi dels habitatges a través dels agents del territori; una campanya divulgativa que permeti recollir noves dades; un treball de camp per detectar situacions

puntuals, i elaborar un mapa de la situació que també incorpori els elements detectats a partir de l'actuació D1.1.

46. Identificació d'infrahabitatge a entorns de renda mitjana i alta

**Escenari temporal:** 2017

La presència d'infrahabitatge és un fet estès a tota la ciutat: es preveu fer una identificació específica als entorns de renda alta, ja que en aquests entorns la problemàtica mostra especial invisibilitat. Es partirà de la informació extreta del desenvolupament de l'actuació D1.1 que es complementarà amb una identificació dels habitatges on resideixen persones amb seguiment dels serveis socials i es durà a terme una campanya informativa per donar a conèixer les possibilitats de millora de l'habitatge.

47. Espai virtual open data de l'estat del parc residencial (OBRA)

**Escenari temporal:** 2017-2019

A la ciutat es genera molta informació que pot permetre conèixer l'estat del parc residencial actual i que és fonamental estructurar i organitzar per poder-ne fer ús. A través de l'Observatori de Barcelona per a la Rehabilitació Arquitectònica (OBRA) s'està iniciant un projecte per recollir i mapar tota aquesta informació, i que en una primera fase inclourà: inspeccions tècniques d'edificis, cèdules d'habitabilitat, obres de rehabilitació i reforma, ajuts a la rehabilitació, ajuts a la instal·lació d'ascensors i projectes de millora d'edificis o de barris d'elaboració pública. D'altra banda, es podria incorporar informació en relació amb usuaris vulnerables: persones amb discapacitat, amb seguiment dels serveis socials, amb servei d'atenció domiciliària, etcètera.

48. Avaluació i seguiment de les rehabilitacions fetes amb finançament públic

**Escenari temporal:** 2016-2025

Es farà una anàlisi exhaustiva de l'estat dels habitatges i edificis realitzats i rehabilitats amb finançament públic per assegurar que compleixen les condicions requerides i plantejar les millores necessàries, tant en les intervencions ja fetes com en els mecanismes d'adjudicació i realització de les futures intervencions. S'iniciarà al districte de Sant Martí, amb especial atenció al polígon de la Pau.

## **Establiment d'una política de rehabilitació amb enfocament més social**

49. Promoció de la cultura del manteniment i la rehabilitació dels habitatges

**Escenari temporal:** 2017-2018. Gestió permanent en el temps.

Barcelona disposa d'un parc residencial força envellit, amb una antiguitat mitjana, segons el cadastre, de 65 anys i, per tant, es necessita la implicació de la ciutadania per abordar la millora i rehabilitació constant dels habitatges. Per aconseguir-ho es plantegen diferents accions:

- Campanya de difusió, centrada en l'habitabilitat, la seguretat estructural, l'accessibilitat i la millora energètica.
- Activació dels instruments normatius existents per garantir l'adequació dels habitatges i els edificis, especialment la realització de la inspecció tècnica de l'edifici (ITE) i la posada en marxa del llibre de l'edifici.

- Implantació de la figura dels equips tècnics de capçalera, que treballin amb vocació de mediació, assessorament i servei a la ciutadania i puguin donar suport i actuar a favor de preservar els drets i deures de les persones en relació amb la propietat, el lloguer o l'habitabilitat, entre d'altres.

50. Disciplina en relació amb la manca de conservació dels habitatges

**Escenari temporal:** Gestió permanent en el temps.

Per millorar l'aplicació de mesures per garantir el compliment per part de la propietat del deure de conservació, la Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER) ha dut a terme una sistematització i informatització dels expedients i s'han implantat els procediments següents:

- Declaració d'inhabitabilitat de l'article 33 de la Llei del dret a l'habitatge i imposició de multes coercitives.
- Procediment sancionador per a la transmissió, el lloguer o la cessió d'ús d'habitatges que no compleixen les condicions bàsiques de qualitat relatives a la seguretat. Infracció molt greu, article 123.1b) de la Llei del dret a l'habitatge (LDH).
- Procediment sancionador de condicions d'habitabilitat de l'article 3 del Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per mobilitzar els habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (vinculat a ordres de conservació). Infracció molt greu, article 123.1.f) i g) de la LDH.

51. Ajuts a la rehabilitació

**Escenari temporal:** 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

Barcelona ofereix ajuts a la rehabilitació des de l'any 1985. Aquests s'han destinat al conjunt de la ciutat i han abordat la millora de les façanes i dels espais comuns dels habitatges, amb especial atenció a l'accessibilitat. Aquests ajuts no han permès arribar als entorns amb més problemàtiques i amb població amb menys recursos, així doncs caldrà enfocar els nous ajuts a partir dels criteris següents:

- Focalitzar els ajuts en les persones i les comunitats de veïns i veïnes amb menys recursos. Es prioritzarà l'atenció a les persones i comunitats amb incapacitat de desenvolupar les actuacions sense ajuda municipal. S'ampliaran els fons disponibles per als ajuts a la cohesió i es farà una divulgació específica d'aquests ajuts entre les persones amb dificultats econòmiques. Alhora es treballarà en la disposició de recursos per donar resposta a les comunitats i persones amb més recursos, però amb necessitat de finançament.
- Focalitzar els ajuts en la resolució de problemes estructurals, d'habitabilitat, d'accessibilitat i d'eficiència energètica. S'estendran els ajuts a l'interior dels habitatges. L'Administració portarà a terme tant els projectes com les obres.
- Vincular la política de rehabilitació a la fidelització dels residents. S'estudiarà la creació d'una oficina de l'ennobliment, que faci un seguiment de les intervencions desenvolupades a través de subvencions i altres programes de suport municipal a la rehabilitació per avaluar els seus efectes en la població.
- Vincular la política de rehabilitació a la generació d'habitatge assequible. Es potenciaran les línies d'actuació que permetin recuperar sostre habitable

existent per destinar-lo a habitatge assequible (actuació C3.3 “Generació d’habitatge assequible a través de la rehabilitació”).

52. Establiment de mecanismes actius de rehabilitació

**Escenari temporal: 2016-2025**

Es farà una actuació proactiva i integral en l'àmbit arquitectònic i social que permeti abordar la millora dels entorns amb més problemàtiques. Aquestes actuacions requeriran un treball en tres fronts: detectar problemàtiques; establir un sistema de suport tècnic que faciliti la detecció i la definició de l'actuació i l'execució de la intervenció a través de mecanismes que potenciïn l'ocupació de la població de les àrees afectades; i activar el seu teixit comercial i de serveis. Les actuacions previstes són les següents:

- Establiment d'àrees de conservació i rehabilitació:

Permetran aplicar el dret de tanteig i retracte<sup>15</sup> i l'obligació d'incorporar al mercat immobiliari els immobles desocupats en un termini concret i tots aquells aspectes inclosos a l'article 37 de la llei 18/2007 que es considerin pertinents. Aquest mecanisme s'aplica en entorns degradats i amb processos especulatiu o d'assetjament immobiliari que calgui controlar. Alhora, pot permetre incrementar el parc d'habitatge assequible en àmbits on hi hagi poc habitatge en aquestes condicions.

- Convenis de rehabilitació:

Acords entre l'Administració i les comunitats de veïns i veïnes que permeten adequar la intervenció a la capacitat econòmica de la comunitat, abordar les millores de manera progressiva i obtenir la cessió d'habitatges, entre d'altres.

- Intervencions en illa o superilla:

L'augment de l'escala d'intervenció permet fer un planejament global de la rehabilitació que permeti l'eradicació de l'habitatge buit, la possibilitat de compartir habitatge, els augments d'edificabilitat per fer front a les obres, l'intercanvi d'habitatge, etcètera.

- Intervenció subsidiària de l'Administració:

Caldrà millorar la capacitat d'intervenció de l'Administració en cas que sigui necessari aplicar-la.

53. Rehabilitació dels polígons residencials

**Escenari temporal: 2016-2025**

S'intensificaran els processos de rehabilitació de polígons residencials, edificats entre el 1950 i el 1975 majoritàriament amb intervenció pública. Se signaran nous convenis per a la intervenció seguint el model aplicat als polígons de Canyelles i del Sud-Oest del Besòs. D'altra banda, en el marc del Pla de barris s'intervindrà als polígons de la franja del Besòs, cosa que permetrà una intervenció integral en entorns on sovint hi ha més concentració de situacions de vulnerabilitat socioeconòmica.

54. Pla de Barris

**Escenari temporal: 2016-2025**

El gener de 2016 s'ha posat en marxa el Pla de barris de Barcelona que té un horitzó temporal de 10 anys. Aquest Pla ha de permetre fer front a la situació de desigualtat

d'alguns àmbits de la ciutat (Eix Besòs, Eix Muntanya, Marines i Ciutat Vella) de manera transversal i integral amb mesures per promoure, tant la dinamització econòmica, com la cohesió social en aquests quatre entorns. El Pla planteja quatre objectius principals:

- Recuperar i impulsar l'activitat econòmica als barris.
- Fer front als dèficits urbanístics, a la baixa qualitat dels habitatges, a la manca d'equipaments i fomentar la seva accessibilitat i centralitat.
- Establir accions d'atenció i millora de les condicions de vida de la població.
- Apoderar els veïns i veïnes per organitzar-se i establir objectius i actuacions de millora de la vida col·lectiva al barri.

55. Intervenció als entorns amb afectacions

**Escenari temporal:** 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

Les afectacions urbanístiques tenen importants repercussions sobre els veïns i veïnes; caldrà avaluar-les per poder establir mecanismes que permetin la millora dels entorns afectats i minimitzar les futures afectacions sobre els habitatges. Es preveu fer una anàlisi de les afectacions actuals sobre habitatges per plantejar les necessitats d'intervenció; establir un protocol d'intervenció en cas d'afectació urbanística que faciliti que els processos es desenvolupin seguint uns terminis coneguts i assumibles; i caldrà preveure les reserves necessàries, ja sigui d'obra nova o d'adjudicació d'habitatges existents, per donar resposta a les necessitats de real·lotjament.

56. Millora de l'accessibilitat als habitatges

**Escenari temporal:** 2016-2025

Per millorar l'accessibilitat als habitatges es realitzaran actuacions en 5 línies:

- Ajuts per millorar l'accessibilitat i la instal·lació d'ascensors.
- Modificacions de planejament per a la instal·lació d'ascensors
- Mediació per facilitar l'acord a les comunitats. Es desenvoluparà una actuació proactiva des de les Oficines de l'Habitatge, que disposaran de dues eines bàsiques: els ajuts a la cohesió que permeten el pagament íntegre per part de l'Administració a través d'una inscripció registral de l'aportació feta a la propietat, i l'establiment d'ajuts individuals, de manera que la comunitat no hagi de fer front a l'impagament d'algun veí o veïna.

### **Millora de la capacitat d'intervenció de la política de rehabilitació**

57. Implantació de nous mecanismes per facilitar el finançament de les rehabilitacions

**Escenari temporal:** 2016-2018. Gestió permanent en el temps.

Més enllà de disposar d'una subvenció, en molts casos, per portar a terme una rehabilitació el més important és disposar del finançament necessari per fer-la. Per millorar els mecanismes de finançament actuals es desenvoluparan diferents actuacions:

- Creació d'un fons de garantia i aval d'operacions en matèria d'habitatge.
- Finançament i implicació de les empreses de serveis energètics en la implantació de mesures energètiques en el camp de l'habitatge.
- Establiment de convenis amb gremis professionals, per reduir l'esforç econòmic inicial en les rehabilitacions, de manera que la subvenció es paga

directament a les empreses, sense necessitat de fer cap bestreta per part de la comunitat.

- Acords amb entitats financeres perquè ofereixin finançament a un interès baix a comunitats de propietaris que duguin a terme actuacions de rehabilitació.

#### 58. Foment de l'ocupació digna a través de la rehabilitació

##### **Escenari temporal: 2016-2025**

La rehabilitació pot ser una oportunitat per crear llocs de treball digne i pot oferir una oportunitat a joves i persones aturades de llarga durada i d'edat avançada amb dificultats per entrar en el mercat laboral, ja sigui a través d'empreses existents, l'impuls de l'emprenedoria a través de Barcelona Activa per a la creació de cooperatives i la promoció de la contractació pública. Barcelona Activa impulsarà plans d'ocupació en el camp de la rehabilitació. Com a primers projectes pilot es treballarà en la cooperació entre Barcelona Activa, el Pla de barris i entitats del tercer sector i l'economia cooperativa en la millora d'espais de titularitat privada i ús públic. Alhora s'impulsaran programes per habilitar formadors en rehabilitació i eficiència energètica.

## DOCUMENTS DE CESSIÓ DE DRETS D'EXPLOTACIÓ D'ENTREVISTES I OPINIONS

Document de cessió de Drets d'Explotació d'entrevistes i opinions

Jo, David Guadalupe Martínez

Amb DNI 45964339-N

Faig constar:

- Que autoritzo que les meves opinions i consideracions recollides mitjançant entrevista cedida a: Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A i que té com a objectiu l'elaboració del Treball de Recerca siguin reproduïdes parcialment o totalment en el treball.
- Que, en cas de tenir algun dret de propietat intel·lectual sobre l'entrevista, cedeixo a Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A tots els drets d'explotació sobre els mateixos, amb caràcter de no exclusivitat, en totes les modalitats d'explotació, per a tot el món i per tot el temps de la seva durada.
- Que conec que el Treball de Recerca és susceptible de fer-se'n comunicació pública a través de qualsevol mitjà que Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A cregui adient.

I perquè així consti signo la present:



Document de cessió de Drets d'Explotació d'entrevistes i opinions

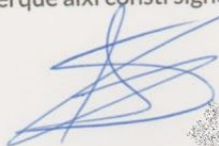
Jo, Josep Antònia Quiles Sanja

Amb DNI 38402281D

Faig constar:

- Que autoritzo que les meves opinions i consideracions recollides mitjançant entrevista cedida a: Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A i que té com a objectiu l'elaboració del Treball de Recerca siguin reproduïdes parcialment o totalment en el treball.
- Que, en cas de tenir algun dret de propietat intel·lectual sobre l'entrevista, cedeixo a Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A tots els drets d'explotació sobre els mateixos, amb caràcter de no exclusivitat, en totes les modalitats d'explotació, per a tot el món i per tot el temps de la seva durada.
- Que conec que el Treball de Recerca és susceptible de fer-se'n comunicació pública a través de qualsevol mitjà que Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A cregui adient.

I perquè així consti signo la present.



Compre Vuescan hora!  
www.hamrick.com

## Document de cessió de Drets d'Explotació d'entrevistes i opinions

Jo, LORENZO VÍÑAS PERÍZ.....

Amb DNI 40961271-L.....

### Faig constar:

- Que autoritzo que les meves opinions i consideracions recollides mitjançant entrevista cedida a: Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A i que té com a objectiu l'elaboració del Treball de Recerca siguin reproduïdes parcialment o totalment en el treball.
- Que, en cas de tenir algun dret de propietat intel·lectual sobre l'entrevista, cedeixo a Anna Martí estapé amb DNI: 49296892A tots els drets d'explotació sobre els mateixos, amb caràcter de no exclusivitat, en totes les modalitats d'explotació, per a tot el món i per tot el temps de la seva durada.
- Que conec que el Treball de Recerca és susceptible de fer-se'n comunicació pública a través de qualsevol mitjà que Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A cregui adient.

I perquè així consti signo la present:



## Document de cessió de Drets d'Explotació d'entrevistes i opinions

Jo, Antoni Pregonas i Martínez

Amb DNI 46.233.920-X

### Faig constar:

- Que autoritzo que les meves opinions i consideracions recollides mitjançant entrevista cedida a: Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A i que té com a objectiu l'elaboració del Treball de Recerca siguin reproduïdes parcialment o totalment en el treball.
- Que, en cas de tenir algun dret de propietat intel·lectual sobre l'entrevista, cedeixo a Anna Martí estapé amb DNI: 49296892A tots els drets d'explotació sobre els mateixos, amb caràcter de no exclusivitat, en totes les modalitats d'explotació, per a tot el món i per tot el temps de la seva durada.
- Que conec que el Treball de Recerca és susceptible de fer-se'n comunicació pública a través de qualsevol mitjà que Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A cregui adient.

I perquè així consti signo la present:

NOMBRE  
PREGONAS  
MARTINEZ  
ANTONI - NIF  
46233920X

Firmado  
digitalmente por  
NOMBRE  
PREGONAS  
MARTINEZ ANTONI  
- NIF 46233920X  
Fecha: 2019.10.11  
12:37:33 +02'00'

## Document de cessió de Drets d'Explotació d'entrevistes i opinions

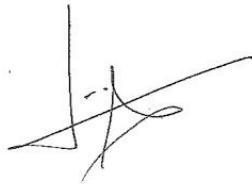
Jo, Lucía Martín González, regidora d'Habitatge i Rehabilitació de l'Ajuntament de Barcelona.

Amb DNI 47633926Y

**Faig constar:**

- Que autoritzo que les meves opinions i consideracions recollides mitjançant entrevista cedida a: Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A i que té com a objectiu l'elaboració del Treball de Recerca siguin reproduïdes parcialment o totalment en el treball.
- Que, en cas de tenir algun dret de propietat intel·lectual sobre l'entrevista, cedeixo a Anna Martí estapé amb DNI: 49296892A tots els drets d'explotació sobre els mateixos, amb caràcter de no exclusivitat, en totes les modalitats d'explotació, per a tot el món i per tot el temps de la seva durada.
- Que conec que el Treball de Recerca és susceptible de fer-se'n comunicació pública a través de qualsevol mitjà que Anna Martí Estapé amb DNI: 49296892A cregui adient.

I perquè així consti signo la present:



## BIBLIOGRAFIA

- Acín A.(30/11/2016) *Quina és la diferència entre els sense llar i els sense sostre?*. Recuperat de:  
[https://www.elnacional.cat/ca/barcelona/sense-llar-sense-sostre-diferencia\\_123654\\_102.html](https://www.elnacional.cat/ca/barcelona/sense-llar-sense-sostre-diferencia_123654_102.html)
- Ajuntament de Barcelona (2019) *Guia de serveis i ajuts a l'habitatge a Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, Consorci de l'Habitatge de Barcelona.
- Angulo S. i Suñé R. (24/11/2019) Llogar un pis a Ciutat Vella costa avui el triple que fa 20 anys: El preu d'un arrendament a Barcelona ha pujat en dues dècades el doble que la renda per càpita. *La Vanguardia: Viure*, p.1.
- Alquiler de locales comerciales busco local habitable en Barcelona. Recuperat de:  
<https://www.milanuncios.com/alquiler-de-locales-comerciales-en-barcelona/busco-local-habitable.htm>
- Artículo 47 de la Constitución Española. Recuperat de:  
<https://www.derechoshumanos.net/constitucion/articulo47CE.htm>
- Assetjament immobiliari. Recuperat de:  
[https://www.unive.es/408\\_la\\_prorroga\\_forzosa\\_en\\_los\\_contratos\\_de\\_arrendamiento.html?art=1](https://www.unive.es/408_la_prorroga_forzosa_en_los_contratos_de_arrendamiento.html?art=1)
- Cèdules d'habitabilitat. Recuperat de:  
<http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preguntes-frequents/cedules-dhabitabilitat/>
- Convertir locales comerciales en viviendas habitables para dar respuesta al mercado inmobiliario. Recuperat de:  
<https://www.fotocasa.es/blog/hogar/reformas/convertir-locales-comerciales-y-viviendas-habitable/>
- Declaració Universal dels Drets Humans. Recuperat de:  
<http://www.amnistiacatalunya.org/edu/docs/nu-dudh-senzilla.htm>
- De Mingo A.(28/11/2016) *Exclusió residencial*. Recuperat de:  
<http://pladeformacioajuntament.santboi.cat/blog/exclusio-residencial/>
- Derecho de propiedad. Recuperat de:  
[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAEAMtMSbF1jTAAUMjYzMTtbLUouLM\\_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAEAMtMSbF1jTAAUMjYzMTtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAPeW7BjUAAAA=WKE)

- Diputació de Barcelona (10/11/2016) *Infrahabitatge*. Recuperat de: <https://www.diba.cat/web/entorn-urba-i-salut/infrahabitatge>
- Editorial Metroscubicos (24/1/2018) *¿Qué es la especulación inmobiliaria?*. Recuperat de: <http://www.metroscubicos.com/articulo/busqueda-de-inmuebles/2018/01/24/que-es-la-especulacion-inmobiliaria>
- El derecho a la vivienda. Recuperat de: <https://www.escri-net.org/es/derechos/vivienda>
- El Lokal: un racó llibertari al Raval. Recuperat de: <https://ellokal.org/>
- Especulación inmobiliaria. Recuperat de: [https://es.wikipedia.org/wiki/Especulaci%C3%B3n\\_inmobiliaria](https://es.wikipedia.org/wiki/Especulaci%C3%B3n_inmobiliaria)
- Gràcia E. (-) *Lloguers de renda antiga*. Recuperat de: <http://www.mundilex.org/catala/documents/Informe-lloguers-de-renda-antiga.htm>
- Guia per elaborar citacions bibliogràfiques en format APA. Recuperat de: <https://www.uvic.cat/biblioteca/guia-elaborar-citacions-bibliografiques/guia-per-elaborar-citacions-bibliografiques-en-format-apa>
- Infrahabitatge. Recuperat de: <https://ca.wikipedia.org/wiki/Infrahabitatge>
- La plataforma. Recuperat de: <https://afectadosporlahipoteca.com/unete-a-la-plataforma-de-afectados-por-la-hipoteca/>
- La prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento. Recuperat de: [https://www.unive.es/408\\_la\\_prorroga\\_forzosa\\_en\\_los\\_contratos\\_de\\_arrendamiento.html?art=1](https://www.unive.es/408_la_prorroga_forzosa_en_los_contratos_de_arrendamiento.html?art=1)
- Montaner J.M., Burón J., Mira A., Ghekiere L., García-Almirall P., Arends L., ... Calvo M.J. (2016) *Qüestions d'habitatge: Polítiques comparades d'habitatge*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge.
- Plantilles i manuals. Recuperat de: <https://www.uab.cat/web/estudiar/graus/graus/plantilles-i-manuals-1345770624567.html>
- Plujà i Calderon M. (-) *Amb sostre i sense llar*. Recuperat de: [https://www.diba.cat/c/document\\_library/get\\_file?uuid=e3aac1ae-3f3e-4fab-b931-ea7519e00cb2&groupId=7294824](https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=e3aac1ae-3f3e-4fab-b931-ea7519e00cb2&groupId=7294824)

- ¿Qué son recintos habitables y no habitables según el CTE?. Recuperat de:  
<http://www.elcertificador.com/que-son-recintos-habitable-y-no-habitable-segun-el-cte/>
- Segura S.(19/5/2019) *Programes electorals de les eleccions municipals 2019*. Recuperat de:  
<https://beteve.cat/politica/programes-electorals-eleccions-municipals-2019-barcelona/>
- ¿Se puede convertir un local en una vivienda. Recuperat de:  
<https://www.fotocasa.es/blog/hogar/reformas/como-convertir-un-local-en-vivienda/>
- Sobre el col·legi: Què és el col·legi d'Administradors de Finques? Recuperat de:  
[https://www.cafbl.cat/01\\_SobreElColegi/El-Colegi?m=1](https://www.cafbl.cat/01_SobreElColegi/El-Colegi?m=1)
- Solá González F. i Tamayo Leiva S. (7/2007) *El acoso inmobiliario como vulneración del derecho a la vivienda*. Recuperat de:  
<http://mientrastanto.org/boletin-49/notas/el-acoso-inmobiliario-como-vulneracion-del-derecho-a-la-vivienda>
- State of Housing Rights. Recuperat de:  
<http://www.housingrightswatch.org/page/state-housing-rights-18>
- Térmens J.(17/6/2019) *El derecho a una vivienda digna frente al derecho de propiedad*. Recuperat de:  
<https://www.abogadoarrendamientos.com/derecho-vivienda-digna-derecho-propiedad/>
- Térmens J. (26/4/2017) *La propiedad de una vivienda por el arrendatario es causa de resolución del contrato de alquiler de la renta antigua*. Recuperat de:  
<https://www.abogadoarrendamientos.com/propiedad-vivienda-arrendatario-causa-resolucion-contrato-alquiler-renta-antigua/>
- Urbanisme a Barcelona. Recuperat de:  
[https://ca.wikipedia.org/wiki/Urbanisme\\_de\\_Barcelona](https://ca.wikipedia.org/wiki/Urbanisme_de_Barcelona)