



La Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge ha aturat 14 casos d'assetjament immobiliari i imposa 2,1M€ en multes

- » Des de la creació de la unitat, el consistori ha centrat l'acció protectora del dret a l'habitatge, en l'habitatge buit, l'assetjament immobiliari, els mals usos de l'habitatge protegit, i la manca d'oferiment de lloguer social per part dels grans tenidors
- » Com a resultat d'aquesta activitat, ha inspeccionat 118.587 pisos, és a dir, més del 12% del parc residencial de Barcelona, ha ampliat el parc assequible amb 196 pisos, i ha detectat 816 pisos de grans tenidors buits durant més de dos anys
- » El 82% dels expedients tramitats (762 expedients) recauen en grans tenidors
- » L'acció municipal ha incidit directament en la millora de la situació residencial de 637 persones

L'Ajuntament de Barcelona va crear l'any 2015 la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge, inspirada en unitats semblants de les ciutats de Nova York i Londres, per defensar l'habitatge com un dret fonamental. Al llarg dels primers cinc anys d'activitat, aquest equip format per 10 persones ha anat desplegant la seva acció en diferents camps:

- L'habitatge buit
- L'assetjament i la discriminació immobiliàries
- Els mals usos d'habitatges protegits
- El mal estat de conservació dels habitatges
- La manca d'oferiment del lloguer social a famílies vulnerables

Els resultats totals, la suma de les accions desenvolupades en tots aquests camps, ha estat que ha inspeccionat 118.587 habitatges i ha tramitat un total de 926 expedients. Fruit de tota aquesta activitat, l'Ajuntament ha expropiat 6 habitatges, i ha imposat multes per valor de 2.126.275,2 €. La majoria dels imports d'aquestes multes estan relacionats amb les infraccions a grans tenidors per tenir habitatges buits (el 58,2%). En segon lloc es troben les multes imposades per un mal ús d'habitatges amb protecció oficial (el 29,9%).

L'activitat realitzada per aquesta unitat també ha donat com a resultat l'ampliació del parc assequible de la ciutat, a través de la Borsa de Lloguer de Barcelona, del bon ús dels pisos protegits (amb 7 cessions a la Borsa i la rebaixa de 25 lloguers), i de les cessions per part de grans tenidors (196 pisos) i dels lloguers socials que estan obligats a oferir els grans tenidors (11 pisos). En total, l'acció municipal ha incidit directament en la millora de la situació residencial de 637 persones.

Amb la creació i el desplegament de la Unitat, l'Ajuntament vol fer servir totes les eines que té al seu abast per ampliar el parc d'habitatge assequible, revertint els usos especulatius. La Unitat aspira a crear consciència ciutadana a grans tenidors però també als petits propietaris, ja que cal caminar cap a una nova concepció de l'habitatge, com el dret fonamental que és.

Resultats obtinguts a partir de la tasca disciplinària desenvolupada (fins a 31 de gener de 2020).

Tipus d'expedients disciplinaris	Habitatges afectats	Persones beneficiades
Cessió – expropiació – adquisició	196	490
<i>Cessió a la Borsa de lloguer</i>	8	
<i>Cessió en usdefruit¹</i>	181	
<i>Expropiació de l'ús</i>	6	
<i>Negociació per a l'adquisició</i>	1	
Reducció del preu de lloguer	28	70
Acords per a la finalització de l'assetjament	14	35
<i>Acord a partir mediació</i>	11	
<i>Fi accions d'assetjament</i>	3	
Cessament ús turístic no habitat	6.981	
Millora d'habitatges	6	15
Actuacions per evitar manca oferiment lloguer social	11	27
<i>Cartes enviades a grans tenidors per recordar obligació oferiment de lloguer social</i>	270	
Multes i sancions imposades²	67	

¹ S'inclouen els habitatges captats a partir del conveni de cessió de l'usdefruit amb la Sareb i Building Center, ja que l'acció sancionadora ha impulsat la cessió dels habitatges.

² No s'inclouen aquelles relatives a l'habitatge l'ús turístic.

A partir de les mesures desenvolupades s'ha ampliat el parc assequible en 196 habitatges, s'han finalitzat 14 situacions d'assetjament i s'ha reduït el lloguer de 28 habitatges

ACTUACIONS PER DEFENSAR DRETS I REVERTIR USOS ANÒMALS

TIPUS D'ACTUACIONS	INSPECCIONS	EXPEDIENTS	HABITATGES
Mobilitzar habitatge buit	1.429	702	816
Aturar l'assetjament immobiliari	-	36	47
Garantir el bon ús de l'habitatge protegit	3.901	145	145
Millorar la conservació de l'habitatge	-	32	40
Obligar a l'oferiment de lloguer social	-	11	11
Detectar habitatge d'ús turístic il·legal	9.964	9.045	9.045
Total	15.294	9.972	10.104

Font: Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

*S'inclouen els expedients en tots els estats de tramitació: en diligències prèvies, en tràmit, arxivats i finalitzats.

MULTES I SANCIONS IMPOSADES

TIPUS D'EXPEDIENTS DISCIPLINARIS	TOTAL SANCIONS IMPOSADES		
	Habitatges	Import*	% habitatges
Vinculats a desocupació permanent	39	1.548.394,30 €	58,1%
Vinculats a l'assetjament immobiliari	2	270.001,00 €	3,0%
Vinculats al bon ús de l'HPO	20	172.671,08 €	29,9%
Vinculats al mal estat de conservació de l'habitatge	6	135.208,99 €	9,0%
Total de Barcelona	67	2.126.275,2 €	100,0%

*Dades actualitzades a juliol de 2020.

Font: Ajuntament de Barcelona

La disciplina relacionada amb l'habitatge buit

L'objecte d'aquesta branca de la disciplina no és recaptatori, malgrat que es poden arribar a imposar multes molt elevades. L'objectiu principal és mobilitzar habitatges que es troben sense ús i fer que tornin a ser habitats, i si pot ser, a un preu assequible. Per això, la principal tasca ha estat identificar els habitatges buits, per una banda, i fomentar que aquests habitatges es lloguin, o que siguin cedits a l'administració perquè aquesta els utilitzi per fins socials.

És en aquest context en el qual es va desenvolupar, entre 2016 i 2019, una actuació inspectora de gran abast i totalment inèdita fins aleshores: el cens d'habitatge buit, a través del qual es van visitar 103.864 pisos (el 12,6% dels habitatges de la ciutat) i es van identificar 10.052 habitatges buits (un 1,22% del parc residencial).

Aquest cens va permetre descobrir també que hi havia un 1,7% d'habitatges (13.852 en total) que s'havien convertit en oficines, empreses i tenien altres usos que no eren d'habitatge habitual. Per tant, es va fer palesa una dada que resultava sorprenent: hi havia més habitatges que estaven essent utilitzats com a oficines i empreses, que no pas habitatges buits.

El cens ha permès identificar 13.852 immobles, un 1,7 % dels habitatges de la ciutat, amb usos diferents a l'habitatge habitual. Destaquen els 5.798 immobles destinats a oficines i empreses

L'objectiu principal del cens va ser detectar els habitatges buits, localitzar les propietats d'aquests habitatges i intentar mobilitzar-los tot oferint els diferents programes d'ajuda i foment dels quals disposa l'Ajuntament per aquest objectiu i que s'adrecen a particulars:

- La Borsa de Lloguer
- El Programa de captació d'habitatge en conveni amb la Fundació Hàbitat3

❖ Millora de la Borsa de Lloguer de Barcelona

Al tancament de l'any 2019, la Borsa administrava 920 habitatges de lloguer assequible. S'han desenvolupat dues campanyes de captació d'habitatges, sota el títol "*Tu tens la clau*", a més d'altres mesures per incentivar la incorporació de nous habitatges:

- ✓ Incentius de 1.500 euros per introduir l'habitatge buit a la borsa
- ✓ Fins a 6.000 euros per la liquidació del deute en casos d'habitatge en procés judicial
- ✓ Subvenció del 100% de les obres de rehabilitació fins a un màxim de 20.000 euros
- ✓ Subvenció fins al 95% de l'IBI

Aquestes accions van permetre recuperar el ritme de captació de la Borsa, que s'havia anat reduint des de 2013 i no es va recuperar fins al 2017, any en el qual es va passar dels 72 habitatges captats al 2016, als 226 habitatges del 2017. Amb aquesta millora, els habitatges en lloguer de la Borsa eren 920 al tancar l'any 2019, molt per sobre dels 633 que hi havia el 2016.

❖ Implementació del programa de cessió municipal (Hàbitat 3)

Al tancament de 2019 aquest programa municipal, gestionat per la Fundació Hàbitat3, administrava 235 habitatges amb destí al lloguer social, adreçats especialment a unitats de convivència a les quals la Mesa d'emergències ha adjudicat un habitatge.

Aquests programes (Borsa i Hàbitat3) estan adreçats a particulars i petits propietaris i propietàries. A les entitats financeres, l'Ajuntament els ofereix convenis de cessió dels pisos. Al tancament de 2019, els convenis establerts amb la Sareb i Buildingcenter havien permès adquirir l'usdefruit de 181 habitatges des de l'any 2015 i durant 8 anys, a un preu mig de 8.748€, dels quals 100 es trobaven buits en el moment de la cessió.

Expedients i sancions

L'activitat disciplinària i sancionadora en el terreny dels habitatges buits s'ha centrat en els de les societats i empreses grans tenidores d'habitatge. Aquesta línia de treball es va consolidar a partir de l'aixecament de la suspensió de la Llei 4/2016, que permet l'expropiació temporal i l'expropiació de l'ús dels habitatges buits de titularitat d'entitats financeres.

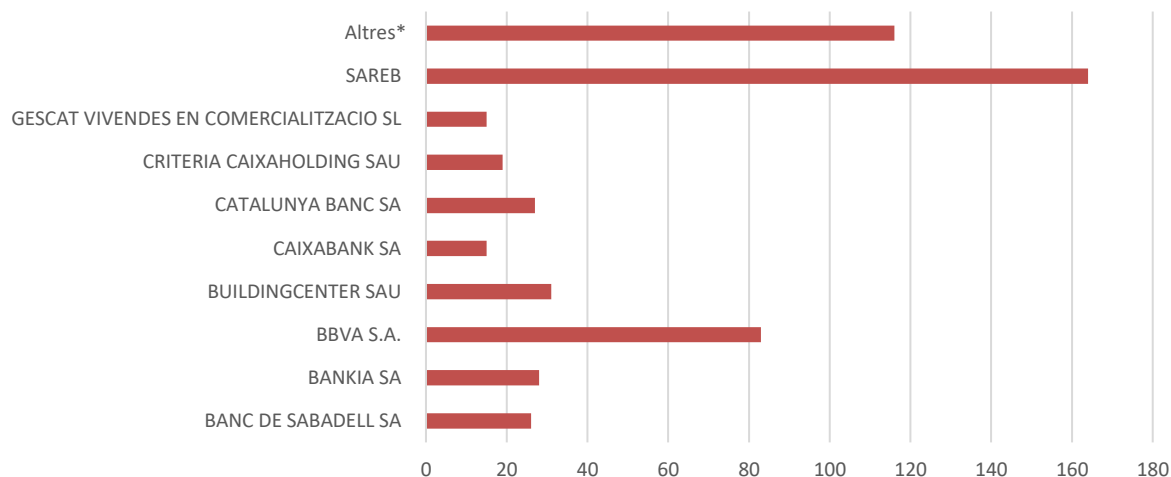
A partir de les dades recollides al cens d'habitatges buits relatives a grans tenidors, i del programa d'inspeccions municipal vinculat a la desocupació permanent s'han realitzat 105.293 inspeccions. Aquesta important tasca prèvia ha permès treballar en 816 habitatges propietat de grans tenidors amb indicis de desocupació.

Expedients i habitatges en els quals s'ha treballat

Tipus de sancionador	Expedients	Habitatges
Declaració d'utilització anòma per desocupació permanent i multes coercitives	524	524
Procediments sancionadors vinculats a l'habitatge buit	160	274
Expropiació temporal d'habitatges buits per interès social	18	18
TOTAL	702 expedients	816 habitatges
Expedients i habitatges en curs	99 expedients	200 habitatges

**Les multes coercitives tenen per objecte constrènyer la propietat per a que realitzi alguna acció per al compliment de la legalitat, en aquest cas la posada en ús de l'habitatge. Per la seva banda, la sanció es dona quan es corrobora l'incompliment de la legalitat.*

Principals propietàries d'habitatges amb declaració anòmla per desocupació permanent



*Agrupa la resta de grans tenidors, tots ells amb menys habitatges buits que els 9 descrits.

Actualment s'està treballant en 200 habitatges amb indicis de desocupació propietat de grans tenidors

Una sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) de novembre de 2016, sobre la no competència de les administracions locals per impulsar aquest tipus de procediments sancionadors, va aturar durant un temps els procediments en aquesta matèria. L'Ajuntament va replantejar l'estratègia municipal.

Procediments sancionadors vinculats a l'habitatge buit (desocupació permanent i no inscripció RHBO)

diligències prèvies		en tràmit		arxivats		finalitzats		total	
Expedients	habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges
62	89	37	111	54	67	7	7	160	274

Expropiació de la Llei 4/2016

en tràmit		arxivats		finalitzats		total	
Expedients	habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges
4	4	8	8	6	6	18	18

Fins ara s'ha expropiat l'ús de 6 habitatges per destinar-los a lloguer assequible i social. El preu de l'expropiació de l'ús per 10 anys, un cop descomptat el cost de la rehabilitació per condicionar els pisos, és d'entre 9.000 i 27.400 € per habitatge.

Disciplina relacionada amb l'assetjament immobiliari

L'Ajuntament ha impulsat dues iniciatives contra l'assetjament immobiliari. Per una banda, el procediment sancionador en via administrativa que ofereix la Llei pel Dret a l'Habitatge per lluitar contra l'assetjament, que tot i existir des de 2007 mai no s'havia desenvolupat, i per altra banda, la modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en Obres (ORPIMO).

Totes dues accions persegueixen el mateix objectiu: mantenir les persones residents al seu domicili i evitar que s'exerceixi pressió sobre elles per forçar-les a abandonar-lo. A més, han permès donar un toc d'atenció a les propietats en relació als drets d'igualtat i l'accés a l'habitatge. Uns drets que atorguen a les llogateres l'accés i el manteniment del seu habitatge sense patir discriminacions ni assetjament.

La modificació de l'Ordenança Reguladora dels Procediments d'Intervenció Municipal en Obres (ORPIMO) implica la necessitat que, en casos d'obres en finques amb persones residents, la propietat hagi d'elaborar un Pla de real·lotjament, o emetre una Declaració responsable que manifesti que el real·lotjament no és necessari. L'incompliment d'aquesta obligació o la falsedat pot implicar la denegació de la llicència.

En la lluita per fer front a l'assetjament immobiliari ha estat especialment rellevant l'actuació coordinada amb entitats socials

Informes previs d'habitatge a tancament 2019

favorables ¹		desfavorables		cancel·lats	pendents	total habitatge
número	%	número	%	número	número	número
387	81,5%	47	9,9%	38	3	475

¹ Inclou: 18 expedients favorables amb condicions; 19 favorables amb prescripcions; i 50 que després d'un informe inicial desfavorable han obtingut un informe favorable amb la introducció dels canvis necessaris.

S'han analitzat els 475 plans de real·lotjament presentats per garantir que es respecten els drets de les persones usuàries. Un 81,5% han estat favorables, dels quals un 22,5% amb la necessitat d'ajustos

Barcelona ha estat el primer Ajuntament català a obrir procediments contenciosos per poder aturar de manera directa les situacions d'assetjament, desplegant l'article 123.2 a) de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge on s'especifica que és una infracció molt greu en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari portar a terme accions o omissions que comportin assetjament o discriminació. En moltes ocasions, especialment en situacions d'assetjament i discriminació que afecten a un conjunt de persones, aquesta actuació s'ha realitzat de manera coordinada amb entitats veïnals i de defensa del dret a l'habitatge, emparades en el seu dret de representació.

Expedients per assetjament immobiliari

diligències prèvies		en tràmit		arxivats		finalitzats		total	
Expedients	habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges	Expedients	habitatges
8	10	6	11	14	15	8	11	36	47

La Unitat ha treballat en 36 casos, corresponents a 47 habitatges. Aquests procediments s'han donat tant en habitatges propietat de grans tenidors (22 casos), com de petits tenidors (14 casos). En 14 habitatges (afectant 35 persones) s'ha establert un acord que ha permès aturar la situació d'assetjament garantint el dret a l'habitatge i a no patir discriminació. En alguns casos l'acord ha implicat la millora de l'habitatge, mentre en d'altres, s'ha arribat a un acord econòmic que ha permès a les persones afectades accedir a un altre habitatge. Aquesta

decisió correspon a les persones usuàries, que han optat per mantenir-se a l'habitatge una vegada rehabilitat o per obtenir una compensació econòmica que ha oscil·lat entre els 70.000€ i els 350.000€.

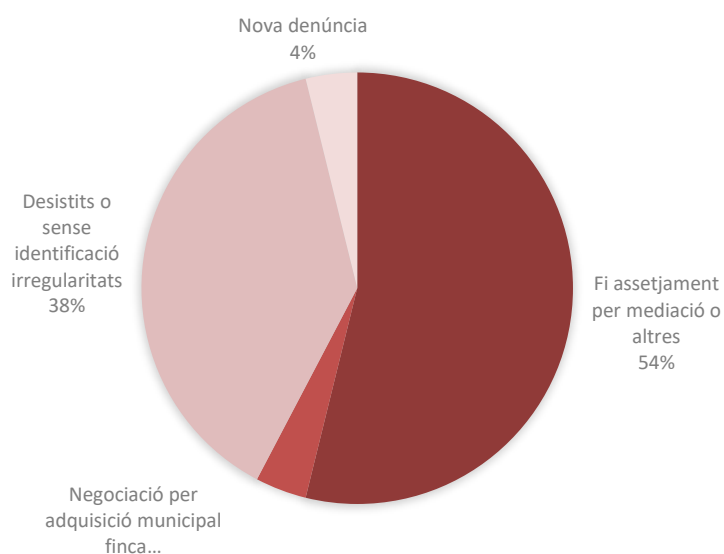
La major part d'aquests habitatges se situen als districtes de l'Eixample (38%) i Ciutat Vella (30%).

La feina realitzada ha permès finalitzar la situació d'assetjament i discriminació que patien unes 35 persones

Motiu de la finalització o arxiu dels expedients

Solucions	Unitats convivència afectades	%
Fi de l'assetjament a partir de mediació o altres	14	54%
Negociació per adquisició municipal de la finca	1	4%
Desistits o sense identificació d'irregularitats	10	38%
Nova denúncia	1	4%
Total	26	100%

Motiu de la finalització o arxiu dels expedients



S'han finalitzat 26 expedients: en un 54% dels habitatges s'ha aconseguit un acord a través de la mediació



Disciplina relacionada amb el bon ús de l'habitatge protegit

L'any 2018 l'Ajuntament va iniciar el primer pla sistemàtic de control sobre l'habitatge de protecció oficial privat, és a dir, que conserva la qualificació HPO però que és de propietat privada perquè es va vendre/comprar a preu protegit. Actualment a Barcelona 13.500 habitatges mantenen la qualificació, tots ells amb data de caducitat.

A través d'aquesta campanya han estat inspeccionats fins ara 2.862 habitatges amb els següents resultats:

En 25 habitatges protegits s'ha aconseguit rebaixar el lloguer d'acord al preu legal, i 7 habitatges s'han cedit a la borsa de lloguer. El que ha permès millorar les condicions de 80 persones

Disciplina relacionada amb el no oferiment de lloguer social

L'article 4 de la Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica estableix l'obligació de la propietat a oferir un lloguer social a persones que es troben dins dels paràmetres de risc d'exclusió residencial abans d'iniciar processos de desnonament per impagaments, ja sigui de lloguers o de deutes hipotecaris. Aquesta mateixa obligació també va quedar recollida, posteriorment, a la Llei 4/2016.

La suspensió cautelar que va mantenir el Tribunal Constitucional d'articles d'aquestes dues lleis entre octubre de 2017 i febrer de 2019 va interrompre'n l'aplicació i els procediments en curs. La recuperació d'aquesta normativa es va fer efectiva l'any 2019 i va ser en aquest moment quan l'Ajuntament, abans de reprendre l'activitat sancionadora, va enviar 270 cartes a grans tenidores d'habitatge per recordar l'obligació d'oferir lloguer social en llars amb situacions de vulnerabilitat.

La tasca disciplinària iniciada l'any 2019 va quedar interrompuda amb la declaració de l'Estat d'alarma i amb la crisi sanitària. Tot i això, s'han pogut començar a tramitar un total d'11 expedients per no oferir lloguer social. D'aquests 11, n'hi ha 2 amb diligències prèvies, 7 en tràmit, 1 ha estat arxivat i 1 ha finalitzat.

La suspensió cautelar de les lleis 24/2015 i 4/2016 va aturar tots els procediments en curs: La recuperació normativa ha permès que al 2019 es reiniciés el sancionador per no oferiment de lloguer social



Disciplina relacionada amb el mal estat de conservació de l'habitatge

L'activitat disciplinària en relació al mal estat de conservació de l'habitatge complementa els programes d'ajuts a la rehabilitació que desplega periòdicament l'Ajuntament de Barcelona per facilitar el manteniment de les finques de propietat privada. Aquests ajuts a la rehabilitació han anat creixent i s'han reforçat al llarg dels darrers anys tant en pressupost com pel que fa al ventall d'ajudes, per intentar arribar i ajudar també a aquelles comunitats que abans no hi havia accedit mai o que tenen dificultats econòmiques per poder pagar el manteniment de l'habitatge.

Així doncs, la disciplina en aquest matèria, que és una de les línies que l'Ajuntament té intenció d'ampliar, actua en un segon terme, quan la propietat no està disposada a complir amb la seva obligació de mantenir les seves finques en bon estat ni tan sols quan s'ofereixen ajudes. En aquests casos, l'Ajuntament intervé a través d'ordres de conservació o bé, en cas que no es compleixin aquestes ordres, iniciant els corresponents procediments sancionadors per infrahabitatge o infrahabitabilitat.

L'Ajuntament ha tramitat un total de 22 ordres de conservació d'edificis, de les quals 10 continuen en tràmit i 12 ja han finalitzat.

Pel que fa als expedients sancionadors del total de 10 (que afecten 18 habitatges), se n'han finalitzat 3 (afectant a 3 habitatges), han quedat arxivats 3 casos (afectant 6 habitatges), i es troben en tràmit 4 casos que afecten 9 habitatges.

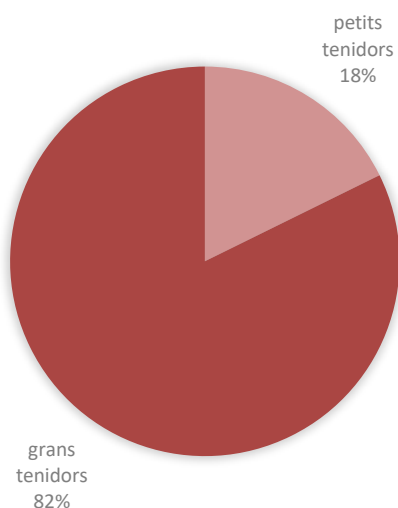
S'ha treballat en 40 habitatges en mal estat per aconseguir la millora de les condicions de vida del centenar de persones que hi viuen

Dels 3 expedients finalitzats, en un cas s'ha fet efectiu el pagament de 10.490,12€, en l'altre s'està en fase de cobrament amb un import de 90.000€. El tercer cas, està pendent de la imposició de la sanció

Disciplina segons el tipus de tenidors

Bona part dels expedients disciplinaris desenvolupats han estat vinculats a grans tenidors, tot i que únicament els expedients desenvolupats en relació amb l'habitatge buit han tingut com a focus prioritari els grans tenidors. Així doncs, el 82% dels expedients tramitats (762 en total) s'han adreçat a grans tenidors.

Tenidors dels expedients desenvolupats segons el tipus



El 82% dels expedients realitzats (762 expedients) s'han adreçat a grans tenidors

Tipus de tenidors dels expedients desenvolupats

Tipus d'expedients	número
Expedients per desocupació permanent Únicament adreçats a grans tenidors	702 expedients
Expedients per assetjament immobiliari Adreçats a petits i grans tenidors	36 expedients 14 petits tenidors 22 grans tenidors
Expedients per mal ús de l'HPO Adreçats a petits tenidors	145 expedients
Expedients per mal estat de conservació Adreçats a petits i grans tenidors	32 expedients 5 petits tenidors 27 grans tenidors
Expedients per no oferiment de lloguer social Únicament adreçats a grans tenidors	11 expedients
TOTAL	926 expedients 164 petits tenidors 762 grans tenidors