

Informe de la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge



Coordinació

Departament de Comunicació de l'Institut Municipal
de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Consell de redacció

Regidoria de l'Habitatge i Rehabilitació, Unitat
Antiassetjament de Disciplina i Celobert Cooperativa

Fotografies

The Artisan Photo Studio

Disseny gràfic i maquetació

Maria Beltran

Correcció ortogràfica:

Linguserve

Barcelona, Juliol del 2020

www.habitatge.barcelona

ÍNDEX

1 PRESENTACIÓ	5
1.1. Cronologia	6
1.2. D'on venim i cap on anem	7
2 DISCIPLINA D'HABITATGE	8
2.1. Disciplina vinculada a la desocupació permanent	11
2.1.1. Mesures per prevenir l'habitatge buit de petits tenidors	12
2.1.2. Mesures per prevenir l'habitatge buit de grans tenidors	14
2.1.3. Tipus de procediments sancionadors	15
2.1.4. Resultats obtinguts	16
2.2. Disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari	23
2.2.1. Mesures per prevenir l'assetjament	25
2.2.2. Tipus de procediments sancionadors	27
2.2.3. Resultats obtinguts	27
2.3. Disciplina vinculada al bon ús de l'habitatge protegit	30
2.3.1. Mesures per prevenir el mal ús de l'habitatge amb protecció oficial	32
2.3.2. Tipus de procediments sancionadors	32
2.3.3. Resultats obtinguts	33
2.4. Disciplina vinculada al mal estat de conservació de l'habitatge	36
2.4.1. Mesures per prevenir el mal estat de conservació de l'habitatge	37
2.4.2. Tipus de procediments sancionadors	38
2.4.3. Resultats obtinguts	39
2.5. Disciplina vinculada al no oferiment de lloguer social	42
2.5.1. Mesures per prevenir el no oferiment de lloguer social	43
2.5.2. Tipus de procediments sancionadors	43
2.5.3. Resultats obtinguts	44
2.6. Disciplina vinculada a l'habitatge d'ús turístic	45
2.6.1. Mesures per prevenir l'ús turístic no habilitat	46
2.6.2. Resultats obtinguts	46
3 RESULTATS OBTINGUTS	47
3.1. Resultats de les actuacions preventives desenvolupades	47
3.2. Resultats de les actuacions disciplinàries desenvolupades	48
4 DISCIPLINA SEGONS EL TIPUS DE TENIDOR	50
5 CONCLUSIONS	51

1 PRESENTACIÓ

Un dels principals reptes que afronta Barcelona és el de garantir l'accés i el manteniment de l'habitatge digne dels seus veïns i veïnes. El dret a l'habitatge és un dret fonamental, però durant dècades s'ha vist relegat de la primera línia de les polítiques socials. Les conseqüències d'això les trobem ara.

Per fer-hi front, des del 2015, Barcelona està desplegant un ventall d'instruments per fer de l'habitatge un dret de primera. Ampliar el parc residencial, en totes les seves modalitats, n'és una d'elles. Però Barcelona és una ciutat compacta, limitada geogràficament i amb poc marge de creixement. Per aquest motiu, cal tenir cura que el parc ja existent compleixi la seva funció social.

En aquesta línia, fa quatre anys es va impulsar la Unitat Antiassetjament de Disciplina de la Regidoria d'Habitatge i Rehabilitació, com un nou pilar de la política d'habitatge entesa com a servei públic, centrada a revertir la concepció que equipara l'habitatge a una mercaderia. Aquesta mentalitat, tan arrelada, provoca un seguit de males pràctiques com són l'assetjament immobiliari, l'existència de pisos buits, els usos irregulars dels habitatges protegits o el mal estat de conservació dels habitatges, entre d'altres.

La disciplina d'habitatge és una línia d'actuació innovadora, que ciutats com Nova York, Londres, Viena i Lisboa també estan aplicant. A Barcelona s'ha impulsat en el marc de la legislació vigent, en especial la Llei pel dret a l'habitatge del 2007, i s'ha sostingut malgrat les dificultats derivades de la suspensió d'una part de la legislació que li donava suport i els canvis legislatius viscuts. Això ha requerit la reformulació dels procediments

i la cerca de mecanismes per assolir la culminació dels processos. I en tot aquest camí, no podem oblidar el paper indispensable dels moviments socials i veïnals per la seva perseverança en la defensa del dret a l'habitatge, des del carrer i a la vegada liderant, en molts casos, l'impuls de les normatives més garantistes.

L'informe present recull les actuacions executades entre el 2015, any de la creació de la unitat, i el 2019 en relació amb les pràctiques abans esmentades. Les dades mostren el recorregut dels casos en cada una de les fases del procediment i són un reflex del ventall de resolucions assolides. En aquest sentit, malgrat que la vulneració del dret a l'habitatge prevegi sancions econòmiques, en cap cas la motivació és recaptatòria, sinó que l'objectiu és restituir la funció social a l'habitatge al més aviat possible. Per això, es prioritza la mediació i l'acord entre les parts, i es deixa la sanció com a últim recurs.

Al centre d'aquestes actuacions, i darrere de cada xifra, hi ha persones. Veïns i veïnes que viuen amb angoixa la vulneració del seu dret a l'habitatge digne, que sovint s'autoorganitzen i troben en les oficines de l'habitatge i la Unitat d'Antiassetjament de Disciplina l'instrument per acompanyar, denunciar i resoldre la seva situació, millorant la seva qualitat de vida. La denúncia i visualització d'aquests casos incrementa la sensibilització de la ciutadania davant les pràctiques antisocials i apunta un efecte dissuasiu, primer pas per restituir amb fermesa el bon ús de l'habitatge a la nostra ciutat.

1.1 Cronologia

2015

Creació de la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge (desembre del 2015).

2016

S'inicia la implantació de la disciplina d'habitatge amb les actuacions vinculades als habitatges buits.

S'inicia la realització del Cens d'habitatges buits de la ciutat que acabarà el 2019.

Reforç del programa municipal de captació d'habitatge cap al lloguer assequible amb la Fundació Hàbitat 3.

Aprovació del Pla especial urbanístic d'allotjaments d'ús turístic (PEUAT).

Posada en marxa del Pla d'inspecció i sanció dels habitatges turístics il·legals.

Reforç de la Borsa de lloguer amb ampliació de fins a 20.000 euros per a ajuts a l'adequació d'habitatges.

2017

Decret de centralització en la unitat de disciplina per agilitzar la tramitació dels expedients. Es comencen a aplicar la resta de procediments disciplinaris permesos per la Llei del dret a l'habitatge i altres normatives.

Implantació del Programa de finques d'alta complexitat, vinculat al Pla de barris, que facilita la millora de finques en entorns vulnerables.

Modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en les obres (ORPIMO) per garantir els drets de les persones residents.

2018

Pla sistemàtic per garantir el bon ús de l'habitatge protegit.

Creació de taules de coordinació de disciplina a tots els districtes

Conveni amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia per enfortir l'assessorament jurídic a l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella.

Inici de denúncies municipals contra l'assetjament immobiliari.

1.2 D'on venim i cap a on anem

El desplegament d'una Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge a Barcelona ha estat el primer assaig a Catalunya d'impulsar, de manera sistemàtica, diferents mecanismes legals per millorar el bon ús dels habitatges i per protegir el dret a l'habitatge de les persones residents.

Aquest desplegament s'ha desenvolupat en tres fases:

2015 – 2017: Disciplina vinculada als habitatges buits

El 2015 es va crear la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge amb els objectius següents:

- Garantir el bon ús de l'habitatge i impedir-ne els usos especulatius i antisocials.
- Assegurar que els habitatges amb protecció oficial es destinin a residència habitual i permanent de les persones titulars.
- Impulsar la sanció de l'infrahabitatge, la sobreocupació, els habitatges buits, l'assetjament immobiliari o la manca de conservació.

L'activitat disciplinària es va centrar en l'habitatge buit, que s'identificava com una situació recurrent en la post-crisi financera. L'activitat es va enfocar als habitatges buits de grans tenidors. Després d'una tasca prèvia d'identificació d'habitatges propietat de grans tenidors, es va treballar en 524 habitatges, i es van incoar 177 expedients. Paral·lelament, es va elaborar el cens d'habitatges buits de la ciutat, que també incloïa els habitatges de particulars.

La sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de novembre del 2016, en relació amb la no competència de les administracions locals per impulsar aquest tipus de procediments sancionadors, va fer necessari reformular els procediments en aquesta matèria.



2018: Centralització i ampliació del ventall de procediments

A partir del 2018, s'amplien els tipus d'expedients sancionadors per incloure-hi tots aquells definits a la Llei 18/2007 i a d'altres normatives d'habitatge. A través d'actuacions selectives, es valora la necessitat, l'impacte, la capacitat preventiva, i s'estableixen objectius específics per a cada districte. Alhora, es generen les taules tècniques de disciplina per coordinar l'activitat del servei de disciplina amb els districtes. Aquest mecanisme ha evitat la dispersió i pèrdua d'informació i ha facilitat el coneixement directe, per part dels districtes, dels procediments oberts.

2019 – 2023: Consolidació de la disciplina com a pilar de la política d'habitatge

El 2019 s'obre una nova fase més intensiva, on serà clau la definició d'objectius, a escala de ciutat i districte, per prioritzar els tipus de procediments per desenvolupar en cada territori. Actualment, la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge està integrada per deu persones, un equip que s'ha anat consolidant des de la creació del servei.

2 DISCIPLINA D'HABITATGE

El Pla pel dret a l'habitatge de Barcelona 2016-2025 (PDHB) va preveure el desplegament d'un ampli ventall de procediments sancionadors que complementaven l'acció municipal adreçada a la defensa del dret a l'habitatge i a la reversió dels usos anòmals. Aquests procediments s'han centrat a aconseguir la resolució de les situacions, sempre que ha estat possible a través de l'acord, per revertir-les com més aviat millor.

Actualment, hi ha una àmplia legislació vinculada al mal ús de l'habitatge:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures per a la protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

OBJECTE DE L'ACTUACIÓ	CODI DE L'ACTUACIÓ PREVISTA AL PDHB
Mobilitzar pisos buits	A3.4 i B1.2
Aturar l'assetjament immobiliari	B2.1
Garantir el bon ús de l'habitatge protegit	A3.4 i D2.2
Millorar la conservació de l'habitatge	
Obligar a l'oferiment de lloguer social	A2.3
Detectar habitatge d'ús turístic il·legal	B2.3



Actuacions vinculades a la defensa de drets i reversió d'usos anòmals

TIPUS D'ACTUACIONS	INSPECCIONS	EXPEDIENTS*	HABITATGES
Mobilitzar habitatge buit			
Vinculades als expedients sancionadors	1.429	702	816
Cens d'habitatges buits	103.864		10.052
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 (no inclou el Cens habitatges buits)	15.294	9.972	10.104
Total amb Cens d'habitatges buits	118.587		20.156

Font: Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

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

Per a l'aplicació d'aquests procediments, es parteix de quatre bases de dades clau:

- **Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.** Inclou els habitatges provinents d'execucions hipotecàries, fonamentalment propietat d'entitats financeres. La propietat d'aquests immobles té l'obligació d'inscriure'ls al registre.
- **Cens d'habitatges buits.** Elaborat entre els anys 2015 i 2018 per l'Ajuntament de Barcelona. Permet incentivar-ne l'activació i, en cas necessari, sancionar-ne la manca d'ús.
- **Habitatges amb protecció oficial amb qualificació vigent.** Permet conèixer tots els habitatges amb protecció oficial construïts a la ciutat i que encara mantenen el règim de protecció. Inclou els habitatges de compra-venda que es troben en mans privades.
- **Dades provinents dels districtes,** ja sigui dels equips tècnics com de denúncies ciutadanes.
- **Informes previs d'habitatge,** elaborats en casos de grans rehabilitacions per justificar la necessitat, o no, de reallotjament, per part de la propietat, durant el desenvolupament de les obres. S'elaboren en compliment de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en obres (ORPIMO).

Els expedients que s'inclouen en aquest informe es troben en quatre fases diferents:

- **Expedients en diligències prèvies.** Es tracta d'aquells casos en què hi ha algun indici que es pugui estar fent un ús anòmal de l'habitatge o es puguin no estar respectant els drets de les persones residents, i l'Administració està executant actuacions per determinar, amb la màxima precisió possible, la necessitat d'obrir o incoar un expedient sancionador.
- **Expedients en tràmit.** S'hi inclouen aquells expedients que ja s'han obert o incoat i es troben en curs per determinar l'existència d'una infracció.
- **Expedients arxivats.** Són aquells casos en què s'han obert expedients que han estat tancats sense que es confirmés l'existència d'una infracció o quan s'ha arribat a solucions prèviament a la fi del procés. En aquest sentit, s'hi inclouen casos en què han finalitzat accions d'assetjament, s'ha venut un habitatge buit o s'han reparat habitatges en mal estat, entre d'altres, sense que fos necessari arribar a l'acabament de l'expedient sancionador.
- **Expedients acabats.** Hi trobem aquells casos en què el procés ha acabat, ja sigui amb la imposició d'una sanció, o, preferentment, amb l'establiment d'un acord per a l'acabament de les accions contràries al dret a l'habitatge.



2.1. Disciplina vinculada a la desocupació permanent

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge

Quan s'entén que un habitatge està permanentment desocupat?

D'acord amb l'article 3.d. de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge:

Habitatge buit: l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució. L'ocupació sense títol legítim no impedeix que es pugui considerar buit un habitatge.

La definició d'habitatge buit del text original de la llei 18/2007 del dret a l'habitatge preveia que qualsevol ocupació interrompia el còmput del termini de 2 anys per poder considerar l'habitatge com a permanentment desocupat. Aquest fet, juntament amb els diferents pronunciaments judicials, ha dificultat l'aplicació d'aquest programa. La nova definició d'habitatge buit, introduïda pel Decret llei 17/2019, suposarà una millora important dels resultats del programa municipal, ja que estableix que el còmput no queda interromput per possibles ocupacions.

La finalitat de la tasca municipal, entorn de l'habitatge buit, ha estat detectar-lo per fomentar la seva cessió a l'Administració o la seva posada al mercat i, en última instància, la sanció. Per fer-ho, s'ha treballat de manera paral·lela en els objectius següents:

- **Conèixer els habitatges buits propietat de petits tenidors.**

En relació amb els petits tenidors, s'ha desenvolupat una tasca d'ofertament de mecanismes per facilitar l'activació dels seus habitatges. En aquest camp ha estat clau la realització del Cens d'habitatges buits de la ciutat, que ha permès entrar en contacte amb totes les persones propietàries d'habitatges buits i oferir-los mesures de foment.

TESTIMONIALS

Els veïns i les veïnes del carrer d'Entença, 151, a la Nova Esquerra de l'Eixample, van denunciar públicament en nombroses ocasions el mal estat del seu edifici des que aquest havia passat a mans d'un gran tenidor. La inspecció municipal va confirmar que, efectivament, la nova propietat no només no exercia el seu deure de conservació, sinó que tenia molts dels pisos buits. Per això se li va imposar una sanció de 106.400 euros.

Un cop impulsats els procediments sancionadors, es va negociar amb la propietat la cessió de quatre pisos buits a la Borsa d'Habitatge de Lloguer a un preu molt inferior al de la zona.

Gràcies a la realització del Cens d'habitatges buits, es va detectar una finca sencera buida i en molt mal estat en mans d'un petit tenidor al carrer d'Aragó, a la Dreta de l'Eixample. La Unitat de Disciplina, d'acord amb la llei, va establir una sanció de 432.000 euros. Actualment, s'està buscant la millor fórmula per rehabilitar l'immoble i posar-lo a lloguer a preus assequibles.

”

- **Forçar la posada en ús dels habitatges buits que els grans tenidors mantenen desocupats.**

El treball sancionador s'ha centrat en els grans tenidors amb l'objectiu d'aconseguir que els habitatges deixessin d'estar buits i, prioritàriament, que s'incorporessin a programes per generar habitatge assequible i social.

La inspecció ha permès identificar tant habitatges com edificis sencers que es mantenen sense ús durant molt de temps per diferents motius: de gestió, financers, etc.

2.1.1 Mesures per prevenir l'habitatge buit de petits tenidors

Durant els darrers anys s'han desenvolupat tota una sèrie de mesures per detectar els pisos buits, identificar-ne la propietat i intentar mobilitzar-los cap al lloguer assequible.

El cens ha permès identificar 10.052 habitatges buits, un 1,22% dels habitatges de la ciutat, molt lluny del 3% que s'estima necessari per permetre un bon funcionament del mercat de lloguer.

B1.1

La identificació de l'habitatge buit: elaboració del primer Cens d'habitatges buits de la ciutat

Escenari temporal: 2016 - 2021

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona

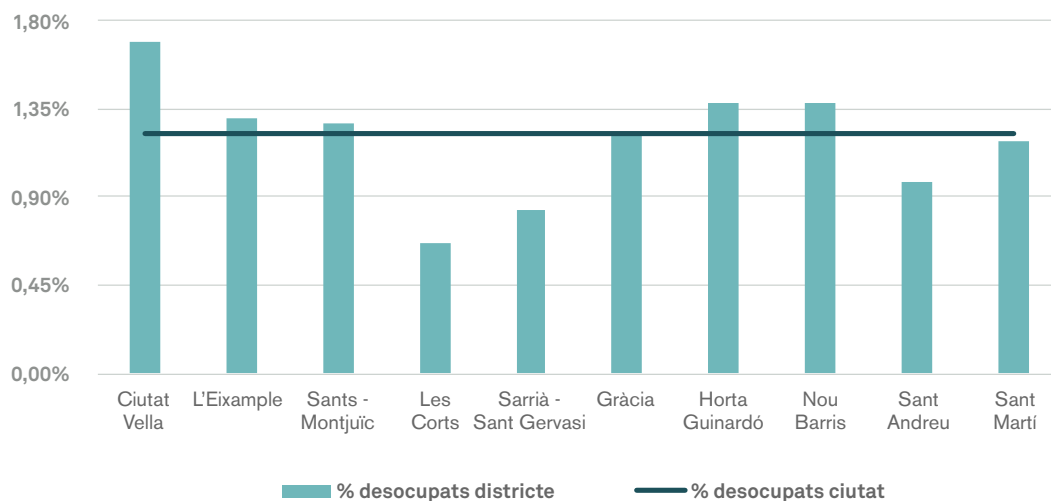
Entre l'any 2016 i 2019 es va realitzar el primer cens exhaustiu de pisos buits de la ciutat. Gràcies a aquesta iniciativa, es va obtenir una radiografia real de la situació. Per fer-ho, **es van visitar 103.864 pisos, un 12,6% de tots els habitatges de la ciutat**. Alhora, l'esforç de sistematització permetrà actualitzar periòdicament les dades.

El cens **va identificar que només un 1,22% dels habitatges —10.052 pisos— estaven buits**. Aquesta dada suposa un nombre molt baix, inferior al 3%, percentatge que les grans ciutats consideren necessari per al bon funcionament del mercat de lloguer i reflecteix la tensió del mercat i la dificultat de captar pisos cap al lloguer assequible.

Habitatges buits identificats per districte

DISTRICTE	HABITATGES AL DISTRICTE	HABITATGE BUITS DETECTATS	% DESOCUPATS
Ciutat Vella	57.825	981	1,70%
L'Eixample	145.178	1.883	1,30%
Sants-Montjuïc	88.013	1.128	1,28%
Les Corts	40.834	275	0,67%
Sarrià - Sant Gervasi	77.938	655	0,84%
Gràcia	70.026	859	1,23%
Horta-Guinardó	86.938	1.199	1,38%
Nou Barris	77.336	1.065	1,38%
Sant Andreu	70.548	694	0,98%
Sant Martí	111.041	1.313	1,18%
Total de Barcelona	825.677	10.052	1,22%

Percentatge d'habitatges buits identificats per districte i relació amb el conjunt de la ciutat



13

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

L'elaboració del cens també ha permès detectar 13.852 immobles (un 1,7% del total de la ciutat), que tot i constar com a habitatges, es destinen a usos diferents a la residència habitual. Entre aquests usos diferents a l'habitatge habitual podem destacar els següents:

Immobles destinats a oficines, empreses, etc.	5.798
Segones residències	1.954
Domicili temporal (per motius de feina o estudis, entre d'altres)	977
Habitatge d'ús turístic no habitat	881
Hotel o pensió	238

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.

C3.2 i C3.3

Altres mesures per evitar la presència d'habitatges buits

Paral·lelament a la identificació dels habitatges buits, s'ha treballat per impulsar la captació d'habitatge privat amb destinació al lloguer assequible a través de dos mecanismes bàsics:

• Millora de la Borsa de Lloguer

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

- incentius de 1.500 euros per introduir l'habitatge buit a la borsa;
- fins a 6.000 euros per a 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, i
- subvenció del 50% de la quota líquida de l'IBI. El 2020 s'ha augmentat fins al 95%.

Aquestes accions han permès recuperar el ritme de captació de la Borsa, que s'havia anat reduint des del 2013 i no es va recuperar fins al 2017, quan es fa un salt dels 72 habitatges captats el 2016, als 226 habitatges del 2017. Aquesta millora ha permès augmentar els habitatges de lloguer per part de la Borsa que se situaven al tancament del 2019 en els 920, molt per sobre dels 633 del 2016.

• Implantació del programa de cessió municipal (Hàbitat 3)

Al tancament del 2019 aquest programa municipal, gestionat per la fundació Hàbitat 3, administrava 235 habitatges amb destinació al lloguer social, adreçats especialment a unitats de convivència a les quals la Mesa d'emergències ha adjudicat un habitatge.

2.1.2. Mesures per prevenir l'habitatge buit de grans tenidors

Convenis per a la cessió d'habitatges buits i ocupats d'entitats financeres

L'establiment de convenis amb la Sareb i BuildingCenter ha permès adquirir l'usdefruit de **181 habitatges** des de l'any 2015, dels quals **100** es trobaven buits en el moment de la cessió.

Al tancament del 2019, els convenis establerts amb la Sareb i BuildingCenter havien permès adquirir l'usdefruit de 181 habitatges, 100 de buits i 81 d'ocupats, durant 8 anys, a un preu mitjà de 8.748 euros.

2.1.3. Tipus de procediments sancionadors

La disciplina vinculada a l'habitatge buit s'ha consolidat i ampliat arran 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. En aquest camp s'han portat a terme tres tipus de procediments, tots ells vinculats a grans tenidors (entitats financeres, les seves gestores, fons d'inversió, etc.).

Tipus de procediments desenvolupats

- Declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent i imposició de multes coercitives

Procediment de declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent, Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

- Procediments sancionadors vinculats a l'habitatge buit

- Per utilització anòmla de l'habitatge per desocupació permanent, Llei 18/2007.
- Per manca d'inscripció al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya (RHBO).

- Expropiació temporal d'habitatges buits per interès social

Procediments vinculats a la llei 4/2016. Afecta únicament els habitatges inclosos al RHBO, o que siguin susceptibles de ser-hi inscrits, o pertanyin a persones jurídiques que els hagin adquirit d'un titular d'habitatges inscrit al Registre en primera o ulteriors transmissions. Aquesta expropiació es farà per un termini d'entre quatre i deu anys.



2.1.4. Resultats obtinguts

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

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 executat 105.293 inspeccions, de les quals 1.429 han estat vinculades a grans tenidors, per avaluar la necessitat d'obrir expedients sancionadors. Aquesta important tasca prèvia ha permès treballar en 816 habitatges per poder impulsar-ne l'ús.

16

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Expedients i habitatges en els quals s'ha treballat

TIPUS DE PROCEDIMENT SANCIONADOR	EXPEDIENTS	HABITATGES
Declaració d'utilització anòmla 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 perquè executi 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.



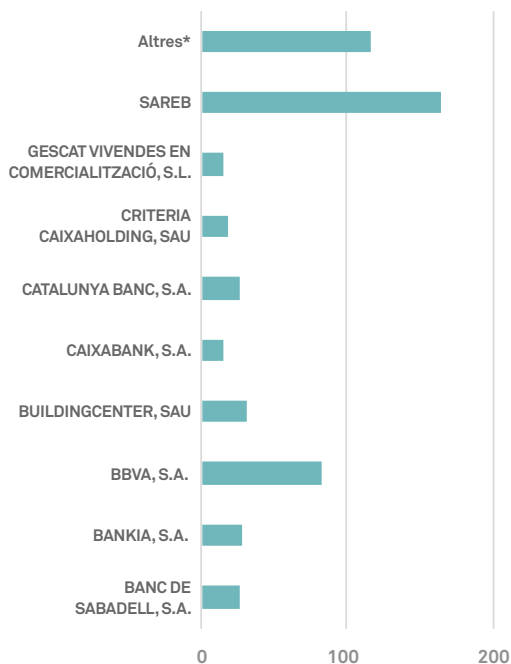
Declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent i multes coercitives, Llei 18/2007

Entre els anys 2016 i 2017 es van iniciar 524 expedients que van permetre tenir una radiografia dels principals tenidors de la ciutat amb habitatges buits en aquell període.

Arran de la sentència judicial que el 2016 va establir que els ajuntaments no eren competents per tramitar aquests expedients, es va replantejar l'estratègia municipal. Actualment, una vegada incoat l'expedient de declaració d'utilització anòmla, s'inicia el procés d'incoació de l'expedient sancionador. Així doncs, alguns dels expedients iniciats es van traslladar a expedients sancionadors, mentre altres habitatges ja van ser venuts o llogats.

A partir dels expedients de declaració d'utilització anòmla i, en cas que la propietat no adoptés mesures per resoldre la situació vinculada a la mateixa activació de l'habitatge o la seva cessió, s'establien multes coercitives per impulsar-ne l'activació. **De les multes imposades, 7 han estat pagades, totes elles al districte de Nou Barris, per un import total de 65.000 euros.** En un dels casos es va condonar un 80% de la sanció, ja que l'habitatge va ser cedit a l'Ajuntament.

Principals propietàries d'habitatges amb declaració anòmla per desocupació permanent

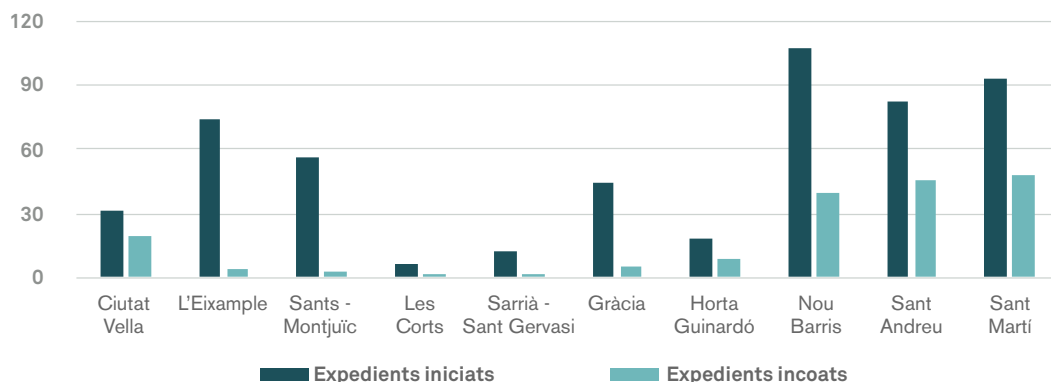


* Agrupa la resta de grans tenidors, tots ells amb menys habitatges buits que els nou descrits.

Expedients de declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent per districte

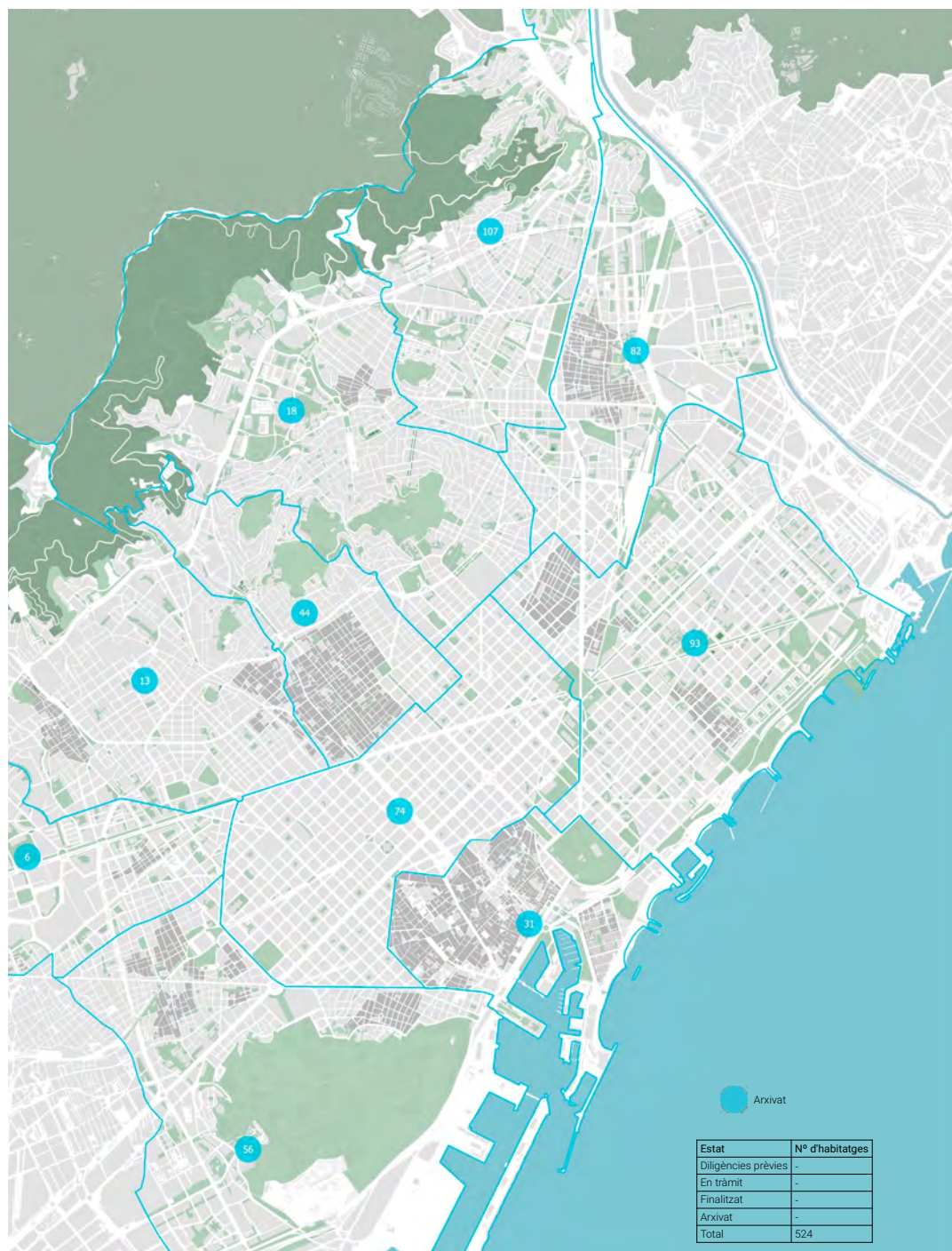
Expedients iniciats	524
Expedients acabats i arxivats	177

Habitatges amb expedients de declaració d'utilització anòmla per desocupació permanent per districte



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

Ubicació dels expedients vinculats a l'ús anòmal per desocupació permanent. Gener del 2020



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

Procediments sancionadors vinculats a l'habitatge buit

S'hi inclouen els procediments per desocupació permanent, vinculats a la Llei 18/2007, i els procediments vinculats a la manca d'inscripció al Registre d'habitatges buits i ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya. (No s'hi inclouen els expedients vinculats a multes coercitives.)

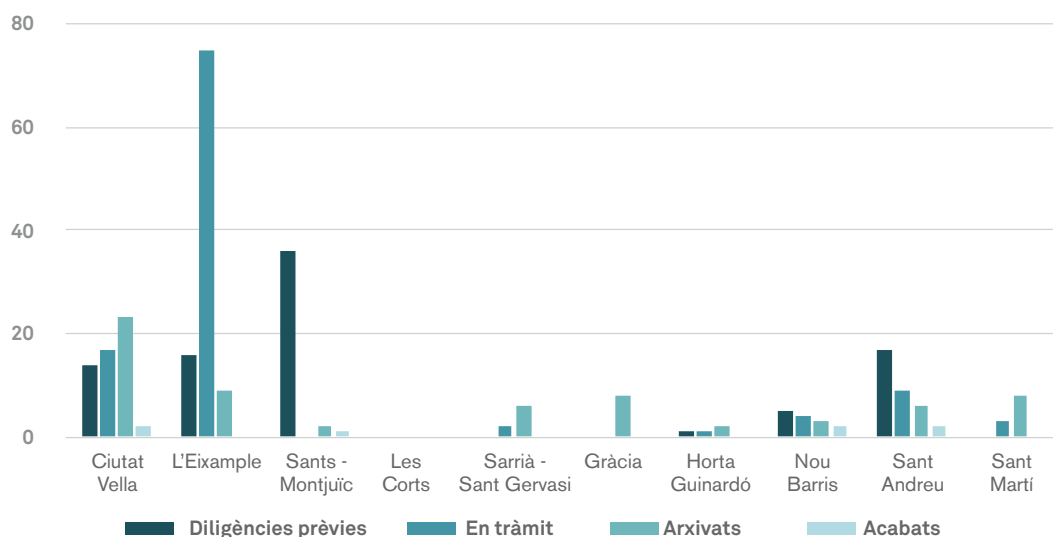
Expedients sancionadors vinculats a l'habitatge buit (desocupació permanent i no inscripció RHBO)

DILIGÈNCIES PRÈVIES	EN TRÀMIT	ARXIVATS	ACABATS	TOTAL
Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges
62 89	37 111	54 67	7 7	160 274

19

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Habitatges amb expedients sancionadors per desocupació permanent per districte

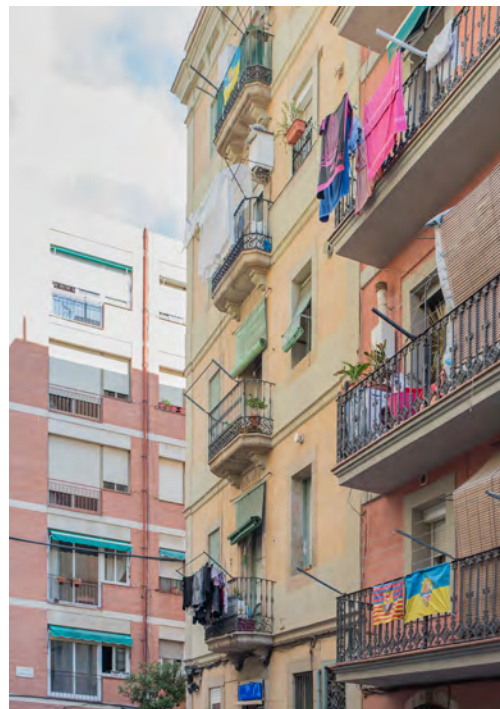


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

Expropiació temporal d'habitatges buits per interès social

Aquests procediments, vinculats a la Llei 4/2016, permetran l'ampliació del parc públic a partir de l'expropiació d'habitatges de grans tenidors (que estiguin inclosos al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant, o que siguin susceptibles de ser-hi inscrits). El nou Decret 17/2019 de mesures urgents per facilitar l'accés a l'habitatge preveu l'expropiació del domini (és a dir de la propietat) i, per tant, permetrà el desenvolupament d'accions que facilitin l'ampliació del parc públic de manera permanent.

Aquests procediments no es regeixen per la durada normal d'un expedient sancionador. Això, afegit a la manca de col·laboració de la propietat, ha portat a l'allargament dels procediments fins a arribar a un any de durada. Actualment es treballa per situar els terminis en els sis mesos.



Expedients d'expropiació de la Llei 4/2016

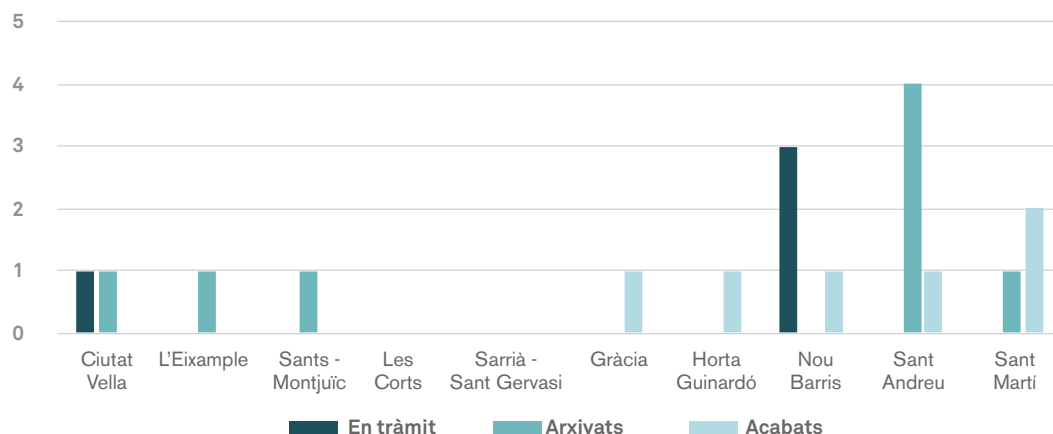
EN TRÀMIT		ARXIVATS		ACABATS		TOTAL	
Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges
4	4	8	8	6	6	18	18

Fins ara s'ha expropiat l'ús de sis habitatges que es destinaran a lloguer assequible i social. D'aquests habitatges, un estava ocupat en el moment de l'expropiació i els altres cinc es troben en diferents etapes del procés d'adjudicació. El preu de l'expropiació de l'ús per deu anys, un cop descomptat el cost de la rehabilitació per condicionar els pisos pel que fa a habitabilitat, és d'entre 9.000 i 27.400 euros per habitatge.

21

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Habitatges amb expedients d'expropiació temporal per districte

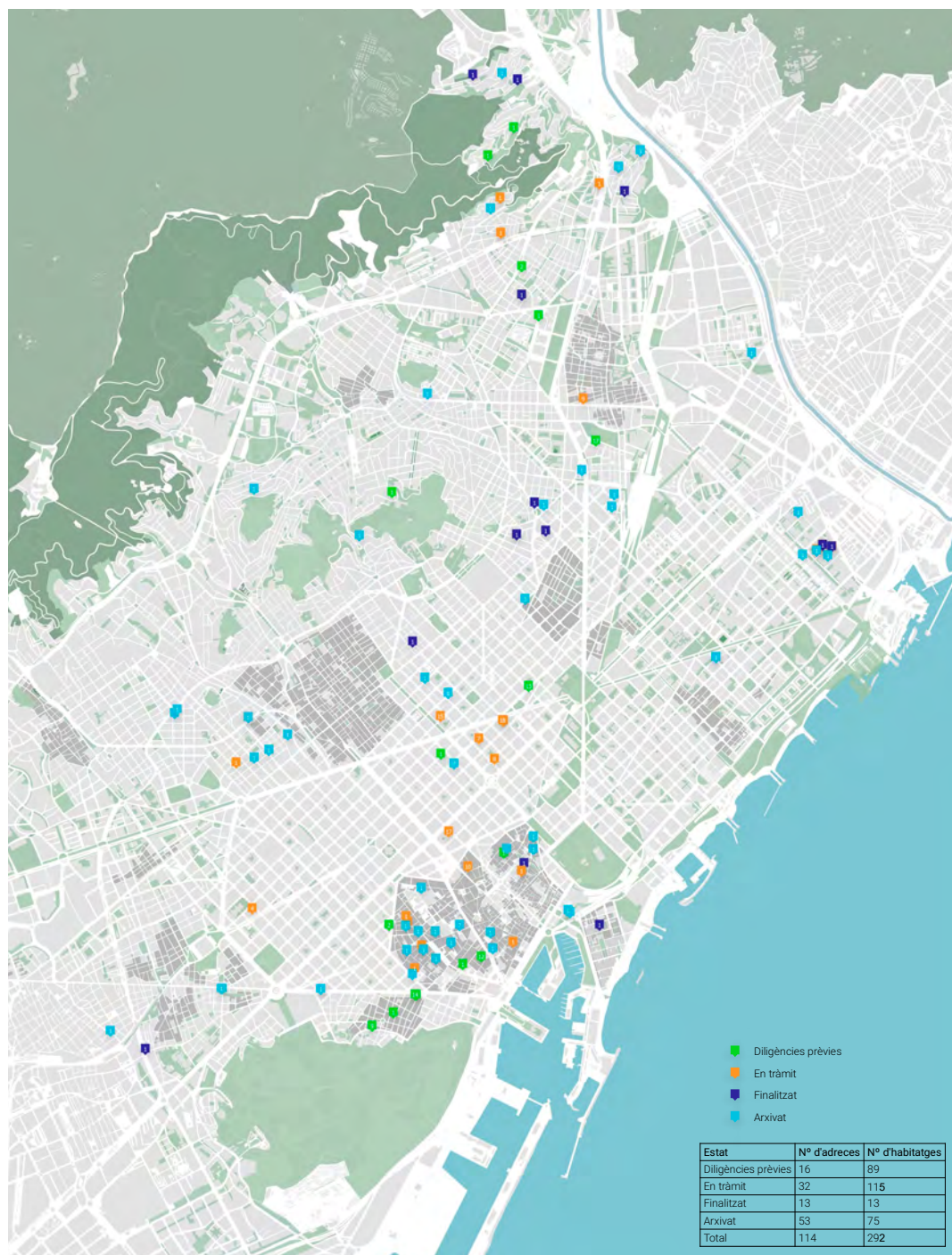


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.



Fins ara s'han expropiat **6 habitatges** que han passat a propietat municipal i **seran gestionats per l'IMHAB.**

Ubicació dels expedients sancionadors vinculats a l'habitatge buit. Gener del 2020



* S'inclouen els expedients sancionadors per desocupació permanent, no la inscripció al Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat de Catalunya i els d'expropiació temporal d'habitatges buits.

Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

2.2. Disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge

Què és l'assetjament immobiliari?

L'article 45.3.c de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, defineix l'assetjament immobiliari com

[...] tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear-li un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge. Als efectes d'aquesta llei, l'assetjament immobiliari constitueix discriminació. La negativa injustificada dels propietaris de l'habitatge a cobrar la renda arrendatària és indicatiu d'assetjament immobiliari.

L'assetjament immobiliari, en els seus dos vessants, assetjament i discriminació, ha proliferat a la ciutat als darrers anys, sobretot per part de grans tenidors, com els fons d'inversió. La rapidesa de retorn de la inversió que guia determinades actuacions d'aquestes societats xoca amb els drets de les persones llogateres, especialment, quan aquestes tenen contractes sotmesos a pròrroga forçosa, o bé tenen dret de reallotjament i retorn en les finques que són objecte de gran rehabilitació.

Davant aquesta situació, l'Ajuntament ha impulsat, d'una banda, la lluita contra l'assetjament d'acord amb el procediment administratiu que ofereix la Llei pel dret a l'habitatge i, de l'altra, la modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en obres (ORPIMO). D'aquesta manera, quan s'inicia un procés de gran rehabilitació en una finca amb persones llogateres, la propietat ha de garantir que aquestes tinguin dret a reallotjament. En cas afirmatiu, cal proposar un Pla de reallotjament per fer efectiu aquest dret, que compleixi tots els requisits legals, abans d'obtenir la llicència d'obres.

TESTIMONIALS

El senyor Kamal vivia al seu habitatge al barri de la Ribera de Ciutat Vella, mitjançant un contracte verbal amb la propietat des del 1973, acreditat amb alguns rebuts i havent pagat sempre la renda en mà a la propietat durant tots aquests anys. Traspassada la propietat el 2017 a una empresa promotora i gran tenidora, aquesta no estava disposada a reconèixer la seva relació contractual i va iniciar un procediment de desnonament per precari. La denúncia del senyor Kamal a l'oficina d'habitatge va implicar la intervenció de la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge que va aconseguir que l'empresa reconsiderés la seva actuació i s'arribés a un acord per a la resolució del contracte. Avui, el senyor Kamal viu en un municipi del Maresme en un habitatge que ha pogut adquirir gràcies a la indemnització per resolució contractual.

”

23

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

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

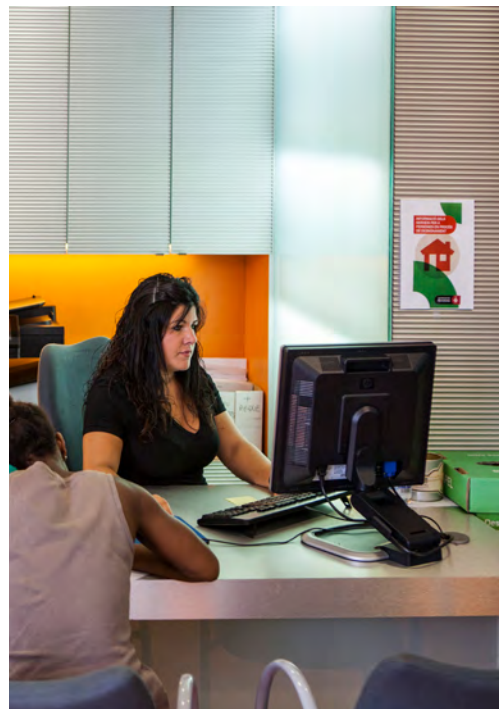
Aquestes dues accions municipals estan encaminades a mantenir les persones residents al seu habitatge i a evitar que s'exerceixi pressió sobre elles per forçar-les a abandonar-lo. A més, han permès donar un toc d'atenció a les propietats en relació amb els drets d'igualtat i accés a l'ocupació de l'habitatge. Uns drets que atorguen a les llogateres l'accés i el manteniment del seu habitatge sense patir discriminacions ni assetjament.

Barcelona ha estat el primer ajuntament català a obrir procediments contenciosos per poder aturar, directament, les situacions d'assetjament. En moltes ocasions, sobretot en situacions d'assetjament i discriminació que afecten un conjunt de persones, aquesta actuació s'ha executat de manera coordinada amb entitats veïnals i de defensa del dret a l'habitatge, emparades en el seu dret de representació.

L'article 48 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge estableix el següent:

"Legitimació

A fi de fer efectius els drets establerts per aquest títol, sens perjudici de la legitimació individual de les persones afectades, les persones jurídiques habilitades legalment per a defensar els drets i els interessos legítims col·lectius poden actuar en nom i en interès de les persones que els ho autoritzin en un procés determinat."



TESTIMONIALS

La Dolores i el seu fill, llogaters amb contracte de pròrroga forçosa al barri gòtic de Ciutat Vella, van patir durant anys la manca de manteniment de la finca, propietat d'un gran tenidor, amb humitats i goteres constants a casa seva que afectaven la seva salut. Van denunciar la situació a l'Oficina d'Habitatge de Ciutat Vella i la intervenció de l'Ajuntament va facilitar arribar a un acord econòmic amb la propietat i el reconeixement del dret a extingir el contracte. ”

* Tots els casos descrits corresponen a grans tenidors, és a dir, que la propietat disposa de més de quinze habitatges.

2.2.1. Mesures per prevenir l'assetjament

TESTIMONIALS

Diferents entitats i veïnes de tres immobles del carrer del Carme, a Ciutat Vella, representades pel Sindicat de Llogateres, van denunciar la situació d'assetjament que patien per part del mateix gran tenidor. Aquesta empresa havia comprat les finques durant els darrers anys i feia cas omís de les queixes veïnals sobre el mal estat.

A les finques convivien veïns de renda antiga amb llogateres molt vulnerables amb contractes que finalitzaven i que la propietat es negava a renovar. Com a resultat de l'actuació conjunta amb les entitats veïnals, es va aconseguir no només fer efectiu el deure de bona conservació, sinó mantenir tots els contractes al mateix preu.



S'han analitzat els 475 plans de reallotjament 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.

Més enllà de la disciplina, que permet sancionar l'assetjament, s'han desenvolupat tota una sèrie de mesures per evitar que aquests processos d'assetjament s'iniciïn.

Actuacions vinculades als processos de renovació d'edificis

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps

Responsable: Departament de Disciplina d'Habitatge de l'IMHAB

La rehabilitació de finques és una necessitat en una ciutat amb un parc residencial antic, com és el de Barcelona. Aquesta rehabilitació ha de redundar en la millora de les condicions de vida i salut de les persones residents i, en cap cas, pot ser una amenaça per a l'estabilitat, la durada i els preus dels contractes de lloguer d'aquestes persones. Per aconseguir-ho, s'han establert mesures tant si la rehabilitació està subvencionada com si no.

La modificació de l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en obres (ORPIMO) implica la necessitat que, en casos d'intervenció en finques amb persones residents, la propietat hagi d'elaborar un Pla de reallotjament, o emetre una Declaració responsable assegurant que el reallotjament no és necessari. L'incompliment d'aquesta obligació o la seva falsedat pot implicar la denegació de la llicència.

25

**Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge**
Informe 2019

Informes previs d'habitatge al tancament del 2019

FAVORABLES ¹		DESAVORABLES		CANCEL·LATS	PENDENTS	TOTAL HABITATGE
Nombre	Percentatge (%)	Nombre	Percentatge (%)	Nombre	Nombre	Nombre
387	81,5%	47	9,9%	38	3	475

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

Altres mesures per fer front a l'assetjament immobiliari

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Departament de Disciplina d'Habitatge de l'IMHAB

Més enllà de la modificació de l'ORPIMO, i, per tant, del control de les obres de rehabilitació que afecten finques amb persones residents, per fer front a l'assetjament immobiliari s'ha treballat en altres actuacions vinculades a la prevenció, entre les quals es poden destacar les següents:

- **Creació del grup de treball d'expulsió de veïnes del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona, CHSB** (principal òrgan d'informació i participació sobre política d'habitatge de la ciutat). Els objectius d'aquest grup són els següents:
 - Fer un diagnòstic, a partir dels casos detectats al territori, de quantes finques senceres han patit transmissió de propietat en els darrers mesos, a mans de qui i de quina manera, per poder-ne publicar les dades.
 - Debatre i treballar quins canvis organitzatius calen per afrontar aquesta nova problemàtica (assessorament, llicències de rehabilitació, etc.).
 - Estudiar una possible defensa jurídica de blocs sencers.

Des de la seva creació el 2017 s'ha treballat en relació amb l'estat de la qüestió dels expedients sancionadors d'assetjament immobiliari; la Guia del lloguer i les seves preguntes freqüents; el desenvolupament de la modificació de l'ORPIMO, i l'informe de les oficines de l'habitatge sobre els blocs en perill d'expulsió que ha servit de base per al treball en relació amb l'assetjament de la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

- **Informe dels casos d'assetjament detectats.** Les oficines de l'habitatge elaboren un informe que s'actualitza periòdicament i facilita el seguiment i mediació, i en cas necessari la derivació a la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge. L'informe inclou les finques detectades per entitats veïnals.
- **La Guia del llogater en perill**, elaborada per la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta (creada en el marc de la Taula de bon veïnatge del Pla comunitari de la Barceloneta), vol esdevenir una eina de defensa del dret a l'habitatge.
- **Conveni amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB).** Permet reforçar l'atenció i orientació jurídica a persones usuàries i associacions veïnals o altres entitats per afrontar:
 - l'assetjament (passiu o actiu),
 - la pujada desmesurada dels preus de lloguer, i
 - la compra d'edificis per part de grans fons d'inversió.

S'ha signat un conveni amb l'ICAB per enfortir l'assessorament jurídic a l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella que ha permès atendre 340 casos, tant de particulars com d'entitats.

També facilita l'accés a la justícia gratuïta. Aquest servei s'ha iniciat a l'Oficina de l'Habitatge de Ciutat Vella. Durant el 2019 s'han fet 340 atencions, 331 a particulars i 9 a entitats.

2.2.2. Tipus de procediments sancionadors

En relació amb l'assetjament immobiliari, s'ha treballat conjuntament amb entitats veïnals i de defensa de l'habitatge per identificar casos i acompanyar les persones que patien assetjament i discriminació.

S'han desenvolupat expedients vinculats a l'article 123.2 de la Llei 18/2007: *Infraccions molt greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari.*

Apartat a)

Portar a terme accions o omissions que comportin assetjament o discriminació, segons el que estableix aquesta llei.



27

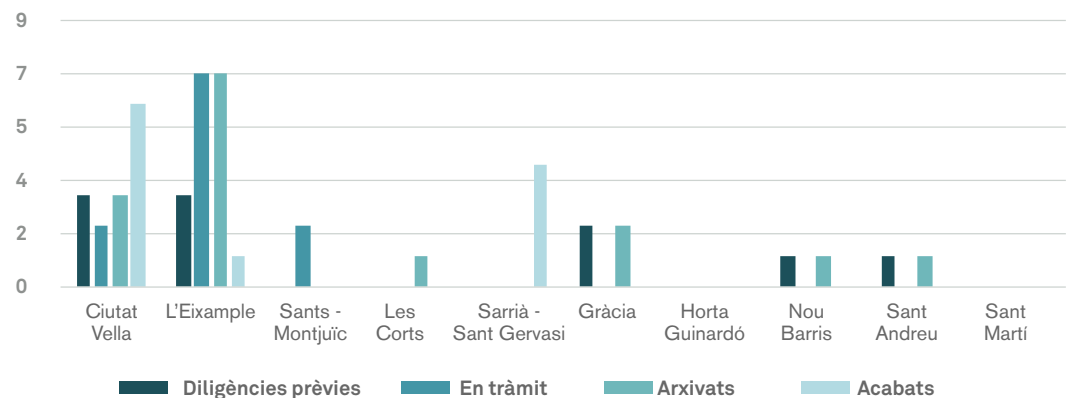
Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

2.2.3. Resultats obtinguts

Expedients per assetjament immobiliari

DILIGÈNCIES PRÈVIES	EN TRÀMIT	ARXIVATS	ACABATS	TOTAL
Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges
8 10	6 11	14 15	8 11	36 47

Llars amb expedients per assetjament immobiliari per districte



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

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

Des de la creació de la disciplina vinculada a l'assetjament immobiliari s'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 s'ha establert un acord que ha permès aturar la situació d'assetjament garantint el dret a l'habitatge

i a no patir discriminació a 35 persones. En alguns casos l'acord ha implicat la millora de l'habitatge, mentre que 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 opten per mantenir-se a l'habitatge una vegada rehabilitat o per obtenir una compensació econòmica que ha oscil·lat entre els 70.000 euros i els 350.000 euros.

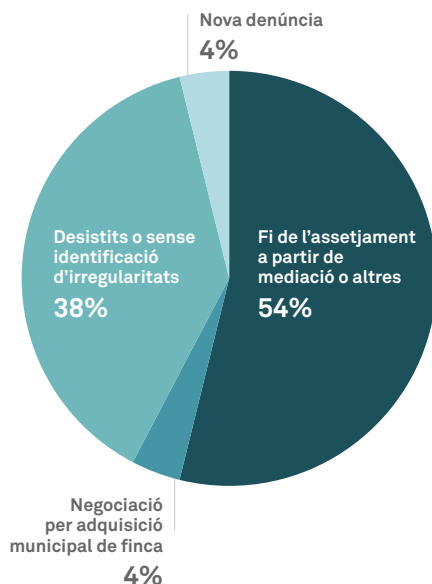
La major part d'aquests habitatges se situen als districtes de l'Eixample (38%) i Ciutat Vella (30%).

28

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

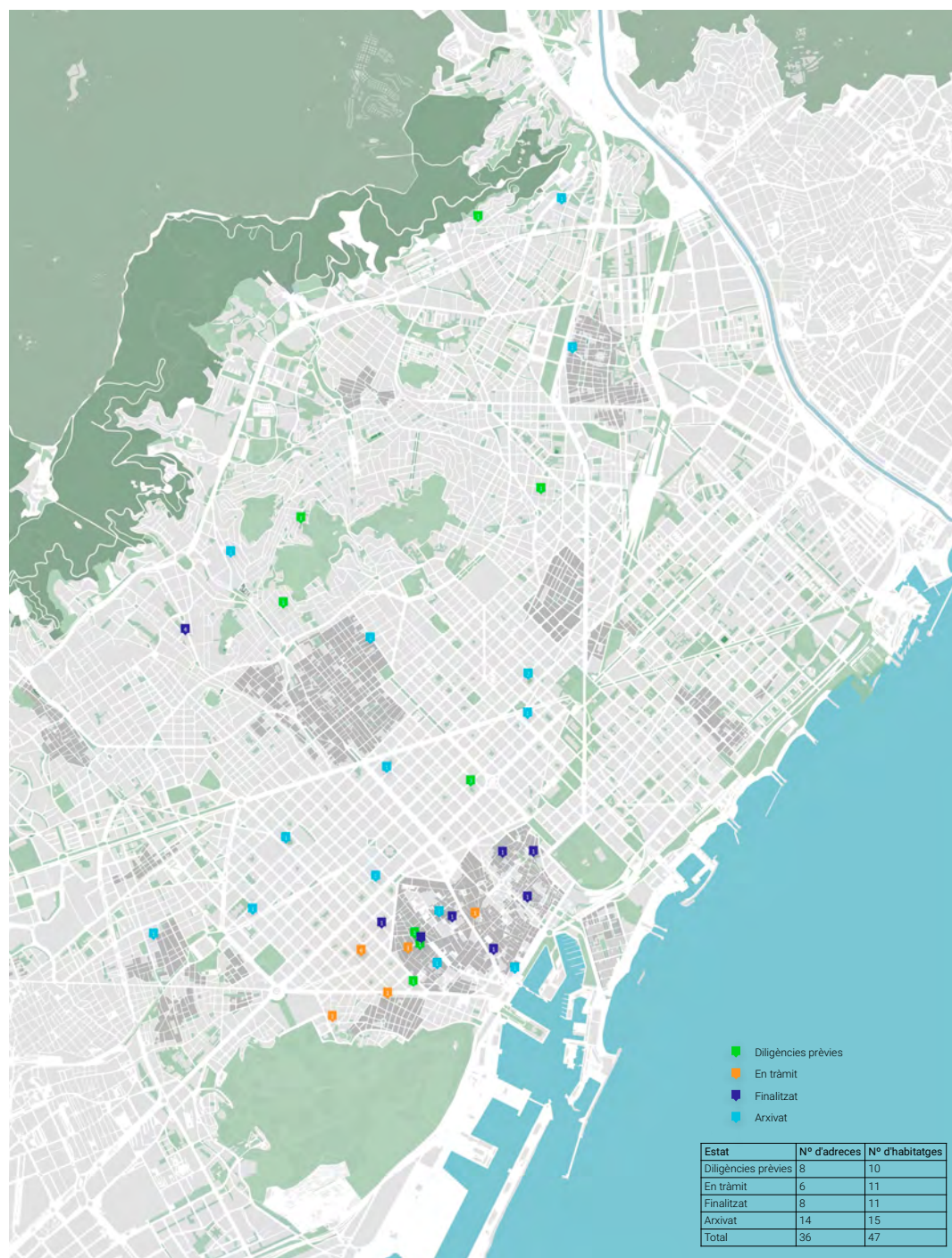
Motiu de l'acabament o arxiu dels expedients

SOLUCIONS	UNITATS DE CONVIVÈNCIA AFECTADES	PERCENTATGE (%)
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%



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

Ubicació dels expedients per assetjament immobiliari segons l'estat. Gener del 2020



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

2.3. Disciplina vinculada al bon ús de l'habitatge protegit

Què vol dir bon ús de l'habitatge amb protecció oficial?

Residència habitual i permanent

D'acord amb l'article 78.2. de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge:

Els habitatges amb protecció oficial s'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants. En cap cas no es poden destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge. Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo i no hi ha una causa que ho justifiqui. L'incompliment d'aquesta condició és un incompliment de la funció social i, sens perjudici de les sancions aplicables, legitima l'Administració per a exercir l'acció expropiatòria d'una manera immediata.

Llogar habitatge amb protecció oficial

D'acord amb l'article 78.3. i l'article 82.4. de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge:

Els habitatges amb protecció oficial no es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques, de llurs ens instrumentals o d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial.

Excepcionalment i segons l'article 82.4 de la Llei:

Es pot autoritzar els propietaris d'habitatges amb protecció oficial a posar l'habitatge a lloguer o a cedir-ne l'ús d'una altra manera, en casos expressament motivats per l'Administració pública competent i amb les condicions que aquesta fixa.

L'any 2018 s'inicià la disciplina pel mal ús de l'habitatge amb protecció oficial, la qual cosa representa el primer control i inspecció sistemàtic sobre aquests habitatges efectuat a Catalunya.

TESTIMONIALS

Arran del pla d'inspecció, s'han detectat nombrosos casos d'irregularitats en l'arrendament d'habitatges protegits: lloguer sense autorització de l'administració i preu per sobre del marcat per la normativa. S'han trobat casos en què els llogaters pagaven el doble del preu estimat, com és el cas de la senyora Maria de la Barceloneta, el senyor Abdul de Sant Andreu o la senyora Pilar de Nou Barris. Davant d'aquestes situacions anòmales, d'una banda, s'ha sancionat la propietat i, de l'altra, s'ha retornat a la legalitat aquests contractes de lloguer, amb l'autorització i preu pertinents. D'aquesta manera, si abans els lloguers eren d'entre 1.000 i 1.200 euros mensuals, ara són d'entre 600 i 700 euros.

Actualment, hi ha uns 130.000 habitatges amb protecció oficial amb qualificació vigent a Catalunya.

Històricament, Barcelona ha promogut amb regularitat habitatges amb protecció oficial (HPO), tant públics com privats, destinats principalment a la venda. El parc d'habitatges qualificats d'HPO a la ciutat va arribar als seus màxims a la dècada del 1990-2000. A partir d'aquesta data, el parc s'ha anat reduint. D'una banda, perquè les qualificacions de protecció oficial han anat esgotant el seu termini i, de l'altra, perquè s'han construït pocs habitatges nous. La desqualificació significa que aquells habitatges, pels quals tant promotores com compradores han rebut ajuts i subvencions públiques, passen al parc d'habitatges lliures i deixen de regir-se per les condicions de l'habitatge públic.

A finals del 2016, quedaven uns 16.000 habitatges amb protecció oficial amb qualificació vigent a la ciutat (s'hi inclouen els que tenen qualificació protegida indefinida i els que tenen un termini d'acabament de la protecció). En un context en què l'habitatge assequible s'ha convertit en una necessitat prioritària, amb els preus del mercat desbocats, era necessari controlar que el parc d'HPO s'estava destinant a la finalitat per a la qual va ser construït: ser residència habitual i permanent de les persones titulars o autoritzades.

Amb aquest propòsit, l'Ajuntament va iniciar un programa de control de l'ús de l'HPO en compravenda encara existent a la ciutat. Ha estat la primera vegada que l'Administració ha dut a terme una inspecció sistemàtica d'aquest parc d'habitatges, que ha permès inspeccionar, fins ara, 2.862 habitatges. Dels 2.034 habitatges ja comprovats, en el 81,8% dels casos la propietat en fa un ús correcte. Ara bé, hi ha un percentatge que ha infringit la normativa d'utilització. Entre les infraccions comunes hi ha les següents: l'arrendament de l'habitatge a preus superiors als legalment establerts i sense permís de l'Agència de l'Habitatge; l'ús per part de persones diferents a la propietat i el manteniment d'habitatges buits, sense cap tipus d'ús.

La finalitat del programa no és recaptatòria o sancionadora, sinó conscienciar de la necessitat de complir amb la destinació i les condicions per a les quals els habitatges van ser construïts, i aconseguir que recuperin el seu ús original.

Actualment, Barcelona disposa de 13.500 habitatges amb protecció oficial de venda que mantenen la qualificació, però amb data d'acabament. De manera que passat aquest període es convertiran

en habitatges lliures. Aquesta situació afecta tots els habitatges amb protecció de la ciutat, així que només mantindran la seva assequibilitat els habitatges públics o d'entitats socials.

El nou Decret 17/2019 estableix la durada indefinida de la qualificació protegida per a aquells habitatges construïts sobre un sòl amb destinació a habitatge amb protecció, així com aquells inclosos en el Patrimoni públic de sòl i habitatge. Aquesta modificació legislativa permetrà revertir l'anomalia actual, en què l'esforç realitzat per a la generació d'habitatge assequible no es tradueix en la creació i consolidació d'un parc d'habitatge assequible permanent.

TESTIMONIALS

Una altra situació recurrent en els habitatges amb protecció oficial és que estiguin buits sense una causa justificada recollida per la normativa. En aquests casos, s'ha ofert a la propietat la cessió de l'habitatge a la Borsa d'Habitatge de Lloguer, a canvi de reduir parcialment la sanció corresponent. Una de les persones beneficiades d'un d'aquests acords ha estat la Macarena i la seva família. La Macarena és una noia tetraplègica de naixement amb un 84% de discapacitat reconeguda a càrrec dels seus pares. La família vivia en un pis molt petit, sense possibilitat d'adaptar-lo a les necessitats que exigeixen les cures de la noia, amb mala ventilació i en una finca sense ascensor. Gràcies a la cessió d'un habitatge de protecció oficial, que estava buit, al programa de la Borsa d'Habitatge de Lloguer, ara la família viu en un pis que s'adapta a les seves necessitats en una finca amb ascensor ubicat al barri de la Marina de Port, a Sants-Montjuïc, a prop del seu domicili anterior.



2.3.1. Mesures per prevenir el mal ús de l'habitatge amb protecció oficial

L'accés a un habitatge amb protecció oficial implica una sèrie de condicions establertes al mateix contracte de compravenda. Així doncs, totes les persones propietàries d'aquests habitatges tenen constància de la necessitat de destinar aquest habitatge a primera residència (mai a segona residència, ús turístic o mantenir-lo buit) i, que en el cas que aquest habitatge es llogui, amb previ vistiplau de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el preu de lloguer s'ha d'adequar als paràmetres fixats per a l'HPO i ha d'anar adreçat a persones que compleixin els requisits d'accés.

Així doncs, el mal ús de l'HPO implica un incompliment del règim jurídic general de la protecció oficial. Alhora, l'obertura dels procediments sancionadors s'ha considerat la via més ràpida per aconseguir la restitució de la legalitat, de manera que l'habitatge amb protecció oficial torni a ser un habitatge assequible al servei de les persones que el necessiten.

Per aquest motiu, les tasques prèvies desenvolupades s'han centrat en la identificació del parc d'habitatge amb protecció oficial existent a la ciutat i poder garantir-ne el bon ús.

2.3.2. Tipus de procediments sancionadors

Quant a l'habitatge amb protecció oficial s'han desenvolupat expedients vinculats a l'article 123.3 de la Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya: Infraccions molt greus en matèria d'habitatge amb protecció oficial. En relació amb els apartats a, b i c que fan referència a no destinar l'habitatge a residència habitual i permanent, a la cessió per qualsevol títol d'aquests habitatges sense autorització prèvia i a fer ús o ser titular de més d'un habitatge amb protecció oficial:

- a) No destinar l'habitatge a residència habitual i permanent dels propietaris o dels titulars de l'obligació d'ocupar-lo, sense autorització.
- a bis) No adoptar, una persona jurídica, en el transcurs d'un any natural a comptar de l'adquisició de l'habitatge, cap de les mesures tendents al compliment efectiu i legal de l'obligació de destinar-lo a residència habitual i permanent de persones físiques.
- b) Els propietaris o els titulars de l'obligació d'ocupar l'habitatge, cedir-lo per qualsevol títol, sense autorització.
- c) Fer ús o ésser titular de més d'un habitatge amb protecció oficial.



2.3.3. Resultats obtinguts

Inspeccions d'habitatges amb protecció oficial realitzades

RESULTAT DE LA INSPECCIÓ	NOMBRE	PERCENTATGE (%)
Amb anomalies	370	12,9%
- Arrendat per sobre del preu legal	180	
- Hi resideixen persones diferents de la propietat	131	
- Desocupat	33	
- Amb habitacions llogades	12	
- Usat com a segona residència	12	
- Ús incompatible amb l'habitatge	2	
Sense anomalies	1.664	58,3%
No comprovats i pendents	828	28,8%
Total	2.862	100%

33

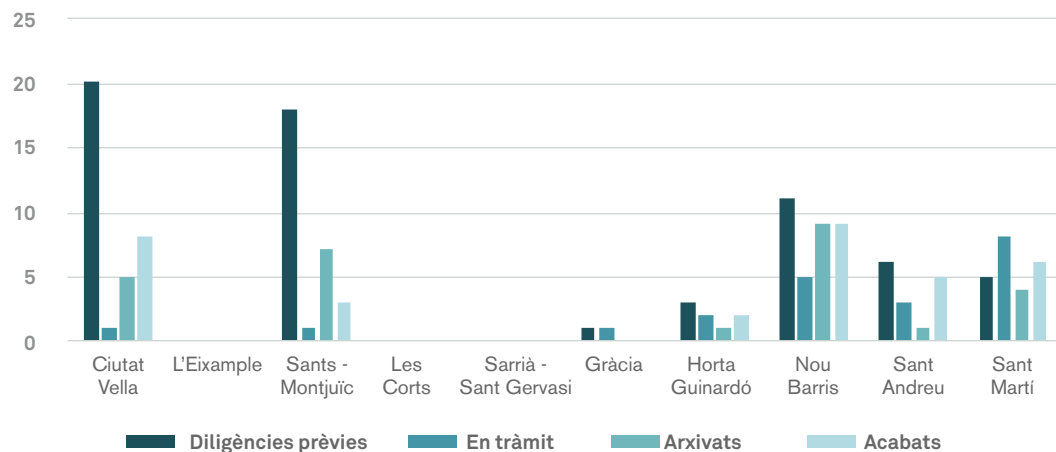
Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Expedients sancionadors vinculats a l'HPO

DILIGÈNCIES PRÈVIES	EN TRÀMIT	ARXIVATS	ACABATS	TOTAL
Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges	Expedients Habitatges
64 64	21 21	27 27	33 33	145 145

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

Total habitatges amb expedients sancionadors vinculats a l'HPO per districtes



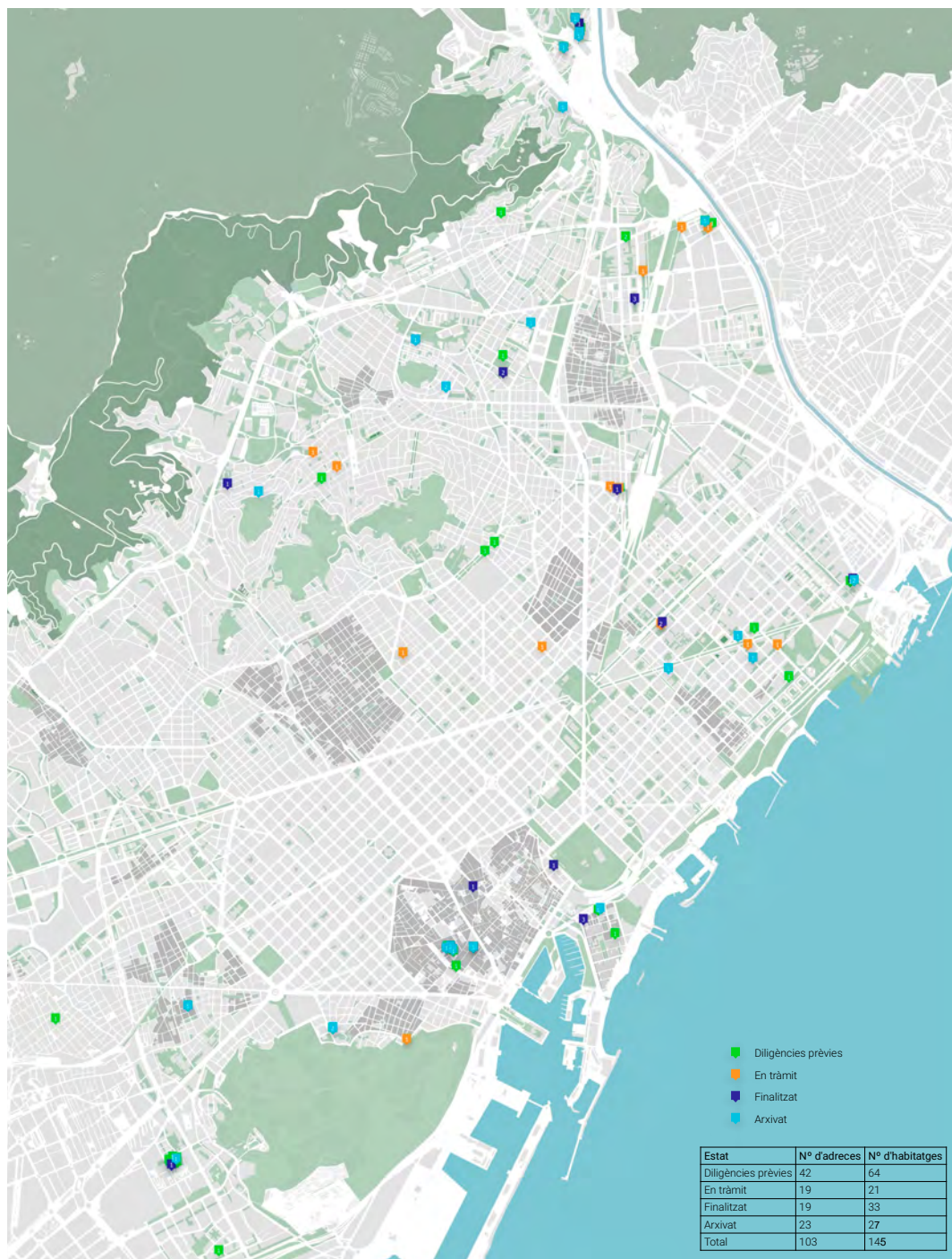
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

Motiu de l'acabament dels expedients

PROPOSTA REALITZADA*	HABITATGES	PERCENTATGE (%)
Cessió Borsa de Lloguer	7	13,5%
Rebaixa del preu d'acord amb el límit legal	25	48,1%
Acord de l'abonament de sanció	20	36,5%
Venut	1	1,9%
Total	53	100%

* En un mateix habitatge poden confluïr diferents solucions, per exemple: acord de l'abonament de sanció, alhora que s'ha cedit a la borsa o s'ha rebaixat el preu de lloguer per ajustar-lo al límit legal.

Ubicació dels expedients per mal ús de l'habitatge amb protecció oficial segons l'estat.
Gener del 2020



35

**Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge**
Informe 2019

Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

2.4. Disciplina vinculada al mal estat de conservació de l'habitatge

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge

Què s'entén per mal estat de conservació de l'habitatge?

Infrahabitatge

D'acord amb l'article 3.f. de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge:

Un infrahabitatge és tot aquell immoble que, tot i que no té cèdula d'habitabilitat ni compleix les condicions per obtenir-la, es destina a habitatge.

Inhabitabilitat

D'acord amb l'article 33 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge:

En els casos en què la utilització de l'habitatge comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones, sens perjudici de les mesures urgents de desallotjament que s'hagin d'adoptar, l'Administració competent pot declarar inhabitable l'edifici afectat. La declaració es pot fer amb caràcter provisional i cautelar, mentre s'esbrina l'abast del deteriorament, d'acord amb el que estableix la legislació de procediment administratiu. En funció de la gravetat del deteriorament i de la consegüent possibilitat de rehabilitació, l'Administració ha d'adoptar les mesures d'intervenció establertes per aquest títol que siguin més adequades.

La conservació i la rehabilitació formen part del deure de la propietat, com a instruments per garantir el dret a un habitatge digne i adequat. En aquest sentit, les administracions tenen el deure prioritari de fomentar la conservació i rehabilitació dels habitatges. Amb aquesta finalitat, des de l'any 2015 s'han desenvolupat diferents programes de millora del parc, adreçats a facilitar a la propietat el compliment d'aquest deure (ampliació dels ajuts a la rehabilitació, impuls de la millora d'interiors i programa de finques d'alta complexitat, especialment).

No obstant això, és un deure que s'incompleix, tant en habitatges com en finques senceres, fet que impedeix, especialment a persones llogateres, l'ús normal de l'habitatge pel qual paguen la renda. Aquesta situació s'ha agreujat els darrers anys, ja que les entitats financeres i les seves gestores han acumulat la propietat d'un gran nombre d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries, o de compensació o de pagament del deute de garantia hipotecària, que no han conservat en l'estat d'habitabilitat adequat.

Per això, a banda de les mesures de foment, s'han impulsat una sèrie de sancions i ordres d'execució per aquests incompliments, des de multes coercitives fins a arribar a l'expropiació o l'ocupació temporal de l'edifici. Alhora, s'ha treballat per sancionar la no execució de les obres necessàries per part de grans tenidors, sobretot la Sareb, en habitatges amb ocupants que viuen en condicions insalubres o insegures, per tal que poguessin obtenir l'habitabilitat que la llei exigeix i viure-hi dignament.

TESTIMONIALS

Situats al carrer del Masnou a Sants-Montjuïc, a Nou de la Rambla a Ciutat Vella i al carrer d'Ausona a Sant Andreu, es trobaven tres pisos, propietat de la Sareb, que van aconseguir millorar les seves condicions d'habitabilitat. Els tres habitatges tenien mancances de conservació que afectaven la salut de les persones residents. Arran de la intervenció de l'Ajuntament i el compliment de la llei, la propietat va ser sancionada amb 19.000 euros i, a més, va haver d'assumir els arranjaments necessaris per obtenir l'habitabilitat que la legislació exigeix. Es van efectuar arranjaments menors, com el canvi de la instal·lació elèctrica i reformes a la cuina i al bany, que no van necessitar el real·lotjament de les persones residents, però que van suposar una millora important en la qualitat de vida d'aquests veïns i veïnes.



2.4.1. Mesures per prevenir el mal estat de conservació de l'habitatge

Per facilitar la millora de l'estat de l'habitatge, des de l'any 2015 s'ha reforçat l'actuació en rehabilitació que es portava a terme a la ciutat, amb la **reformulació dels ajuts existents a partir de l'abordatge de tres nivells d'intervenció**. En primer lloc, els entorns més vulnerables, inclosos al Pla de barris, a través de la convocatòria per a **finques d'alta complexitat**; en segon lloc, la intervenció específica als **interiors d'habitatges**, tant adreçada a col·lectius vulnerables com a la incorporació dels habitatges a la Borsa de Lloguer, i, finalment, la convocatòria general, adreçada a **espais comuns d'edificis amb una perspectiva de seguretat, accessibilitat i millora ambiental**.

Aquest canvi ha implicat un camí cap a la proactivitat per facilitar, gràcies a l'acompanyament, la millora dels habitatges i les finques de les persones i col·lectius més vulnerables.

Així doncs, l'impuls de la disciplina en aquest camp s'ha treballat com una actuació complementària, per garantir l'habitabilitat d'habitatges que es trobaven llogats i en els quals la propietat no estava disposada a fer les actuacions necessàries per millorar-los i conservar-los adequadament.

D2.3, D2.5 i D2.6

Programa de finques d'alta complexitat

Escenari temporal: 2016 - 2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Foment de Ciutat

Aborda la intervenció en finques que, per la seva complexitat socioeconòmica, acostumen a quedar fora de les convocatòries ordinàries. Aquests immobles es van identificar gràcies a la delimitació d'àmbits de vulnerabilitat residencial (2016). Des del 2017 s'està realitzant una feina d'acompanyament que barreja el foment de la rehabilitació i la intervenció sociocomunitària.

Es desenvolupa a partir de dos convenis, un primer per donar pas a l'assessorament i treball comunitari i, un segon, per a la redacció del projecte i l'execució de les obres. Els criteris per accedir als ajuts prioritzen els edificis amb patologies que afecten la salut de les persones o en posen en risc la seguretat; les comunitats no operatives, amb morositat, presència d'habitatges buits, ocupats o amb rendes de lloguer antigues, així com aquelles en què s'han tancat serveis comunitaris per incapacitat econòmica de la comunitat.

Des que el 2018 es va iniciar la intervenció als habitatges, s'ha actuat en 69 edificis que inclouen 1.454 habitatges a partir d'una subvenció de 14,3 M€.

37

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

En relació amb l'estat dels habitatges, l'actuació s'ha centrat en el **reforç de la rehabilitació amb la creació del Programa de finques d'alta complexitat** (adreçada als entorns més vulnerables) i el reforç de la millora d'interiors, per facilitar la captació i activació.

Millora d'interiors

Escenari temporal: 2016 - 2025

Responsable: Consorci de l'Habitatge de Barcelona i Foment de Ciutat

Ajuts a la rehabilitació d'interiors d'habitatges per incorporar a la borsa d'habitatges de lloguer. Aquests ajuts es destinaran a l'adequació i dotació de condicions d'habitabilitat als habitatges. Permeten cobrir la totalitat de les obres, amb un cost màxim de 20.000 € per habitatge.

Des del 2016, aquests ajuts han facilitat la millora de 506 habitatges, que s'han incorporat a la Borsa d'Habitatge de Lloguer assequible, amb un import de la subvenció de 7,76 M€.

2.4.2. Tipus de procediments sancionadors

S'han desenvolupat dos tipus de procediments sancionadors per mal estat dels habitatges i edificis.

- **Ordres de conservació**

Expedients vinculats al Decret llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. S'adrecen a entitats financeres que tenen habitatges buits i en mal estat de conservació.

No s'hi inclouen les ordres de conservació desenvolupades pels serveis d'urbanisme, vinculades a l'estat general de conservació de tot tipus d'edificis que puguin generar problemes de seguretat pública.

- **Procediment sancionador per infrahabitatge i inhabilitat**

Afecta tant persones físiques com jurídiques amb immobles identificats com a infrahabitatges o que no compleixen les condicions d'habitabilitat.



2.4.3. Resultats obtinguts

La identificació de situacions de mal estat dels habitatges, ja sigui a través de denúncies o dels mateixos serveis municipals (especialment oficines de l'habitatge i els serveis socials bàsics que treballen de manera directa amb les persones afectades), ha permès treballar en 40 habitatges per revertir les possibles situacions de mal estat.

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.

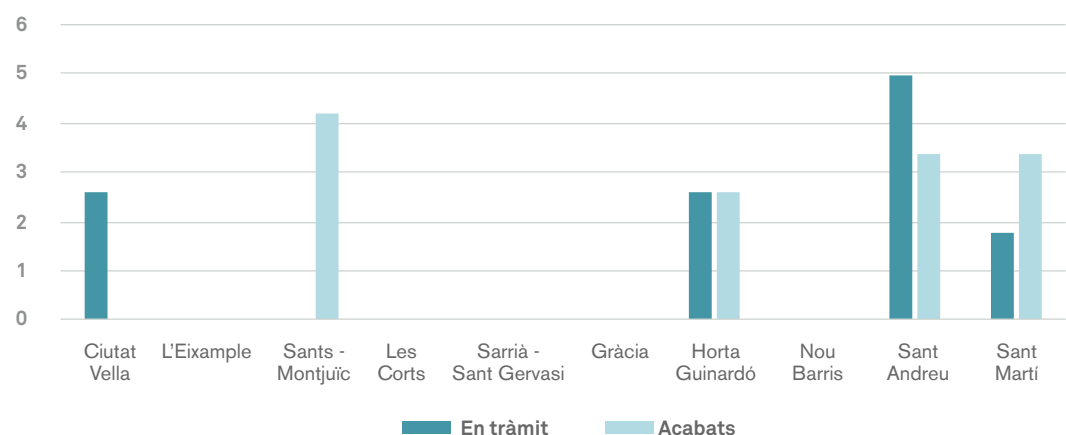
Ordres de conservació

S'hi inclouen els expedients sancionadors vinculats a la Llei 1/2015 per la no realització d'obres necessàries per al compliment dels requisits d'habitabilitat exigits als habitatges.

Habitatges en possible mal estat amb ordres de conservació vinculades a la Llei 1/2015

EN TRÀMIT		ACABATS		TOTAL	
Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges
10	10	12	12	22	22

Habitatges amb ordres de conservació (Llei 1/2015) per districtes



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

Dels tres expedients acabats, en un cas s'ha fet efectiu el pagament de 10.490,12 euros, i un altre es troba en fase de cobrament amb un import de 90.000 euros. El tercer cas està pendent de la imposició de sanció.

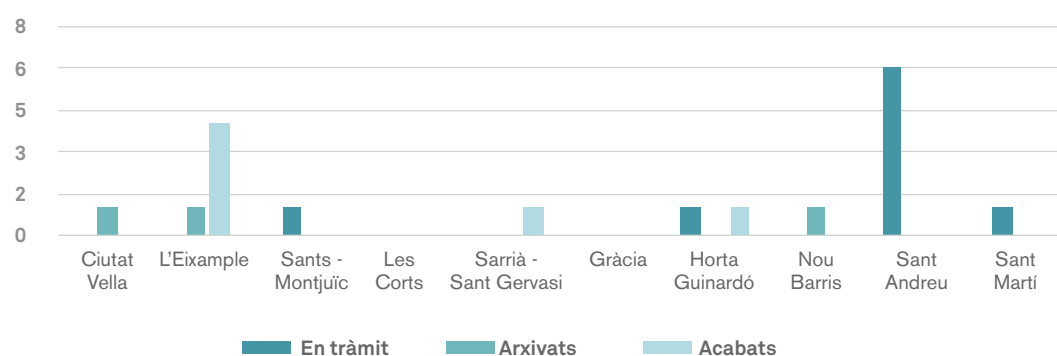
Expedients sancionadors vinculats a l'infrahabitatge, Llei 18/2007

A partir d'aquests expedients, tant ordres de conservació com infrahabitatge, s'ha sancionat la propietat de sis habitatges. En tots els casos, la propietat ha hagut de pagar la multa i millorar l'habitatge per garantir les condicions d'habitabilitat i salubritat, cosa que ha implicat la resolució d'humitats o la incorporació i millora dels sanitaris i la cuina, entre d'altres.

Expedients sancionadors vinculats a l'infrahabitatge

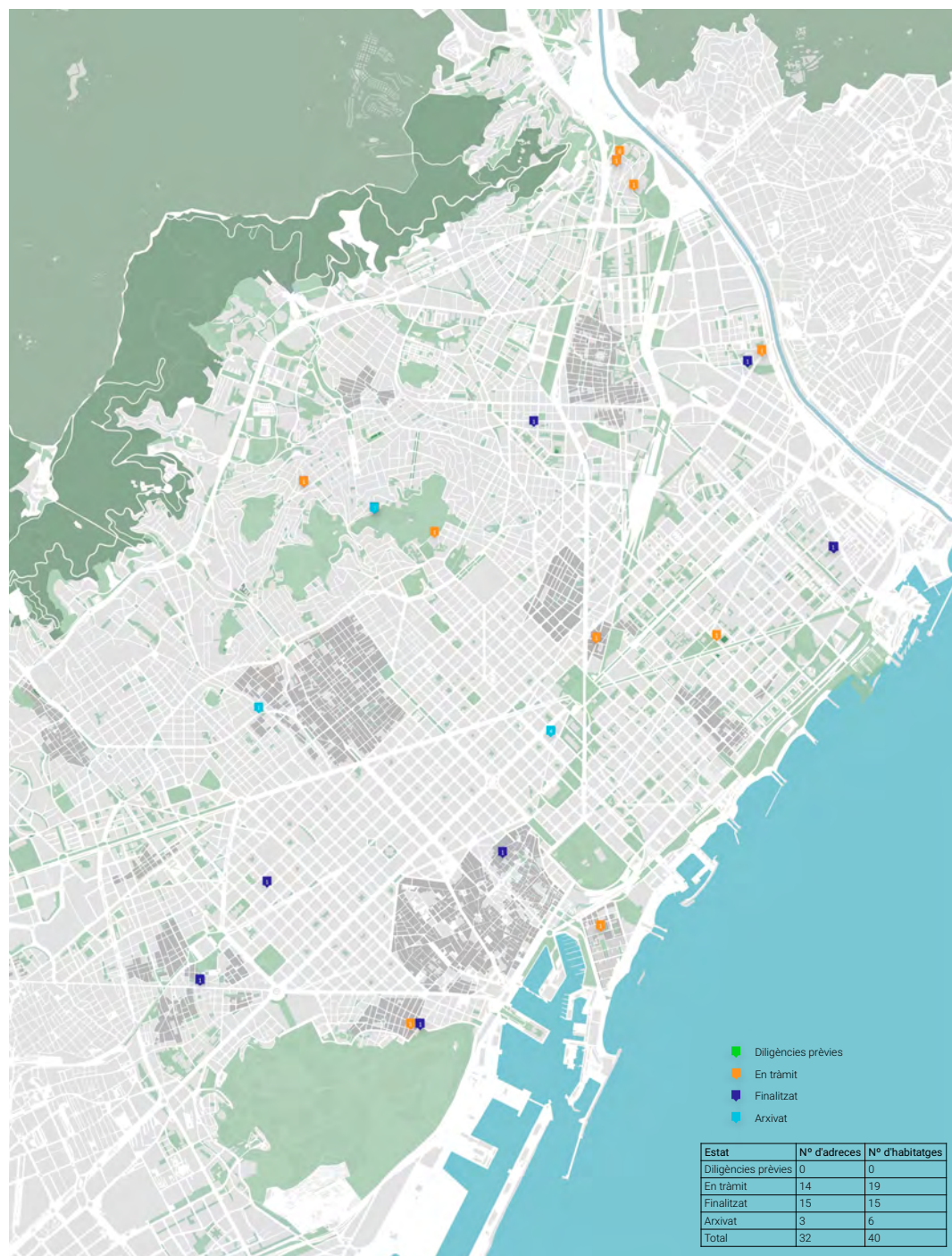
EN TRÀMIT		ARXIVATS		ACABATS		TOTAL	
Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges
4	9	3	6	3	3	10	18

Habitatges amb expedients sancionadors per infrahabitatge, per districtes



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

Ubicació dels expedients per mal estat de conservació segon l'estat . Gener del 2020



41

**Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge**
Informe 2019

* S'inclouen expedients per infrahabitatge, sancionadors vinculats a l'article 3 DL 1/2015 i ordres de conservació de l'article 4 DL 1/2015.

Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

2.5. Disciplina vinculada al no oferiment de lloguer social

Escenari temporal: Gestió permanent en el temps
Responsable: Departament de Disciplina d'Habitatge de l'IMHAB

Quan s'ha d'oferir habitatge de lloguer social?

L'article 5 de la Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, estableix el següent:

1. Abans d'adquirir un habitatge resultant de l'assoliment d'acords de compensació o dació en pagament de préstecs o crèdits hipotecaris sobre l'habitatge habitual, o abans de la signatura de la compravenda d'un habitatge que tingui com a causa de la venda la impossibilitat per part del prestatari de retornar el préstec hipotecari, l'adquirent ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si l'adquisició o la compravenda afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei. El deure de comprovar aquestes circumstàncies recau sobre l'adquirent, que ha de requerir prèviament la informació als afectats.

2. Abans d'interposar qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o de desnonament per impagament de lloguer, el demandant ha d'oferir als afectats una proposta de lloguer social, si el procediment afecta persones o unitats familiars que no tinguin una alternativa d'habitatge pròpia i que es trobin dins els paràmetres de risc d'exclusió residencial que defineix aquesta llei, la qual cosa ha de comprovar el mateix demandant, que ha de requerir prèviament la informació als afectats, i sempre que es doni un dels dos supòsits següents:

a) Que el demandant sigui persona jurídica que tingui la condició de gran tenidor d'habitatge.

TESTIMONIALS

Al carrer de Finlàndia del barri de Sants vivia de lloguer una família de quatre membres. A causa d'un canvi en la seva situació econòmica, no van poder seguir pagant el lloguer. Aquest fet va motivar que la propietat iniciés el procés per al desnonament. Denunciada la situació a l'oficina d'habitatge, la Unitat de Disciplina va esbrinar que la propietat era un gran tenidor i que, en compliment de la llei, tenia l'obligació d'oferir un lloguer social a la família d'acord amb els seus ingressos.

b) Que el demandant sigui persona jurídica que hagi adquirit després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari.

La suspensió cautelar de part de la Llei 24/2015 (de maig del 2016 a febrer del 2019) i posteriorment de la 4/2016 (d'octubre del 2017 a febrer del 2019) va afectar, entre d'altres aspectes, l'obligatorietat d'oferiment de lloguer social per part de grans tenidors. Això va fer que s'aturessin els expedients iniciats arran de l'aprovació de la Llei 24/2015. No obstant això, la recuperació de la normativa ha permès que al llarg del 2019 s'hagin tornat a impulsar aquests procediments, per garantir que no es produeixen desnonaments.

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

2.5.1. Mesures per prevenir el no oferiment de lloguer social



TESTIMONIALS

A Nou Barris, la senyora Voski vivia amb els seus dos fills en un pis llogat a un fons d'inversió per uns 800 euros. Mentre la senyora Voski treballava va poder assumir aquest lloguer, però arran de l'aparició de problemes de salut i del reconeixement d'una discapacitat va veure reduïda la seva capacitat adquisitiva i la possibilitat de pagar el lloguer. Com a conseqüència, la propietat va intentat desnonar la família repetidament. La senyora Voski va recórrer a la PAH i aquesta plataforma va traslladar el cas a l'Ajuntament. A partir del restabliment de la Llei 24/2015, la Unitat de Disciplina va disposar de l'instrument per obligar la propietat a oferir un lloguer social de 7 anys a la família. Actualment, paguen prop de 300 euros i segueixen vivint a casa seva.



Per tal d'informar les persones propietàries que tenen l'obligació d'oferir lloguer social prèviament a la interposició de qualsevol demanda judicial d'execució hipotecària o desnonament, s'han enviat cartes als grans tenidors que tenen aquesta obligació perquè la facin efectiva.

En una primera fase es van enviar cartes als principals grans tenidors de la ciutat per recordar la necessitat de fer aquest oferiment de lloguer social. Actualment s'adrecen cartes específiques en els casos de risc de pèrdua de l'habitatge a la propietat de l'immoble. Al llarg del 2019 es van enviar 88 cartes. Aquest ritme s'ha accelerat el 2020 de manera que ja s'han enviat 186 cartes, i 74 més estan en tràmit, ja que arran de la crisi sanitària no han pogut ser enviades.

En els procediments desenvolupats en aquest camp, han estat clau les entitats veïnals i de defensa del dret a l'habitatge que han denunciat i comunicat als serveis municipals situacions de no oferiment de lloguer social per part de grans tenidors.

S'han enviat més de 270 cartes a grans tenidors per recordar l'obligatorietat d'oferir lloguer social a llars en situació de vulnerabilitat.

2.5.2. Tipus de procediments sancionadors

En relació amb el no oferiment de lloguer social, s'han desenvolupat expedients vinculats a l'article 124.2 de la Llei pel dret a l'habitatge de Catalunya: *Infraccions greus en matèria de protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges en el mercat immobiliari*.

Apartat i)

No formular la proposta obligatòria de lloguer social en els supòsits en què ho requereix la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Apartat j)

Incomplir en la formulació de la proposta obligatòria de lloguer social els requisits que estableix la definició del lloguer social de l'article 5.7 i de l'apartat 2 de la disposició addicional primera de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

44

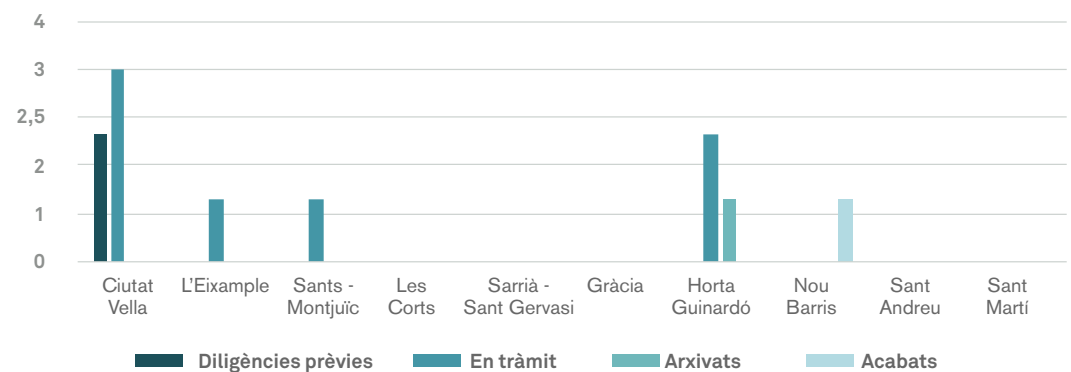
Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

2.5.3. Resultats obtinguts

Habitatges amb expedients per manca d'ofertament de lloguer social

DILIGÈNCIES PRÈVIES		EN TRÀMIT		ARXIVATS		ACABATS		TOTAL	
Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges	Expedients	Habitatges
2	2	7	7	1	1	1	1	11	11

Llars amb expedients per no ofertament de lloguer social per districte



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades facilitades per la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge.

2.6. Disciplina vinculada a l'habitatge d'ús turístic

Escenari temporal: 2017 - 2019

Responsable: Ajuntament de Barcelona – Àrea d'Urbanisme.

(La disciplina vinculada als habitatges d'ús turístic es desenvolupa des del Servei d'Urbanisme.)

Què s'entén per habitatge d'ús turístic sense habilitació?

L'article 66 del Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic, estableix el següent:

1. *Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix aquest Decret.*

D'acord amb l'article 68 del mateix decret:

1. *Els habitatges d'ús turístic requereixen la corresponent comunicació prèvia d'inici d'activitat davant l'ajuntament competent, subscrita pel propietari i també, si escau, per la persona física o jurídica gestora a qui prèviament el propietari hagi encomanat la gestió de l'habitatge en qüestió.*
6. *La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi o està prohibida pels estatuts de la comunitat degudament inscrits en el Registre de la propietat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal.*

Barcelona va aprovar el 27 de gener de 2017 el Pla especial urbanístic d'allotjament turístic (PEUAT) amb l'objectiu d'evitar la concentració excessiva i garantir una distribució territorial equilibrada d'aquest ús. Aquesta regulació, alhora, havia de permetre reduir el malestar de la ciutadania envers els efectes derivats del turisme i garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.

Per fer possible el compliment d'aquest pla, es va establir un Pla d'inspeccions dels habitatges d'ús turístic no habilitats, que ha permès controlar el nombre d'habitatges d'ús turístic presents a la ciutat.



2.6.1. Mesures per prevenir l'ús turístic no habilitat

Paral·lelament al treball d'inspecció d'habitatges d'ús turístic, es realitza un treball de comprovació per tal de garantir que els habitatges d'ús turístic anunciats a les diferents plataformes web tenen l'habilitació pertinent. Aquesta tasca ha permès desactivar 8.639 anuncis des del 2017.

2.6.2. Resultats obtinguts

Després que l'activitat vinculada a la sanció de l'ús com a habitatge d'ús turístic anés en augment des del 2014 fins al 2017, el 2018 es van reduir els expedients sancionadors i els cessaments d'activitats relatius a l'ús no permès d'habitatges d'ús turístic. Aquest fet s'atribueix a una baixada de l'activitat il·legal, que ha coincidit amb una reducció d'un 30% de les denúncies ciutadanes.

46

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Actuacions relatives als habitatges d'ús turístic (HUT)

	EXPEDIENTS INICIATS	CESSAMENTS D'ACTIVITAT	EXPEDIENTS SANCIONADORS
2014	446	265	265
2015	2.110	398	736
2016	4.341	1.289	1.993
2017	4.963	2.388	3.015
2018	3.668	1.226	1.444
2019	2.800	1.395	1.592
Total	18.328	6.961	9.045

D'acord amb l'ocupació mitjana dels habitatges a Barcelona, aquests **6.961 habitatges d'ús turístic en què s'ha fet cessar l'activitat permetran acollir 17.333 persones.**

(L'ocupació mitjana dels domicilis a Barcelona, d'acord amb el padró del 2019, és de 2,49 persones/habitatge.)

3 RESULTATS OBTINGUTS

El treball desenvolupat per evitar i revertir l'ús anòmal de l'habitatge i aquelles actuacions contràries al dret a un habitatge digne han donat lloc a resultats, tant derivats d'accions prèvies a l'aplicació de la disciplina com vinculats als mateixos expedients disciplinaris.

3.1. Resultats de les actuacions preventives desenvolupades

Les principals actuacions de suport per a la millora de la qualitat dels pisos i per a la seva activació com a habitatges assequibles han estat l'eix principal de l'actuació municipal. S'ha entès la sanció com una mesura complementària que facilita la defensa del dret a un habitatge digne i condueix a la reversió dels usos anòmals.

En aquest sentit cal destacar els resultats següents:

- En relació amb l'habitatge buit, el reforç dels programes de captació ha permès que, a tancament del 2019, administrin 1.155 pisos destinats al lloguer assequible i social. Alhora, s'ha adquirit l'usdefruit de 181 habitatges, dels quals 100 es trobaven buits i, des del 2016, la propietat de 746 pisos, el 47,6% dels quals estaven desocupats.
- Quant a l'assetjament immobiliari, s'han analitzat els 475 informes previs d'habitatge presentats per garantir que es respecten els drets de les persones usuàries en operacions de rehabilitació, reparacions i enderrocs. El 81,5% han estat favorables, dels quals el 22,5% han hagut d'introduir ajustos. Alhora, a través del conveni signat amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB) s'han realitzat 340 assessoraments, 9 d'ells a entitats.
- Pel que fa al mal estat de conservació dels habitatges, des del 2016 s'han atorgat ajuts a la rehabilitació a més de 53.000 habitatges per un import de 110 M€. En aquest període, s'han implantat els ajuts a la rehabilitació de finques d'alta complexitat, que ja han permès que s'iniciï la millora en 69 edificis que inclouen 1.454 habitatges. Això ha estat possible a partir d'una subvenció de 14,3 M€. Alhora s'han reforçat els ajuts a la rehabilitació vinculats a la captació d'habitatges a través de la Borsa de Lloguer, que han facilitat la millora de 506 habitatges, amb una subvenció pública de 7,76M€. Aquesta intervenció ha permès generar 170.000 llocs de treball, si tenim en compte la inversió pública i privada.
- Finalment, a través del seguiment dels habitatges d'ús turístic, ha estat possible desactivar, des del 2017, els anuncis de 8.639 habitatges d'ús turístic il·legal.

3.2. Resultats de les actuacions disciplinàries desenvolupades

L'objectiu de la disciplina d'habitatge és el cessament de les actuacions que han conduït a l'inici dels expedients. Aquest cessament es pot produir de manera acordada o a partir de la imposició d'una sanció, ja que el mal ús no ha acabat en els terminis establerts.

El treball desenvolupat ha permès aconseguir la cessió d'habitatges, l'acabament de processos d'assetjament o la reducció de preus de lloguer, entre

d'altres. Alhora, ha portat a la imposició de sancions, un procés necessari per seguir treballant pel canvi de la visió de la propietat en relació amb els seus límits i a la necessitat que aquests s'adeqüin al dret a l'habitatge. Els diners aconseguits a partir d'aquestes sancions s'hauran de destinar a polítiques d'habitatge. Per tant, tindran un efecte doble pel que fa a la defensa del dret a l'habitatge i a l'establiment de mecanismes de prevenció i acompanyament.

48

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

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

TIPUS D'EXPEDIENTS DISCIPLINARIS	HABITATGES AFECTATS	PERSONES BENEFICIADES
Cessió - expropiació - adquisició	196	490
Cessió a la Borsa de Lloguer	8	
Cessió en usdefruit ¹	181	
Expropiació de l'ús	6	
Negociació per a l'adquisició	1	
Reducció del preu de lloguer	28	70
Acords per a l'acabament de l'assetjament	14	35
Acord a partir de mediació	11	
Fi d'accions d'assetjament	3	
Cessament d'ús turístic no habilitat	6.981	
Millora d'habitatges	6	15
Actuacions per evitar manca oferiment lloguer social	11	27
Cartes enviades a grans tenidors per recordar obligació oferiment de lloguer social	270	
Multes i sancions imposades ²	67	

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

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

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

Total multes i sancions imposades segons el tipus

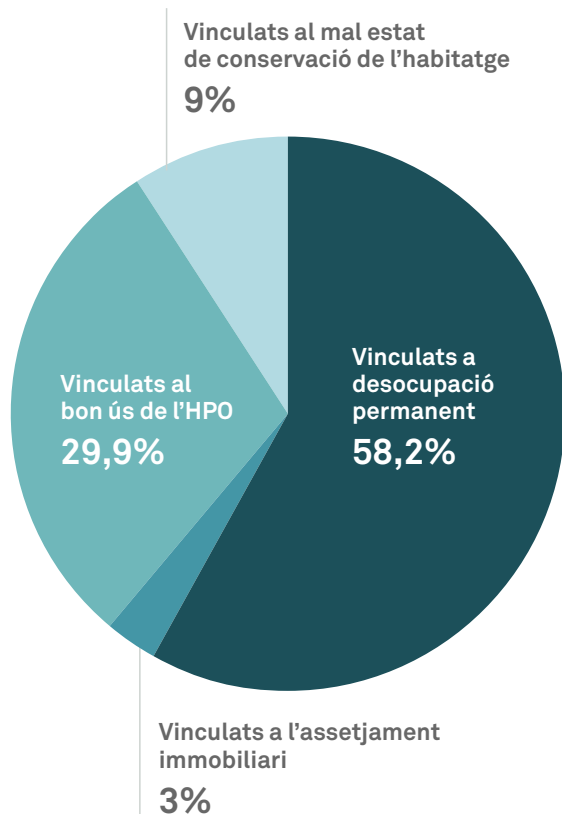
TIPUS D'EXPEDIENTS DISCIPLINARIS	TOTAL SANCIONS IMPOSADES		
	Habitatges	Import*	% habitatges
Vinculats a desocupació permanent	39	1.548.394,30 €	58,1%
Vinculats a l'assetjament immobiliari	2	270.001,00 €	3,0%
Vinculats al bon ús de l'HPO	20	172.671,08 €	29,9%
Vinculats al mal estat de conservació de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

* Dades actualitzades a juliol de 2020.

49

Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

Multes i sancions imposades segons el tipus



A juliol de 2020 s'han imposat sancions a 67 habitatges per un import total de 2.126.275,2 euros, de les s'han cobrat 910.464,64 euros.

Tots els diners s'hauran de destinar a polítiques d'habitatge.

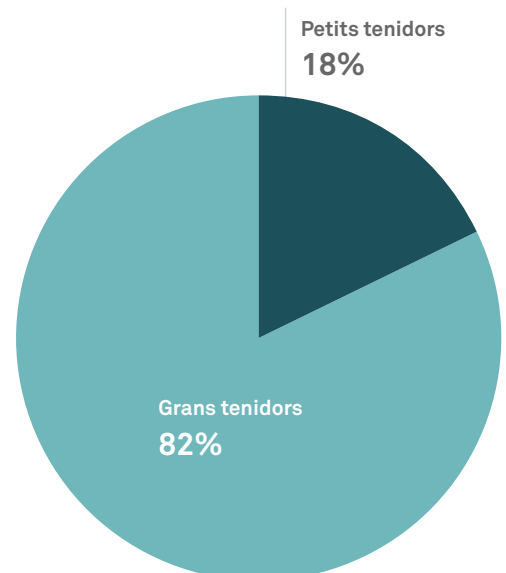
4 DISCIPLINA SEGONS EL TIPUS DE TENIDOR

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.

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

TIPUS D'EXPEDIENTS	HABITATGES
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

Tenidors dels expedients desenvolupats segons el tipus



5 CONCLUSIONS

L'assetjament immobiliari s'ha erigit com un dels principals obstacles per gaudir del dret a un habitatge digne tant a Barcelona com a la resta de grans ciutats. És per això que a finals del 2015, seguint l'exemple de ciutats com Londres o Nova York, des de l'Ajuntament es va impulsar la creació d'un equip de treball específicament destinat a lluitar contra les diferents vulneracions del dret a l'habitatge relacionades amb l'especulació immobiliària.

Aquest equip de treball, integrat per deu professionals, té com a objectiu fer servir totes les eines legals i de mediació al seu abast per detectar i aturar abusos immobiliaris. Tot seguit, els principals aprenentatges del treball avançat durant aquests anys.



1. El paper fonamental de les entitats socials i veïnals en la defensa del dret a l'habitatge

Una de les principals vies per detectar i erradicar vulneracions sistemàtiques del dret a l'habitatge és la mateixa organització i denúncia per part de les persones afectades a través dels moviments socials i veïnals. El teixit social de la ciutat ha tingut tradicionalment un paper fonamental tant de difusió dels drets habitacionals com d'acostament a la ciutadania dels recursos que ofereixen les administracions per fer front a la vulneració dels seus drets.

Pel seu arrelament al territori, les entitats són un agent indispensable, que, més enllà d'alertar de les situacions, duen a terme una tasca de mobilització i d'acompanyament imprescindible.

Aquest paper ha estat especialment important per impulsar els procediments contenciosos contra situacions de discriminació i assetjament immobiliari. En particular, **el treball conjunt ha permès detectar 26 casos d'assetjament immobiliari, el 54% dels quals han aconseguit posar fi a les situacions abusives a través de la mediació sense necessitat d'arribar a sancionar.**



2. La necessitat de conèixer el propi parc

Difícilment es poden desenvolupar polítiques adequades sense conèixer en profunditat la situació dels habitatges de la ciutat. En aquest sentit, el primer pas ha estat elaborar plans d'inspecció sistemàtics per detectar els diferents usos antisocials dels habitatges previstos en la legislació que anteriorment passaven desapercebuts.

Ha estat un treball ingent pel qual **s'han inspeccionat fins a 118.587 habitatges, que ha derivat en l'obertura de 9.972 procediments jurídics relacionats amb usos anòmals dels habitatges protegits, pisos buits, i pisos turístics il·legals que han afectat 10.105 habitatges.**

En concret, la tasca d'inspecció ha permès fer cessar l'activitat de **6.961 habitatges d'ús turístic il·legal**, i desactivar 8.639 anuncis perquè es comercialitzessin. Aquests habitatges han tornat al mercat lliure a disposició de les persones residents de la ciutat.

Aquestes inspeccions també han permès l'elaboració **del primer Cens d'habitatges buits** de la ciutat, gràcies

al qual s'ha constatat que, a diferència d'èpoques anteriors, **només un 1,22% dels habitatges de la ciutat estan buits**. Es tracta d'un percentatge baix, si tenim en compte que s'estima que es necessita, com a mínim, un 3% de pisos desocupats per garantir la rotació de residents i, per tant, un bon funcionament del mercat de lloguer.



3. Els grans tenidors concentren els procediments de disciplina

El gruix dels procediments disciplinaris, 82%, tenen a veure amb incompliments de la legislació per part de grans tenidors. El motiu rau en la concentració de pisos buits en les seves mans. Per això **s'ha instat la propietat a activar l'ús dels habitatges o a cedir-los en usdefruit a l'IMHAB, com a primera mesura per revertir l'estat de desocupació**.

Davant la dificultat d'activació en alguns casos es va procedir primerament a imposar multes coercitives, de les quals n'hi ha 7 de pagades per un import de 65.000 euros. Posteriorment, es va modificar el procés, i actualment es treballa en dues línies, la tramitació d'expedients sancionadors i l'expropiació d'habitatges. Concretament, s'han sancionat 22 habitatges més, als quals se'ls ha imposat una sanció que ascendeix a l'1,3 M€ i se n'ha expropiat 6, que s'han destinat al lloguer assequible i social.

D'altra banda, s'han establert **convenis amb la Sareb i BuildingCenter** pels quals s'han adquirit, entre el 2016 i el 2019, **l'usdefruit de 181 habitatges per 8 anys**, dels quals 100 estaven buits,

a un preu mitjà per habitatge de 8.748 euros més els costos de rehabilitació, la qual cosa **correspon a 91€/mes** (més els costos de rehabilitació).



4. L'objectiu de la disciplina és eliminar l'abús i ampliar el parc assequible

Tot i que aquesta no és la fita principal de la disciplina, la suma d'habitatges al parc assequible és una de les conseqüències importants derivades del seu treball.

En aquest sentit, la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge va iniciar el primer pla d'inspecció i de control sistemàtic de l'habitatge amb protecció oficial de Catalunya. L'objectiu del pla és comprovar que els habitatges protegits de Barcelona respecten la normativa corresponent.

Tot i que la gran majoria d'habitatges inspeccionats segueixen correctament la normativa, s'han trobat infraccions en el 18,2% dels habitatges en què s'ha pogut comprovar l'estat. Després de diverses actuacions, **s'ha aconseguit la rebaixa de 25 quotes de lloguer d'HPO d'acord amb el preu legal, i la cessió de 7 pisos a la Borsa de Lloguer**.

En total, entre els habitatges cedits a la Borsa de Lloguer o en usdefruit per part de la Sareb i BuildingCenter, els expropiats temporalment i els adquirits per sota del preu de mercat com a resultat de la mediació, **s'han afegit 196 habitatges al parc d'habitatge assequible sota gestió municipal que han beneficiat 490 persones**.



5. La importància de la prevenció

El coneixement del parc, juntament amb les aliances amb les entitats socials, i la tasca d'assessorament de les oficines d'habitatge ofereix l'oportunitat d'avançar-se amb l'aplicació de mesures preventives. Aquestes actuen en estadis previs, quan la disfunció encara no existeix o bé és embrionària i és més fàcil trobar-hi una solució satisfactòria.

En aquest sentit, s'ha actuat en diferents àrees:

- Per fer front a l'habitatge buit, s'han reforçat els **programes de mobilització d'habitatge cap al lloguer assequible** a través de la Borsa d'Habitatge de Lloguer i del conveni amb Hàbitat 3 de manera que, a finals del 2019, administraven 1.155 pisos en règim de lloguer assequible i social. Per fer-ho possible, s'han reforçat els ajuts vinculats a la rehabilitació d'habitatges per incorporar-los a la Borsa de Lloguer. A aquesta línia s'hi han destinat 7,76 M€, que han contribuït en la millora de 506 habitatges.
- Perquè remetés l'assetjament immobiliari en les grans rehabilitacions, es va **modificar l'Ordenança reguladora dels procediments d'intervenció municipal en obres, ORPIMO, introduint l'obligació per part de la propietat d'informar sobre la garantia dels drets de les persones residents a l'immoble durant les obres**. En total, s'han valorat 475 plans de real·lotjament dels quals el 81,5% han estat favorables.
- A més, al districte de Ciutat Vella s'ha ampliat l'equip de persones especialistes en assetjament i discriminació a través d'un **conveni amb l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona (ICAB)** que ha facilitat l'accés a la justícia gratuïta i l'assessorament a les entitats veïnals, i a través del qual el **2019 es van atendre 340 peticions**.

- Per millorar l'estat de conservació dels habitatges i evitar possibles situacions d'assetjament i infrahabitatge, **s'han potenciat i ampliat les línies d'ajut a la rehabilitació**. Des del 2016 s'han atorgat ajuts a 53.000 habitatges per un import de 110 M€. Aquests ajuts han inclòs la millora general d'edificis, però també les millores d'interiors per captar habitatges per part de la Borsa de Lloguer i la nova línia d'ajuts adreçada a finques d'alta complexitat. En aquest darrer cas es tracta d'una actuació proactiva a partir de l'acompanyament a la comunitat durant tot el procés de projecte i obra. Fins ara hi han accedit 69 edificis que contenen 1.455 habitatges, i s'hi han destinat 14,3 M€ de subvenció.



6. Les multes i les sancions: eines de doble acció

Des d'un primer moment, s'ha apuntat que la disciplina no té un ànim recaptatori. Tanmateix, els seus procediments jurídics s'emparen en el marc legal actual, i aquest preveu no només la restitució del dret sinó la imposició de multes i sancions davant les infraccions comeses.

D'entre els 9.972 procediments oberts, s'han imposat 67 multes i sancions amb un import total d'2.126.275,2 euros que es destinaran a polítiques d'habitatge.

Val a dir que sempre que ha estat possible arribar a acords de cessió de l'habitatge s'han reduït els imports d'acord amb el que preveu la legislació.

D'aquesta manera, les multes i sancions desenvolupen una doble acció: d'una banda, tenen un efecte dissuasiu

i coercitiu molt rellevant entre les persones infractores i el sector immobiliari en el seu conjunt, i, de l'altra, reverteixen en l'impuls de mecanismes per garantir el dret a l'habitatge.



7. La millora de la situació de les persones afectades

Tota aquesta arquitectura legislativa, metodològica i procedimental que recull l'informe s'omple de sentit quan es pren consciència de **l'impacte que tenen les mesures aplicades en les persones**.

Disposar d'un habitatge és fonamental, però com ha quedat palès, sovint no és suficient. Perquè un habitatge esdevingui una llar, cal tenir en compte la qualitat de vida que proporciona a les persones residents.

Per aquest motiu, les actuacions de la disciplina treballen per l'accés, el manteniment i el bon ús de l'habitatge. En molts casos, el primer pas d'aquestes actuacions passa a les oficines de l'habitatge, espai on la ciutadania s'adreça a denunciar la seva situació. D'aquesta manera l'Ajuntament s'assabenta del cas i pot iniciar els procediments pertinents. **Des de l'inici del 2015, 610 persones s'han vist directament beneficiades per l'actuació de la Unitat Antiassetjament de Disciplina d'Habitatge. Alhora, el cessament de l'ús turístic en habitatges no habilitats pot permetre oferir habitatge a 17.333 persones més.**

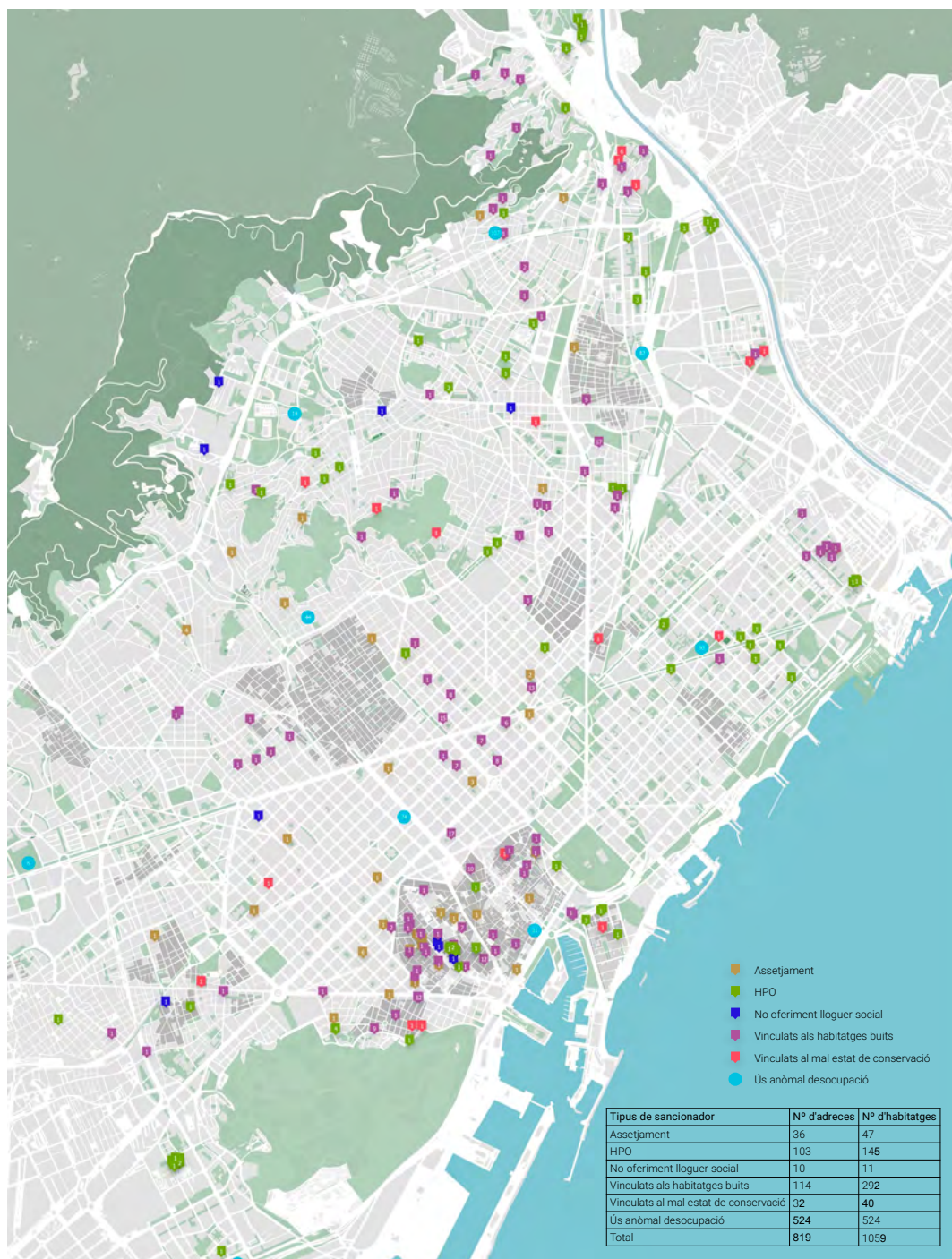


8. Cap a una nova concepció de l'habitatge

Després de quatre anys d'impuls d'aquesta àrea de treball, **ara s'obre una nova etapa amb el repte d'involucrar totes les administracions i també el sector privat**. En aquesta etapa, alhora que es continua amb la tasca d'inspecció i sanció, caldrà insistir en el canvi de mentalitat, pel qual es concep l'habitatge una mercaderia i, en conseqüència, s'esdevenen pràctiques antisocials i especulatives.

Si bé a curt i mitjà termini la disciplina és una àrea de treball a consolidar i a ampliar, hauríem de poder imaginar un escenari a llarg termini en què no fos necessària. Això significaria que tots els agents de la nostra societat haurien assumit que l'habitatge és un dret i, per tant, no seria objecte d'especulació.

Ubicació dels expedients sancionadors segons el tipus . Gener del 2020



55

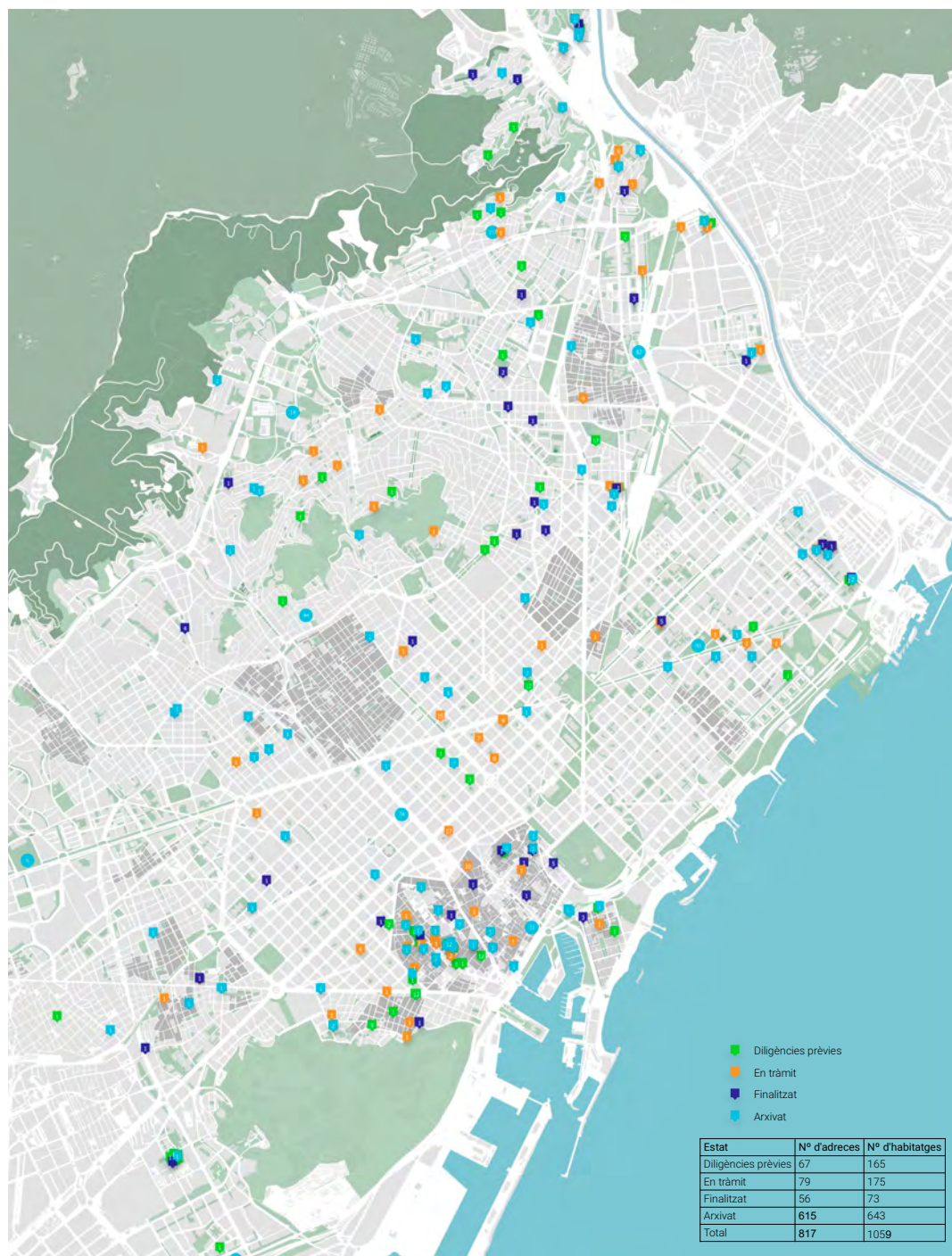
Unitat
Antiassetjament
de Disciplina
d'Habitatge
Informe 2019

* Els expedients vinculats als habitatges buits inclouen el següent: expedients sancionadors per desocupació permanent, expropiació temporal i falta d'inscripció al RHBO.

** Els expedients vinculats al mal estat de conservació dels habitatges inclouen el següent: expedients per infrahabitatge, sancionadors vinculats a l'article 3 DL 1/2015 i ordres de conservació article 4 DL 1/2015.

Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

Ubicació dels diferents expedients sancionadors segons l'estat . Gener del 2020



Font: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació.

BCN

**Unitat Antiassetjament
de Disciplina d'Habitatge**

Informe 2019

habitatge.barcelona.cat