

Pla Viure missió habitatge



Resum del Pla Viure

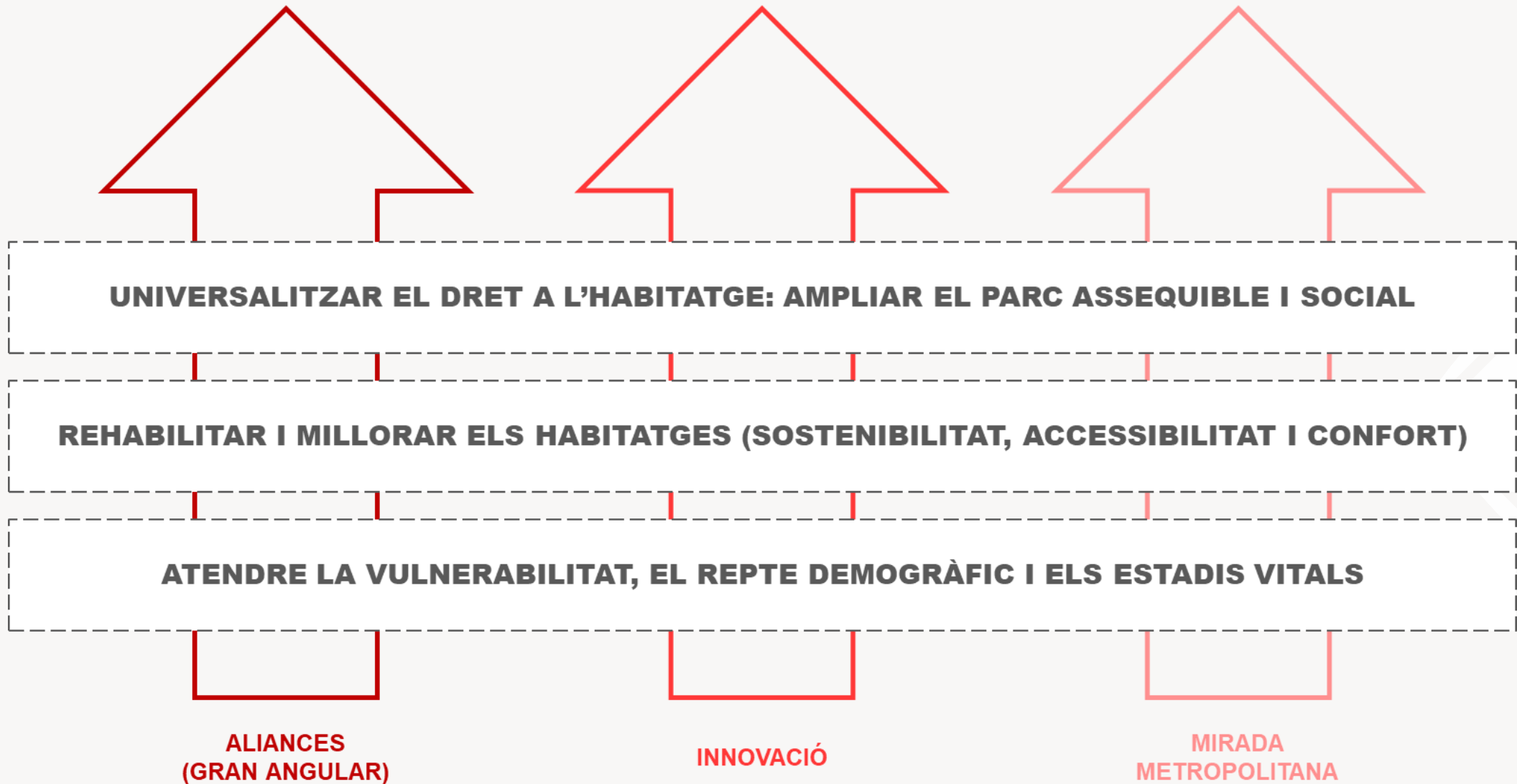
Missió Habitatge

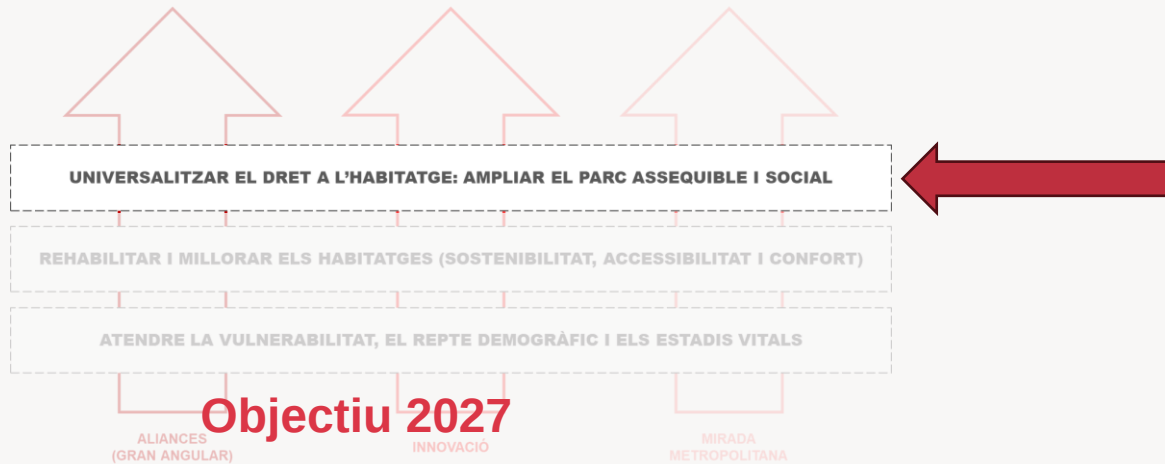
“Els governs no s’han de limitar a corregir errors del mercat, sinó que han de liderar activament el canvi, establint metes clares que mobilitzin diversos sectors (públic, privat, acadèmic i societat civil) **cap a un propòsit compartit.**”

Mariana Mazzucato

I per fer-ho cal:

- Tenir **ambició** i uns objectius clars.
- Estimular la innovació i **la col·laboració entre sectors.**
- Crear **valor públic**, no només econòmic.
- Promoure una **transformació interna de l’administració**, perquè sigui més àgil, competent i innovadora.





Objectiu 2027

- Lliurar 3.000 claus
- Disposar de 5.000 habitatges en desenvolupament
- Posar sòl a disposició per construir 10.000 nous habitatges
- Disposar d'un parc públic de 15.000 habitatges
- Arribar a un nivell de producció anual de 1.000 habitatges/any

Objectiu 2040

- Aconseguir un parc d'habitatge assequible del 15% de gestió pública o gestió social.



UNIVERSALITZAR EL DRET A L'HABITATGE: AMPLIAR EL PARC ASSEQUIBLE I SOCIAL

REHABILITAR I PROMOURE L'HABITATGE (SOSTENIBILITAT, ACCESSIBILITAT I CONFORT)

Producció

- Promoció IMHAB
- Promoció delegada
 - Conveni ESAL
 - Concursos oberts de sòl
- Política d'adquisicions

Transferència de recursos

- Ajuts a les comunitats de veïns per protegir l'ús residencial en els estatuts.

Institucional (Colab. públic-públic i públic-privat)

- Borsa d'habitatge
- Convenis amb institucions (INCASOL, MIVAU)
- Convenis amb entitats (Sareb, BuildingCenter)
- Programa de cessió (**Pla 500**)
- Creació de fons *d'Equity*
- Acords de finançament (ICO, ICF, BEI)

Regulació

- Llei d'habitatge
 - Regulació de preus de lloguer
 - Entorn fiscal favorable
- Decret Llei 1, 2, 3 i 5 /2025 de la Generalitat
 - Regim sancionador de contenció de rendes
 - Mesures de contractació pública
 - Llicència bàsica
 - Deduccions i fiscalitat del ITP
- Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya
- Eliminació dels apartaments turístics
- Ordenança Tanteig i retracte
- Ordenança usos d'habitatge dotacional sobre sòls d'equipament
- MPGM regulació usos de l'habitatge



- **2030:** Tot el parc en lloguer o venda ha de tenir una certificació energètica E o superior.
- **2033:** la qualificació mínima exigida serà la lletra D.
- **2050:** Tots els edificis zero emissions.

Objectiu d'accessibilitat universal

- **2027:** 5% de tot el parc públic destinat a persones amb mobilitat reduïda
- **2033:** 100% del parc públic accessible.
- **2044:** 100% del habitatges de persones amb discapacitat adaptats.



Transferència de recursos

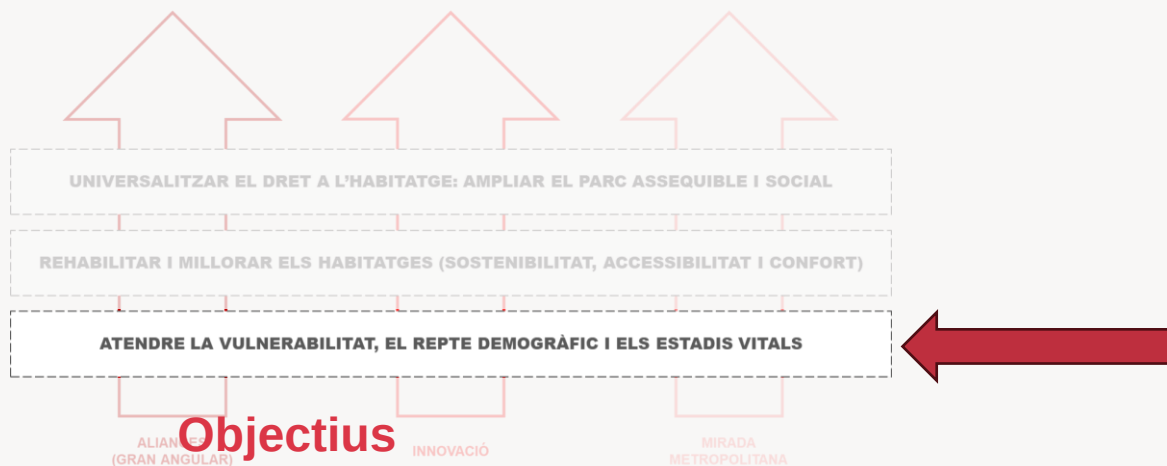
- Ajuts a la rehabilitació d'edificis (NextGeneration)
- Ajuts a la rehabilitació d'habitatges (NextGeneration)
- Pla de barris
 - Programa de rehabilitació de finques d'alta complexitat
- Ajuts a la rehabilitació en matèria d'accessibilitat
- Ajuts a l'elaboració del Llibre de l'Edifici i Projectes

Regulació

- MPGM pel foment de l'habitatge i la rehabilitació (30%)
- Guia per la rehabilitació sostenible
- Guia per la rehabilitació en matèria d'accessibilitat

Institucional (Colab. públic-públic i públic-privat)

- Acords de finançament
- Ajuts retornables a la rehabilitació (conveni ESAL)
- Grans entorns de rehabilitació i regeneració urbana
 - Can Peguera (Nou Barris)
 - Besòs (Sant Martí)



IMSS (extret del document «La resposta a l'exclusió residencial»)

- Racionalitzar el pressupost destinat a l'allotjament temporal.
- Atenció de manera específica les diferents vulnerabilitats.
- Aprofundir en la dimensió metropolitana.

IMHAB

- Desenvolupar el contracte social vinculant el lloguer social al pla de treball per la superació de la vulnerabilitat i el foment de l'ocupabilitat.



Producció i gestió

- Promoció IMHAB
 - Habitatges per joves
 - Habitatges per persones grans
- Pla Director per la millora de la Gestió del parc públic

Transferència de recursos

- Fons de lloguer social
- Ajuts al pagament de deutes de lloguer
- Bo lloguer jove
- Subvenció per destinar habitatges del parc privat a famílies en situació d'emergència habitacional

Regulació

- Moratòria desnonaments a vulnerables (des del 2020)
- Obligatorietat d'oferiment de lloguer social a grans tenidors (Llei 24/2015)
- Nou contingent d'inclusió (previst dins el Pla Viure)
- Ordenança usos d'habitatge dotacional sobre sòls d'equipament
- Control de rendes

Institucional (Colab. públic-públic i públic-privat)

- Pla d'habitatge treballadors essencials (key workers plan)
- Programa d'habitatges d'inclusió
- Contracte programa Generalitat-Ajuntament en matèria de drets socials.
- Subvenció a entitats socials per destinar habitatges del parc privat a famílies en situació d'emergència habitacional
- Mesa d'emergència



1

Diagnosi i antecedents

Acotament geogràfic del repte de l'habitatge

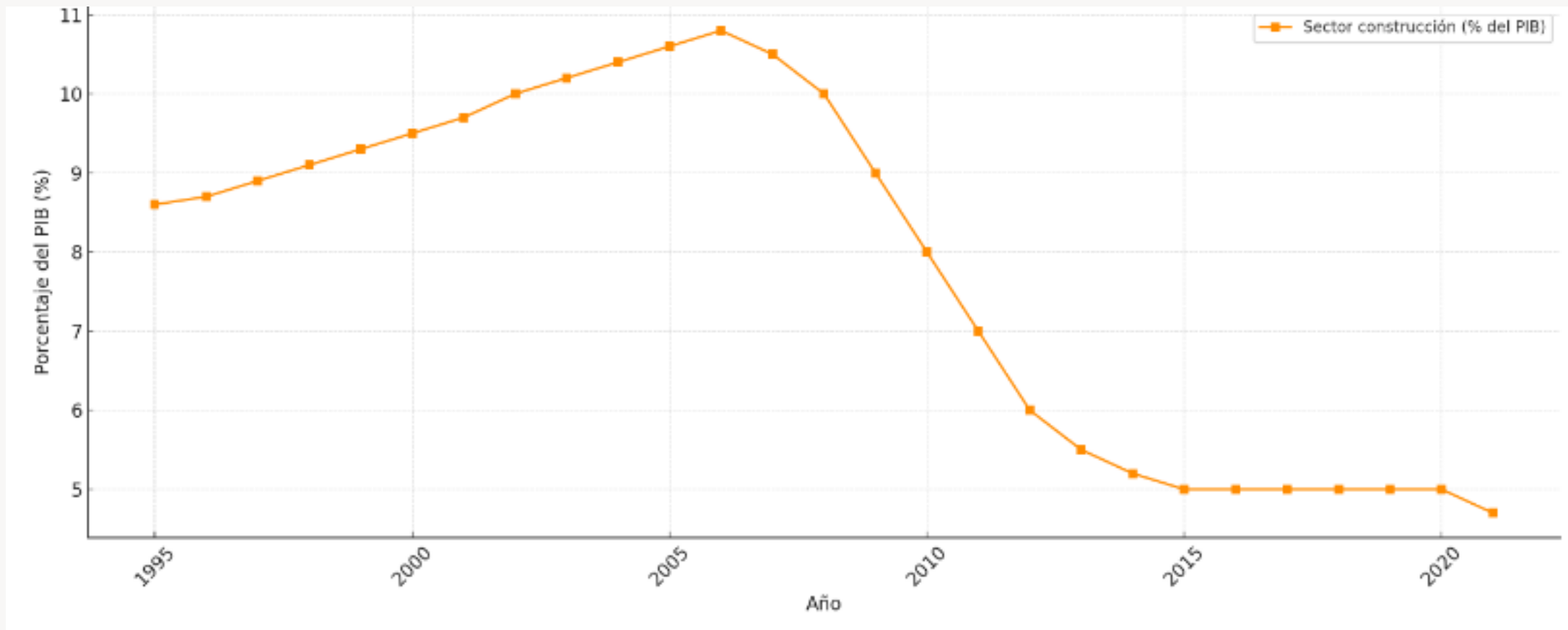
- Les mitjanes catalana i espanyola no aporten informació.
- La naturalesa del repte és diferent en funció del municipi i la seva sociologia i apareix molt especialment a:
 - Les grans ciutats. És fonamentalment un problema urbà (Barcelona, Madrid, Màlaga, València, Bilbo, A coruña)
 - Les zones d'alta pressió turística (muntanya i les illes)



Creixement del PIB des de 1990



Pes del sector de la construcció en el PIB des de 1995



Conseqüència

- Greu crisi d'oferta:
 - La única reacció possible és la pujada de preus davant de la manca de capacitat productiva
- Agreujada per increment de la demanda:
 - Increment demogràfic
 - Canvi cultural (pluralització dels formats de família)
 - Atracció de les grans ciutats



La resposta

- La resposta pública ha de ser sistèmica és a dir crear sistema públic d'Habitatge a la vegada que de mentre cal atendre l'emergència.
- La 5a pota de l'Estat del Benestar, com es crea una pota de l'estat del benestar?
- 3 elements clau:
 - Regulació
 - Recursos
 - Política pública



Pallars 487



Procés de participació

Antecedents del debat sobre habitatge

POLARITZACIÓ + MANCA D'ESCOLTA

L'habitatge genera **molts interessos creuats** (legítims però particulars)

L'habitatge apareix com a mitjà per una fi (la maximització de guanys, l'abolició de la propietat, etc) i no per una fi en sí mateixa

El debat real de les polítiques se centra a l'interior del sector
(arquitectes, economistes del sector i juristes)

El punt de partida per la superació de l'estadi de polarització:
El reconeixement del dret universal a l'habitatge (Llei 12/2023) i per tant:

El repte col·lectiu de desplegar l'habitatge com a el dret a la ciutadania

L'emergència obliga

Amb consens social **s'ha desvinculat l'acció immediata en matèria d'habitatge de la nova planificació.**

No ens hem aturat, al contrari, **s'han accelerat processos mentre es desenvolupava el debat** (política de sòl, ESAL, ajuts, convenis...).

Això ha permès reflexionar sense la urgència del conflicte d'avui

Doing and thinking

La reflexió ha estat paral·lela a l'acció



**NECESSITAT DE CONSTRUIR
UN SISTEMA PÚBLIC
D'HABITATGE**



**AQUÍ CONSTRUIREM
HABITATGE PÚBLIC**



L'Ajuntament de Barcelona recupera aquest espai per la construcció d'habitatge de protecció oficial i de lloguer assequible, amb la finalitat de garantir un accés més just i equitatiu per a tots els ciutadans.

PLA VIURE

Calia obrir el debat de l'habitatge

Entitats de totes les professions i a la societat civil

Taula del 3r sector, Universitats, COAC, CATEB, Administradors, Advocats, Notaris, treballadors socials

A l'organització municipal

- Equips directius de districte
- Meses d'habitatge (en els districtes on n'hi ha)
- Sessions internes de participació

Entitats i moviments socials

- Entitats membres del Consell de l'Habitatge Social (PAH, APCE, Sindicat de Llogateres, Habitat3, XHIB)
- Consell de ciutat

A la ciutadania en general en els termes de desplegament del dret a l'habitatge

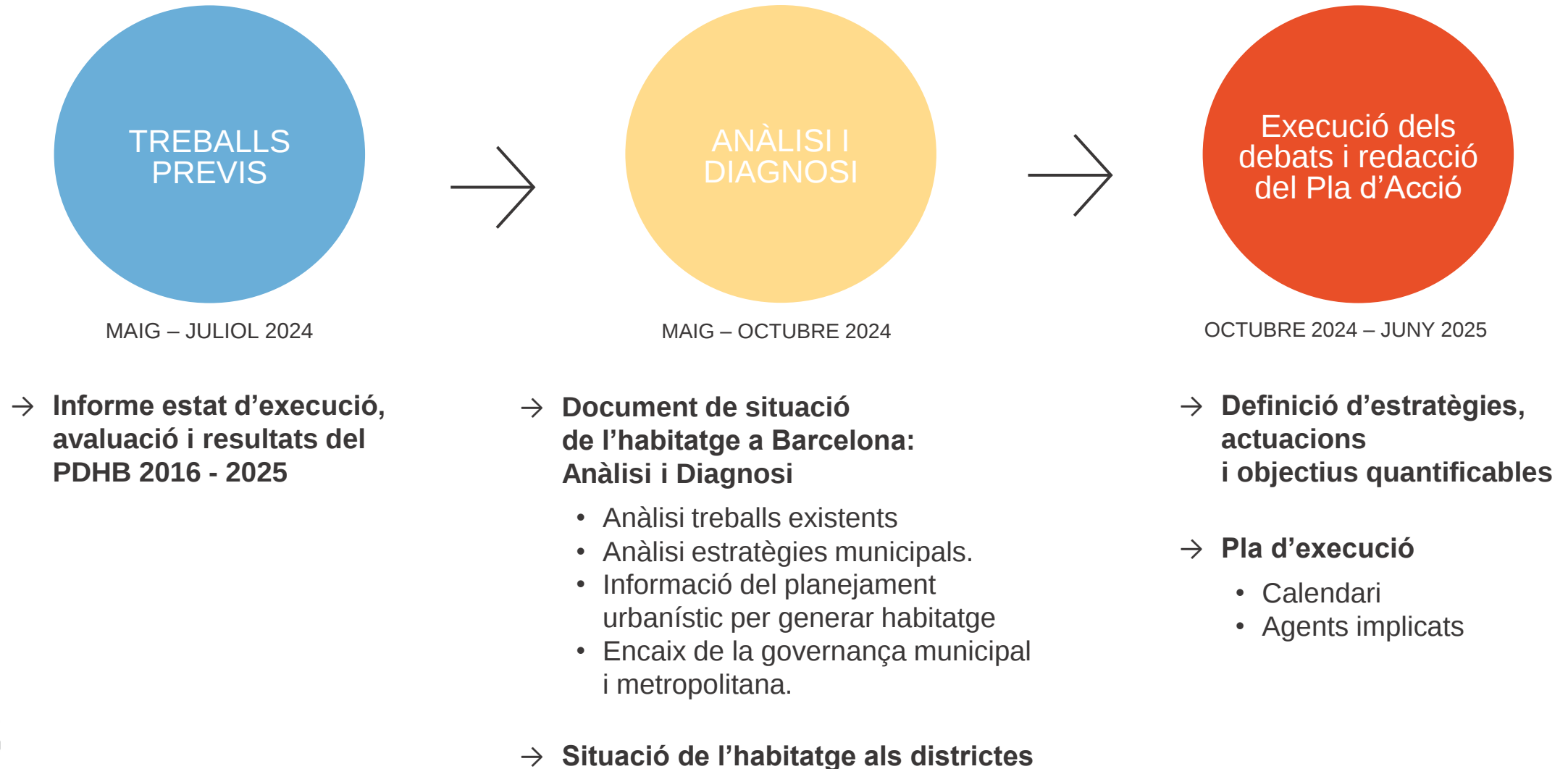
(allunyant-se del dogmatisme)

- Procés on-line
- Sessions de participació presencial

Fer transcendir el debat més enllà de les nostres fronteres

- Barcelona + Àrea Metropolitana
- Catalunya i Espanya (especial mirada grans ciutats i concentracions turístiques)
- Europa (Mayors for Housing)

El procés participatiu



El procés participatiu (governança i canals)

Grup Motor: Comissió Permanent del Consell de l'Habitatge Social.

Canals

- Sessions presencials diverses (diapo anterior)
- Plenaris del CHS
- On-line
- **Aportacions documentals** (aposta per la participació qualitativa)

Calendari

- D'octubre'24 a Juny'25

Moment actual

- Fase de redacció revisió i validació final.



Aportacions documentals

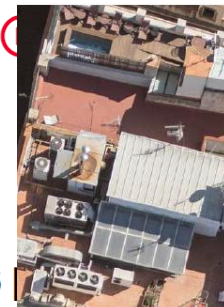
- **UNICEF** (mirada d'infància)
- **Mesa de diàleg** social (patronals i sindicats)
- **Barcelona Global**
- **Consell de Ciutat**
- **Pla Europeu per l'habitatge** (mayors...)
- **Institut metròpoli**
- **Foment del Treball**
- **Consell Econòmic i Social**
- **Consell Assessor d'infraestructures de Catalunya**
- **Grup de treball de Serveis socials**
- **APCE- Consell gral arquitectura**
- **Càtedra Habitatge Barcelona**
- **FAVB**

Barcelona Global

Challenge

**Reptes i solucions
generar a la regió
Barcelona**

**Consell Assessor
d'Infraestructures
de Catalunya**



La resposta
a l'exclusió
residencial

Grup de treball
de serveis socials

Abril de 2025

Introducció

Daleph

E
C
C
C
C

Informe final

Estudi del parc de
l'habitatge a la
ciutat de q
Barcelona i Regió
Metropolitana de e
Barcelona

Dictamen sobre l'habitatge destinat a
polítiques socials

metròpoli.
ament de

**Barcelona en els pròxims
deu anys i el seu
impacte en el model
metropolità.**

Informe IV

Informe I.
Repensar la
metròpoli.
Fer
metròpoli.
2021

Informe II.
Repensar la
metròpoli.
El repte
metropolità.
2022

Informe III.
Repensar la
Metròpoli.
Activar la
metròpoli.
2023

Informe IV.
Repensar la
Metròpoli.
El desenvolupa-
ment de BCN en
els pròxims deu
anys i el seu im-
pacte en el mo-
del metropolità.
2024



Procés de redacció: **EQUIPS TÈCNICS**

1

Taller equips tècnics

IMHAB + altres departaments

2

Taller Urbanisme

Pla Viure, Planejament, IMU, Llicències,...

3

Reunions districtes

10 REUNIONS



Gerència, cap serveis tècnics, cap serveis socials, cap oficina d'habitatge, cap serveis a les persones, conseller de districte, ...

4

Taller metropolità



Equips tècnics i polítics regió metropolitana

5

Reunions IMHAB i altres equips tècnics



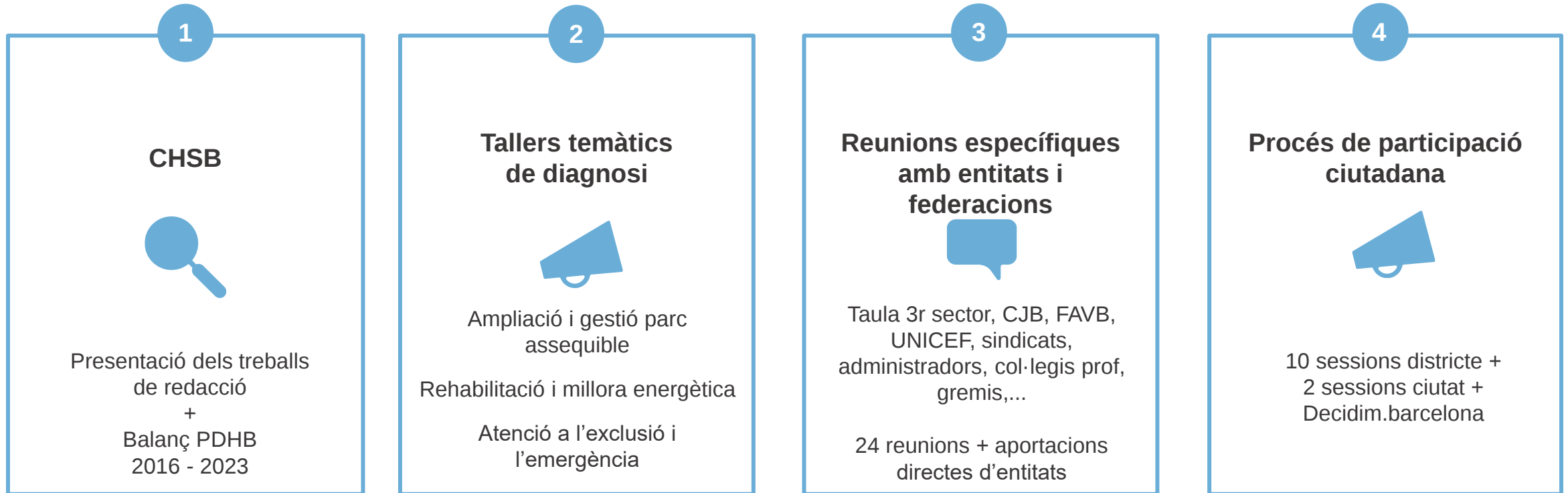
Oficines Adjudicacions, rehabilitació, Disciplina, Serveis Socials, IMPD,...

Equip motor

Comissionat habitatge – Referent IMHAB i CHSB – Equip redactor



Procés de redacció: PARTICIPACIÓ CIUTADANA



Grup de treball del CHSB
 Incorporació de totes les entitats interessades

2

5a pota de l'estat del benestar: l'habitatge

Esperit de la regulació

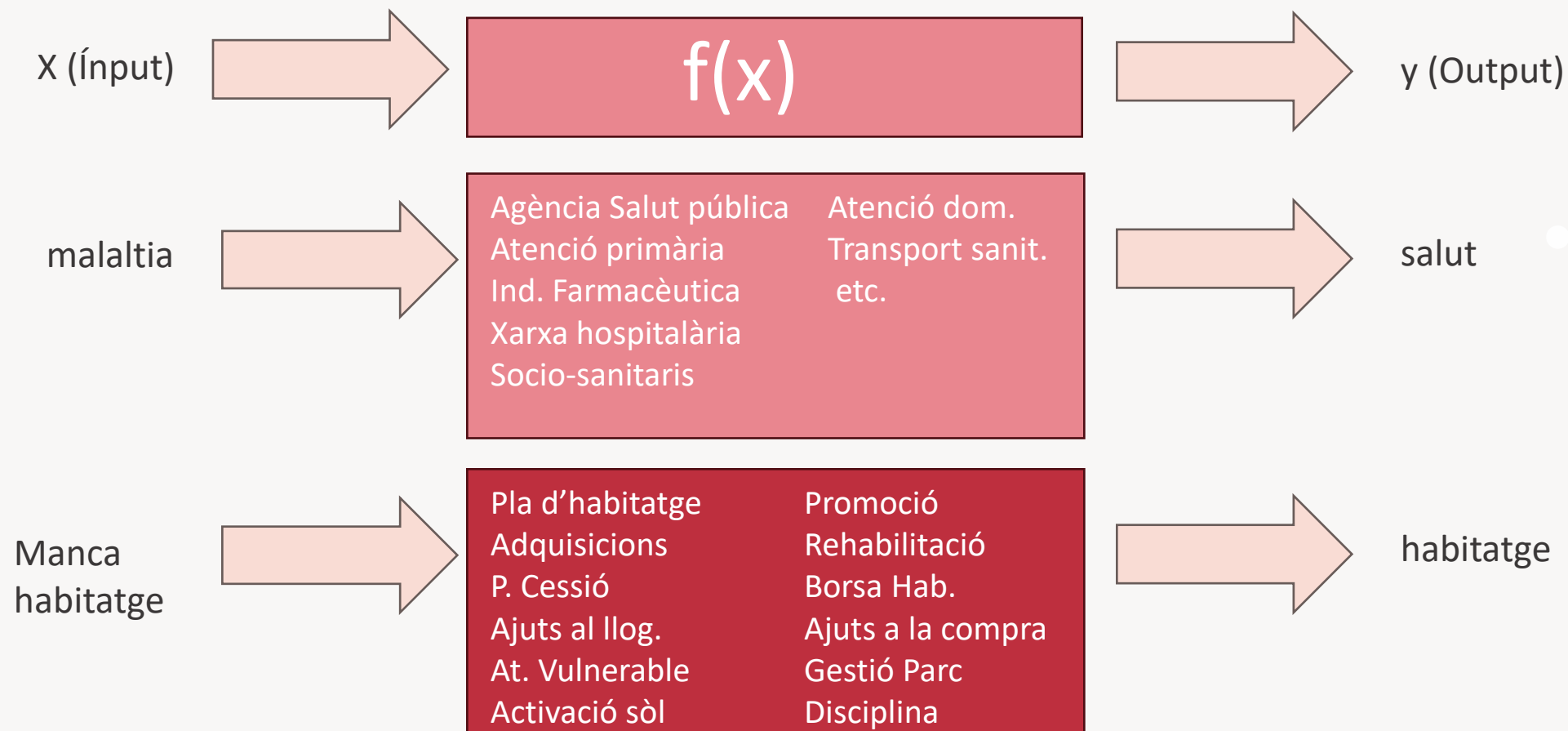
- › Reconeixement i desplegament del dret a l'habitatge
- › Protecció de l'ús residencial
- › Rol de les institucions
- › Altres elements de contingència i transició cap al sistema públic:
 - › Intervenció temporal del mercat (DZMRT)
 - › Atenció a la vulnerabilitat

Recursos

- › Despesa pública en habitatge en % de PIB 2023: 0,5% del PIB
- › Mitjana europea: entre el 1% i el 1,5% (Suecia: ~ 1,9% del PIB)
- › **En termes de PIB cal multiplicar la despesa per 2 o per 3.**
- › Però en termes de Estat del Benestar cal apreciar que un sistema públic d'habitatge és molt més barat per la societat que la resta de potes de l'estat del Benestar
 - › Pensions: 13% (94% finançament públic)
 - › Salut: 10% (75% finançament públic)
 - › Educació: 5,2% (80% finançament públic)
 - › Habitatge: 9% (17% públic, equivalent al 1,5% del PIB) a afegir la despesa privada, correlació amb les rendes del treball.
 - › Atenció a la dependència 1,3% (70% finançament públic)

Política pública: ¿Què és el Pla viure? la creació de sistema públic

➤ Què és un sistema? (Teoria General de sistemes)



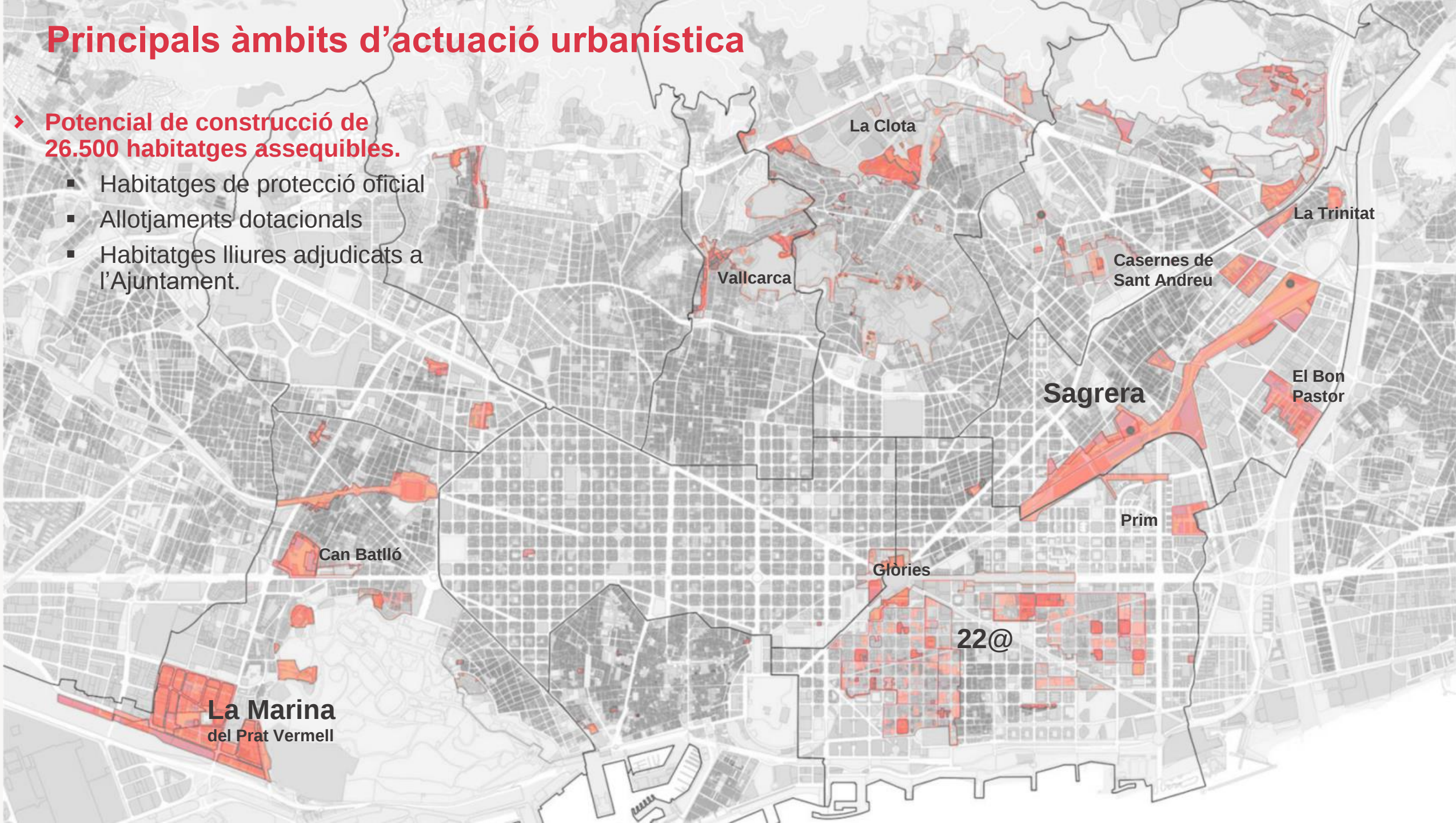
Política pública: la creació de sistema

- De l'assistencialisme a l'universalisme (cas Llei gral de Sanitat 1986)
 - Transformació i modernització de les institucions
- Activació de sòl
- Col·laboració público-privada
 - Despesa Ajuntament: 239 M€ (pressupost 2026)
 - Fer ús de la despesa i la inversió pública per capturar inversió privada:
 - Despesa corrent: 136 M€
 - Inversió 2026: 103 M€ (PIM + IMHAB)
 - Previsió de captura d'inversió privada i d'altres institucions fins el 2027:
 - **335 M€** (ESAL + concursos + INCASOL + CZF + convenis de finançament + compres col·laboratives)
- Ha de permetre l'increment de la capacitat productiva del sector.

Principals àmbits d'actuació urbanística

► Potencial de construcció de 26.500 habitatges assequibles.

- Habitatges de protecció oficial
- Allotjaments dotacionals
- Habitatges lliures adjudicats a l'Ajuntament.



I els joves?



Per què els joves són prioritats?

- › La universalitat del dret implica que cal retorn social a les classes mitjanes (també a través dels seus fills).
- › Cal fomentar un major arrelament de la democràcia entre els joves
 - › La democràcia ha de ser útil
 - › La democràcia ha de ser igualadora proveint de les condicions materials bàsiques de vida per facilitar una **meritocràcia** en condicions d'igualtat material:
 - › Metge
 - › Mestre
 - › Sostre
 - › Pensió i dependència
- › Cal una pota de l'estat del Benestar que faci retorn social en l'etapa productiva de la vida

Moltes gràcies !

PLA ViURE

**Prioritzem
l'habitatge**

