

Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033

Informe de la sessió de debat territorial de Sarrià-Sant Gervasi
31 de març de 2025

Títol de l'activitat	Sessió de debat territorial del districte de Sarrià-Sant Gervasi. Pla d'Habitatge 2026-2033
Dia de l'activitat	31 de març de 2025
Durada de l'activitat	18:00 a 20:00
Lloc	Biblioteca de Sarrià. Plaça de Sarrià 1, Sarrià
Participants	32 persones (14 dones i 18 homes)
Entitats	AVV de Sant Gervasi-La Bonanova, FAVB, DINCAT, Barlovento Trade SL, Associació Catalana per a la Prevenció de la Inseguretat a través del Disseny Ambiental (ACPIDA), 4 Queens 2017 SL.

1. DESCRIPCIÓ DE LA SESSIÓ

1.1. Objectiu general

L'objectiu de les sessions de treball és enriquir i complementar els treballs previs realitzats en el marc del Consell de l'Habitatge Social de Barcelona en la definició del Pla d'Habitatge, promovent un debat ciutadà que permeti incorporar la mirada de la ciutadania en relació amb les polítiques d'habitatge a la ciutat.

1.2. Objectius específics

- **Complementar la diagnosi tècnica** en matèria d'habitatge, incorporant les necessitats dels agents i la ciutadania, tot generant una diagnosi compartida de l'estat de l'habitatge a la ciutat.
- Promoure un **debat ciutadà**, plural i divers, que permeti incorporar la visió de la ciutadania en relació amb la política d'habitatge de la ciutat.
- **Acompanyar la redacció del nou Pla d'Habitatge 2026-2033** per tal debatre i validar les línies estratègiques i generar propostes d'acció.

2. ESTRUCTURA DE LA SESSIÓ

2.1. Ordre del dia

La sessió ha comptat amb el següent ordre del dia:

17.45h Recepció de les persones assistents

18.00h Presentació institucional (10')

18.10h Presentació dels eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033 (IMHAB) (15')

18.25h Dinàmica deliberativa en grups temàtics. World Cafè (dinamització EDAS) (75')

19.40h Plenari de conclusions del debat en grups (EDAS) (15')

19.55h Avaluació i cloenda de la sessió

2.2. Presentació institucional i dels eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033

En un primer moment, l'equip del Departament de Participació de l'Àrea d'Habitatge ha donat la benvinguda a la sessió i el personal tècnic de l'IMHAB ha presentat els eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033. Es pot consultar la presentació [aquí](#).



2.3. Dinàmica de treball

La part deliberativa de la sessió es desenvolupa mitjançant una dinàmica de treball en grups, amb una adaptació de la metodologia World Cafè. Segons aquesta metodologia, totes les persones participants podran fer aportacions a tots els eixos estratègics del Pla d'Habitatge, amb voluntat de transversalitat, de manera seqüencial.

En funció d'aquesta dinàmica, s'organitzen tres grups temàtics en els quals hi ha una persona dinamitzadora de l'equip extern de participació, que resta durant tota la dinàmica al grup de treball, per facilitar el debat i recollir aportacions, mentre que la resta de les persones participants canvien de grup de treball de manera organitzada, seguint una seqüència temporal (cada 25 minuts). A banda, hi ha dues persones referents de l'IMHAB passant per les taules per resoldre possibles dubtes tècnics.

A la sessió es porten a terme 3 grups de treball, en els quals les persones participants estan ubicades inicialment de manera aleatòria.

Els grups temàtics que s'han organitzat són:

- Grup 1: Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge
- Grup 2: Atendre la vulnerabilitat residencial
- Grup 3: Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

Cada grup de treball està facilitat per una persona dinamitzadora, la qual s'encarrega de plantejar les preguntes, distribuir paraules i recollir aportacions.

Una vegada iniciat la part deliberativa de la sessió, es demana a les participants a cada taula que facin aportacions per respondre a una sèrie de preguntes vinculades a l'àmbit a tractar. Cada taula treballa un eix i, dins d'aquest, un conjunt de temes relacionats.

NOU PLA D'HABITATGE



Mobilització de sòl
Promoció d'habitatge
Adquisició i captació d'habitatge
Garantir l'ús d'habitatge

Prevenió de l'exclusió residencial
Atenció a l'emergència i la pèrdua de l'habitatge
Estadis vitals: infància, adolescència i envelliment
Impuls dels processos d'emancipació

Millora de la seguretat i l'habitabilitat
Millora de l'accessibilitat
Millora de la sostenibilitat i l'eficiència
Governança i eines de la política de rehabilitació

Les dinamitzadores expliquen breument quins temes s'inclouen a l'eix a treballar i plantegen les preguntes a les participants, que de manera ordenada responen i generen un debat amb el suport de les dinamitzadores.

Les dinamitzadores prenen nota de les aportacions i debat generat en post-its que col·loquen sobre un paperògraf, amb la següent estructura:

EIX 1. Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Mobilització de sòl	Veieu adequat transformar locals i oficines en habitatge? En quins casos?	
	Veieu adequat densificar (dividir habitatges, transformar locals en habitatge) o augmentar el sostre dels edificis existents per generar habitatge protegit?	
Promoció d'habitatge	A qui creieu que l'Ajuntament hauria de facilitar sòls per promoure en terreny municipal? Entitats socials, cooperatives, promotores privades?	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
	Com es podria incentivar que els promotors privats fessin habitatge protegit? (desgravacions fiscals, ajuts, obligar a que promoguin si tenen sòl protegit, finançament, etc.).	
Adquisició i captació d'habitatge	Quin tipus d'habitatge o d'edificis hauria de comprar l'Ajuntament? (habitatges protegits, edificis sencers, edificis de grans tenidors, edificis que necessiten rehabilitació i tenen ordres per fer-les, etc.)	
	Com es podria incentivar que se cedissin habitatges a la Borsa de lloguer o altres instruments municipals per obtenir habitatge assequible?	
Garantir l'ús d'habitatge	Us sembla que funciona el control de preus de lloguer? Creieu que necessita ajustos?	
	Com creieu que l'Ajuntament hauria de limitar l'habitatge turístic i temporal?	

EIX 2. Atendre la vulnerabilitat residencial

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Prevenió de l'exclusió residencial	Quins col·lectius haurien de tenir preferència per accedir a l'habitatge protegit al districte?	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
	Quin tipus de situacions d'exclusió residencial són més importants al districte: persones sense llar, persones que resideixen en locals, assentaments, ocupacions...? Quina resposta es podria donar?	
Atenció a l'emergència i la pèrdua de l'habitatge	Què caldria per millorar l'atenció a les persones que perden l'habitatge? (més informació, més suport per pagar abans de perdre'l, més acompanyament, habitatges temporals...)	
Estatos vitals: infància, adolescència i envelliment	Què caldria fer per millorar la situació de l'habitatge de les persones grans? (ajudes a l'accessibilitat, millorar l'atenció a domicili, súper illa social...)	
	Què es podria fer per millorar l'atenció als infants en situació de risc en l'habitatge? (risc de desnonament, habitatges en mal estat, habitatges compartits...).	
Impuls dels processos d'emancipació	Què es podria fer per facilitar l'emancipació de les persones joves?	
	I de les persones amb discapacitat?	

EIX 3. Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Millora de la seguretat i l'habitabilitat (risc estructural, humitats)	Hi ha problemes de manca de seguretat o d'habitabilitat als habitatges? Què es podria fer?	
Millora de l'accessibilitat	Hi ha problemes d'accessibilitat (manca ascensors o escales a vestíbuls) als edificis? I als habitatges? Què es podria fer? (facilitar l'acord a les comunitats de veïns, oferir més ajuts, fer més fàcil tramitar els ajuts, oferir finançament...).	
Millora de la sostenibilitat i l'eficiència	Què es podria fer per millorar l'eficiència energètica dels habitatges?	
	Creieu que es podria impulsar alguna comunitat energètica? (Comunitat energètica de la Bordeta: https://comunitatbordeta.batec.coop/)	
Eines per impulsar la rehabilitació.	Què faríeu per impulsar que persones rehabilitin els seus habitatges i edificis?	

Cada 25 minuts s'avisava a les persones participants per tal que es desplaçassin al següent grup de treball, per debatre sobre un altre àmbit, seguint el següent ordre:

- **Grup 1:** Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge → **Grup 2:** Atendre la vulnerabilitat residencial → **Grup 3:** Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges
- **Grup 2:** Atendre la vulnerabilitat residencial → **Grup 3:** Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges → **Grup 1:** Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge
- **Grup 3:** Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges → **Grup 1:** Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge → **Grup 2:** Atendre la vulnerabilitat residencial



3. RESULTATS DEL TREBALL EN GRUPS

3.1. Eix 1: Ampliar el parc d'habitatge assequible: universalitzar el dret a l'habitatge

En relació amb les estratègies de **mobilització del sòl**, es recullen les següents aportacions:

- Transformar usos d'oficines a residencial amb preu regulat a canvi de disposar de cèdula d'habilitat.

- Fomentar la compatibilitat d'usos en locals en planta baixa que disposin de llicència d'activitat comercial i que disposin d'habitatge annex.
- Fomentar la compatibilitat d'usos d'oficines i habitatges en pisos en planta superior.
- Augmentar densitat dels edificis. D'aquesta manera es podrien fer més habitatges o transformar usos de comercial a habitatge.
- Fomentar el trasllat de negocis i oficines que estiguin en planta per ser ubicats en planta carrer, de manera que s'alliberi habitatge i es dinamitzi comercialment les vies públiques i els barris.
- Permetre el canvi d'ús dels locals comercials per transformar-los en ús residencial, de manera controlada, a determinades zones residencials i no comercials. En aquells casos que es permeti el canvi d'ús s'haurien d'acomplir amb els requisits pertinents i disposar de cèdula d'habitabilitat, i amb preus regulats. Caldria mantenir un control per tal que no tots els locals es poguessin transformar, de manera que hi hagi diversitat d'usos.
- Facilitar els tràmits que permetin els canvis d'ús. En ocasions les comunitats no permeten fer canvis com sortides de fums en locals que es volen transformar en habitatge, posant entrebancs per disposar de la cèdula d'habitabilitat. Es demana que l'Ajuntament intercedeixi, facilitant-ho.

En relació amb les estratègies de **promoció d'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Complir la legislació que obliga al disposar del 30% d'habitatge públic en els MPGM.
- Garantir que els habitatges que es construeixen en sòl públic es mantinguin sempre com a HPO i no puguin passar a mercat lliure.
- Garantir que l'accés a HPO sigui només en règim de lloguer, o com a màxim lloguer amb opció a compra, revisable si canvien les condicions que han permès l'entrada. En aquest sentit hi ha veus que defensen també l'accés com a compra o lloguer amb opció de compra, per tal de donar garanties a les persones a poder desenvolupar un projecte de vida.
- Fer accessible la informació pública relativa a oferta de solars buits municipals i oferta d'habitatge públic.

En relació amb les estratègies d'**adquisició i captació d'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Facilitar que les persones propietàries de pisos buits els posin en lloguer assequible, oferint seguretat i donant suport a la gestió i rehabilitació. Es manifesta que en el districte hi ha gent que té pisos buits i que no els posen en lloguer per la càrrega burocràtica i de feina afegida que els hi suposa.
- Arbitrar perquè persones grans que els hi resulta difícil estar en el seu pis, fonamentalment perquè són pisos molt grans, puguin accedir a pisos més petits i posin el seu en lloguer assequible.
- Oferir ajudes econòmiques als particulars per accedir al primer habitatge.
- Adquirir edificis i immobles que estan infrautilitzats per dedicar-los a habitatge social (edificis residencials de religiosos i altres de similars).
- Oferir hipoteques inverses municipals, de manera que els habitatges passin al parc públic en cas de decés, impedit que acabin en mans de privats i fons voltor.

- Oferir incentius als propietaris particulars per fomentar que ofereixin els seus habitatges al mercat de lloguer (lliure o social): reducció IBI, avantatges fiscals, oferir seguretat jurídica davant d'impagaments o ocupacions,...
- Eliminar el tempteig i retracte en el cas de les compres i vendes entre particulars.

En relació amb les estratègies per **garantir l'ús d'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Incorporar els pisos del Sareb com lloguer assequible.
- Incentivar el canvi d'usos de locals comercials. Es considera que és necessari que la seva reconversió ha de ser amb cèdula d'habilitat, tot i que en alguns casos s'aposta perquè el seu atorgament sigui més laxa.
- Canviar la legislació per no permetre els pisos d'ús turístic i temporal i que aquests passin a lloguer.
- Posar un topall als preus dels pisos de lloguer i venda.
- Regular els preu dels lloguers de manera més restrictiva.
- Regular el lloguer d'habitacions per reduir els preus.
- Prohibir per normativa l'habitatge temporal.
- Desregularitzar el mercat de l'habitatge. Es manifesta que la regulació del mercat de l'habitatge i el control dels preus afecta negativament a l'oferta d'habitatge permanent i als preus, incrementant-los, i provocant que els propietaris no posin en el mercat lliure les seves propietats, buscant maximitzar beneficis amb altres solucions (lloguer de temporada, habitatge vacacional,...)
- Augmentar les inspeccions per evitar el frau amb habitatge vacacional i temporal.
- Recuperar el caràcter forçós de la pròrroga dels arrendaments urbans (eliminar Reial decret-Llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica, conegut com a decret Boyer).

3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

En relació amb les estratègies de **prevenció de l'exclusió residencial**, es recullen les següents aportacions:

- Instaurar models de cohabitatge per persones grans que o bé no poden mantenir el lloguer de l'habitatge que han tingut o disposen de pisos molt grans que no són funcionals per les seves necessitats. Es posa en relleu com l'esperança de vida al districte s'ha incrementat, hi ha més gent gran i més percentatge de dones vídues que perceben una part de la pensió del marit mort, i per tant, que tenen una problemàtica a l'hora de mantenir els habitatges habituals.
- Instaurar el concepte de pis tutelat per les persones grans que no poden fer front al lloguer o tenir cura de si mateixos.
- Assegurar que les persones amb discapacitat reconeguda del més del 66% disposin d'habitatge i suports adequats a les seves necessitats d'autonomia personal.
- Habilitar habitatge públic de lloguer per a tots els col·lectius i assegurar la diversitat social als edificis.

- Disposar de punts a l'hora d'optar a habitatge públic al districte per residència al mateix districte i grau de vulnerabilitat. Es considera que és important que les famílies i les persones que es volen quedar al districte puguin fer-ho i mantenir el teixit social i familiar.
- Prohibir l'adquisició de pisos per part de fons d'inversió.
- Definir el concepte d'habitatge digne amb criteris objectius.
- Assegurar el dret a l'habitatge a les persones immigrades que estiguin en situació regular.

En relació amb les estratègies d'**atenció a l'emergència i la pèrdua de l'habitatge**, es recullen les següents aportacions:

- Evitar els desnonaments de persones i famílies iniciant els procediments de seguiment per part de Serveis Socials, molt de temps abans que siguin desnonades. Això suposa no esperar a que es produeixin els 3 impagats, i que l'Ajuntament se'n faci càrrec del cost del lloguer.
- Disposar de suficients pisos d'urgència que siguin temporals, en forma de pis pont.
- Estudiar per què les persones sense llar no volen anar als albergs habilitats.
- Definir objectivament els criteris de vulnerabilitat.
- Garantir la seguretat jurídica sobre la propietat privada perquè els impagats puguin ser desnonats, i la hiperprotecció de l'Administració Pública a les persones vulnerables. Es considera que és l'Administració pública qui s'ha de fer càrrec de les persones vulnerables que no poden pagar els lloguers, i no els privats.

3.3. Eix 3: Mantenir, rehabilitar i millorar el parc d'habitatges

En relació amb les estratègies de **millora de la seguretat i l'habitabilitat**, es recullen les aportacions següents:

- Desenvolupar un estudi amb bombers i enginyers de la situació estructural dels edificis de Barcelona. Es percep important per saber per on s'ha de començar a treballar.
- Imposició de l'actualització d'ascensors amb problemes estructurals.

En relació amb les estratègies de **millora de l'accessibilitat**, es recullen les aportacions següents:

- Acompanyament pro-actiu a les comunitats de veïns amb problemes d'accessibilitat
- Estudi per valorar la viabilitat d'ascensors exteriors en finques on no sigui possible en l'interior. Pot haver-hi finques que es troben amb la doble situació de no ser possible físicament la instal·lació d'un ascensor o un ascensor més gran i a la vegada tenir veïnat amb alguna necessitat imperiosa d'accessibilitat. En aquest casos, haurien de ser possibles els ascensors exteriors.
- Incrementar el finançament per la millora de l'accessibilitat dels edificis.
- Flexibilitzar les limitacions de Patrimoni per conciliar amb l'accessibilitat. Quan es demostra un necessitat important d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda o altres capacitats, s'han de poder flexibilitzar, en alguns casos les limitacions imposades pel departament de patrimoni.
- Línia d'ajut específica per ascensors. Tan per la renovació d'exemplars massa antics, com per la instal·lació de nous.
- Treure el límit de renda pels ajuts a accessibilitat, però sempre amb prioritització de les rendes baixes o persones vulnerables.

En relació amb les estratègies de **millora de la sostenibilitat i l'eficiència**, es recullen les aportacions següents:

- Ajuts a la rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica. Aquests ajuts han de ser sempre condicionats al compliment de certes garanties de no especulació.
- Incentius fiscals per promoure la rehabilitació per la millora de l'eficiència energètica.
- Flexibilització dels requisits de les subvencions per accedir als ajuts en matèria d'eficiència energètica. Es considera que en alguns casos els requisits a complir són massa restrictius.
- Major acompanyament a les comunitats de veïns en el procés d'accés a ajuts en matèria de millora de l'eficiència.
- Re-impulsar els terrats verds.
- Major acompanyament a les possibles comunitats energètiques.

En relació amb les estratègies d'**eines per impulsar la rehabilitació**, es recullen les aportacions següents:

- Ajuts específics per a gent gran en situació de vulnerabilitat.
- Augment de les inspeccions ITE. Es considera que hi ha una falta d'inspeccions dels compliment de rehabilitacions necessàries als edificis de Barcelona.
- Campanya de sensibilització per tal de prendre consciència de la necessitat de renovar el parc d'habitatge.
- Formació als API en temes de seguretat, rehabilitació i sostenibilitat. Seria important d'acompanyar la formació amb un canvi del reglament que obligues a un major control.

Altres aportacions que s'han recollit relacionades amb les polítiques d'habitatge són:

- Generar un portal d'habitatge paral·lel als privats (Fotocasa, Habitacalia, Idealista...) de titularitat pública
- Crear oficines d'habitatge a tots els districtes per apropar l'atenció i gestió a la ciutadania.
- Millora dels canals d'informació i acompanyament en la sol·licitud d'ajuts. Gran importància de valorar el grau de vulnerabilitat.
- Descriminalitzar els agents que promouen habitatges.
- Incloure entre els criteris d'accés a HPO i habitatge social la residència al barri o districte (territorialitat), per evitar desarrelaments de la població que ja hi resideix.
- Incorporar a la Banca per obtenir més finançament per la creació de pisos.