

Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033

Informe de la sessió de debat territorial de Sant Martí
7 d'abril de 2025



Títol de l'activitat	Sessió de debat territorial del districte de Sant Martí. Pla d'Habitatge 2026-2033
Dia de l'activitat	7 d'abril de 2025
Durada de l'activitat	17:30 a 19:30
Lloc	Centre Cívic Sant Martí. Carrer de la Selva de Mar 215, Sant Martí
Participants	21 persones (12 dones i 9 homes)
Entitats	AVV Poblenou, AVV Clot-Camp de l'Arpa, Associació Cultural i Social Bac de Roda, Cooperativa Habitatge La Balma, Cooperativa Habitatge La Trencadissa, Fem Ciutat SCCL, Immobiliària Flamma

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 2025-2033** 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:

17.15h Recepció de les persones assistents

17.30h Presentació institucional (10')

17.40h Presentació dels eixos del futur Pla Local d'Habitatge 2026-2033 (IMHAB) (15')

17.55h Dinàmica deliberativa en grups temàtics. World Cafè (dinamització EDAS) (75')

19.10h Plenari de conclusions del debat en grups (EDAS) (15')

19.25h 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
	<p>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?</p>	
Atenció a l'emergència i la pèrdua de l'habitatge	<p>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...)</p>	
Estatid vitals: infància, adolescència i envelliment	<p>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...)</p>	
	<p>Què es podria fer per millorar l'atenció als infants en situació de risc de desnonament, habitatges en mal estat, habitatges compartits...).</p>	
Impuls dels processos d'emancipació	<p>Què es podria fer per facilitar l'emancipació de les persones joves?</p>	
	<p>I de les persones amb discapacitat?</p>	

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 desplaçin 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:

- Promoure canvis en el planejament que permetin el canvi d'ús d'oficina en habitatge. A la zona del 22@ hi ha moltes promocions d'oficines acabades i sense finalitzar que no estan sent utilitzades com a tal i que caldria reconvertir en habitatges.
- Controlar si els locals que s'utilitzen com habitatge tenen cèdula d'habitabilitat.
- Mobilitzar els pisos buits de particulars i en mans de la Sareb per tal de posar-los al mercat com a HPO.
- L'Ajuntament ha de fer ús del dret de tanteig i retracte en l'adquisició de sòl.
- L'Ajuntament ha d'expropiar aquells sòls que els propietaris tenen aturats i no desenvolupen per especular.

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

- Planificar l'increment de l'habitatge públic a llarg termini. Es considera que la planificació a 8 anys és insuficient per abordar la necessitat actual i incrementar el parc públic fins el 15% total.
- Generar un consens polític perquè s'arribi a que un 15% del parc d'habitatge sigui públic.
- Mobilitzar els solars propietat de l'Ajuntament per desenvolupar habitatge públic.
- Fomentar els projectes de col·laboració en promoció d'habitatge amb el privat abans que comprar o expropiar, però sent la iniciativa i control pública.
- El sòl públic s'ha de cedir a cooperatives socials que fan HPO amb dret de superfície per 75 anys.

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

- Desenvolupar polítiques perquè no hi hagin pisos buits a la ciutat.
- Recuperar pisos de la SAREB.

- Aplicar les lleis per controlar que es desenvolupi el 30% de l'HPO.
- Donar seguretat jurídica a les propietàries per facilitar que cedeixin els seus pisos a la Borsa de Lloguer municipal. Cal que l'Ajuntament garanteixi a final de cada mes el cobrament de les rendes. Actualment només està garantit si un impagament es porta per via judicial i això no dóna seguretat a les propietàries que prefereixen posar els habitatges en el mercat lliure, on a més es pot cobrar més.
- Incentivar que propietàries posin els seus habitatges a la Borsa de lloguer amb reduccions fiscals.
- Limitar els preus dels habitatges de lloguer, equiparant mercat lliure a Borsa de lloguer.
- Augmentar la informació sobre la existència de la Borsa de lloguer i sobre els avantatges que té.
- Millorar la gestió de la Borsa d'habitatge. Facilitar tràmits, la gestió telemàtica és complexa i hauria de ser més àgil i transparent. Cal que el personal disposi de millor informació per acompanyar a les sol·licitants.
- Obligar a fer efectiva la reserva del 30% d'habitatge assequible en nova promoció o gran rehabilitació.
- Donar a conèixer iniciatives que permeten pagar la residència o l'assistència a casa d'un familiar sense vendre l'habitatge i sense hipoteques (PENSIUM).

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

- Regular que els fons voltors no puguin comprar pisos, i tampoc els expats.
- Regular que l'HPO no passi al mercat.
- Regular i limitar els lloguers de temporada.
- Flexibilitzar els requisits burocràtics de l'administració a l'hora de donar permisos (amb un format de transitori) que permetin acabar la construcció d'edificis, ara inacabats. En aquests moments hi ha edificis que no s'acaben perquè falta algun permís i es mantenen buits molt de temps.
- Obligar a que els contractes de lloguer siguin amb caràcter indefinit.
- Augmentar la inspecció i fer efectives les sancions per evitar frau de llei, tant pel que fa a l'habitatge turístic sense permís, el contracte de temporada quan hauria de ser de llarga durada i també en casos en que hi ha locals que s'utilitzen com a habitatge sense cèdula d'habitabilitat.
- Regular de manera clara el lloguer, fixant preus, no permetent el lloguer de temporada i limitant els pisos turístics.

3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

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

- Mantenir sempre un criteri de prioritització de persones vulnerables alhora d'accedir als ajuts.
- Millorar el marc legal del lloguer per protegir als llogaters dels abusos dels propietaris.
- Desenvolupar i aplicar mesures perquè les persones que estan en pisos de renda antiga no se les faci fora. Es produeix un fenomen en què sobretot dones grans, se'ls hi fa mobing i són expulsades dels pisos de renda antiga. Aquestes, per desconeixement, acaben marxant i

queden desemparades sense accés a un altre habitatge per les baixes pensions que reben i acaben en assentaments.

- Adaptar les regulacions per accedir a pisos protegits a la nova realitat de les unitats de convivència (persones soles).
- Canalitzar les necessitats habitacionals a través de programes que estan funcionant (Radars, Teleassistència, etc.). Aquests poden recollir, a partir de les relacions de confiança, la situació d'urgència i de mobing immobiliari a persones grans.

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

- Agilitzar i flexibilitzar els criteris d'admissió als CUESB i albergs municipals. S'observa que en aquests moments hi ha recursos habitacionals d'urgència social que no s'estan utilitzant perquè els criteris d'admissió són molt rígids.
- Desenvolupar més promocions d'edificis APROP, de construcció ràpida i de curta durada. Cal fer-ne més i agilitzar la seva ocupació. En aquests moments hi ha molt pocs i es donen casos que passen molt de temps sense ocupar-se.
- Desenvolupar mecanismes de coordinació entre l'àrea d'habitatge i serveis socials. En aquests moments serveis socials està desbordat, no disposa de prou personal d'atenció i recursos per donar resposta a les necessitats d'urgència de les famílies i persones en exclusió, el que acaba afectant en la qualitat de l'atenció.
- Disposar de més personal i recursos de serveis socials per fer front a l'emergència habitacional dels col·lectius vulnerables i en exclusió social.
- Prohibir els desnonaments de famílies amb infants.
- Sancionar als propietaris que realitzen mobing immobiliari.

En relació amb les estratègies enfocades en els diferents **estadis vitals: infància, adolescència i envelliment**; es recullen les següents aportacions:

- Incrementar l'habitatge dotacional per col·lectius vulnerables.
- Desenvolupar polítiques en què les persones grans o amb problemes de mobilitat cedeixen el seu pis a l'Ajuntament i reben un altre accessible i protegit.

En relació amb les estratègies per l'**impuls dels processos d'emancipació**, es recullen les següents aportacions:

- Desenvolupar fórmules com el coliving i la rehabilitació de pisos grans, per fer-los més petits, amb zones comunitàries adequades.
- Desenvolupar un programa per facilitar compartir pisos de persones grans amb joves
- Fer més pisos de cohabitatge per gent grans com els de la Bordeta.

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:

- Augment de control dels edificis amb aluminosi i retirada d'aquest.

- Estudi de la situació estructural dels edificis antic.
- Actuacions d'ofici per part de l'ajuntament en casos greus d'estat estructural dels edificis, especialment quan hi ha famílies vulnerables.
- Major acompanyament de les OLH en el procés de sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació.
- Augment dels ajuts a la rehabilitació. Sempre ajuts condicionats per evitar pràctiques especulatives.
- Permetre a la normativa municipal la creació de balcons on sigui viable.

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

- Agilitzar el canvis en el planejament per poder impulsar la instal·lació de d'ascensors exteriors.
- Augment dels ajuts per la millora de l'accessibilitat.
- Accions pro-actives de les OLH per donar a conèixer els ajuts a l'accessibilitat.
- Suport de mediació a les comunitats de veïns per afrontar reptes d'accessibilitat.

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

- Augment dels ajuts per la instal·lació de plaques solars.
- Major acompanyament de les OLH en el procés de sol·licituds d'ajuts per la millora de la sostenibilitat.
- Ajuts específics per canvis menors en la sostenibilitat. (ex. finestres).
- Augment de l'acompanyament a la creació de comunitats energètiques. Cal explotar més la fórmula de col·laboració entre equipaments municipals i comunitats de veïns properes per la creació de comunitats energètiques.
- Préstecs a interès 0, avalats per l'ajuntament quan les comunitats han accedit a una subvenció però no disposen del líquid per fer el pagament. Sovint comunitats de veïns poden accedir a subvencions però no ho duen a terme degut a que ells son qui ha de pagar l'import de la reforma en un primer moment, però això seria molt útil aquests préstecs.
- Flexibilitzar els requisits d'eficiència energètica que han de complir els edificis.

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

- Reduir els requeriments per accedir a ajuts de rehabilitacions parcials.
- Simplificació dels processos burocràtics per la sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació. Es percep com un procés extremadament feixuc i difícil.
- Prioritzar encara més la funcionalitat en front de l'estètica en la rehabilitació d'edificis.

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

- Intervenir més el mercat d'habitatge. Es considera que al ser un dret fonamental, no pot ser un mercat desregulat, que sigui tant lucratiu i que permeti pràctiques especulatives. Se sap que no és competència municipal però es proposa que el PLH d'Habitatge treballi per

aconseguir-ho, fent pressió a les altres administracions, buscant aliances amb altres municipis i ciutats.

- Retorn i augment de la presencialitat de les OLH.
- Dotar de més recursos i personal les OLH. Cal una intervenció molt més pro-activa de l'administració en l'acompanyament dels processos de rehabilitació.
- Crear oficines d'habitatge a cada barri de la ciutat.