

Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033

Informe de la sessió de debat territorial de Sants-Montjuïc
8 d'abril de 2025

Títol de l'activitat	Sessió de debat territorial del districte de Sants-Montjuïc. Pla d'Habitatge 2026-2033
Dia de l'activitat	8 d'abril de 2025
Durada de l'activitat	18:00 a 20:00
Lloc	Centre Cívic Cotxeres de Sants. Carrer de Sants 79, Sants
Participants	20 persones (10 dones i 10 homes)
Entitats	AVV Badal, AVV Mossèn Amadeu Oller, GEENI SCCL, Cooperativa d'Habitatge La Chalmeta, Casal de Barri La Vinya

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:

17.45h 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.

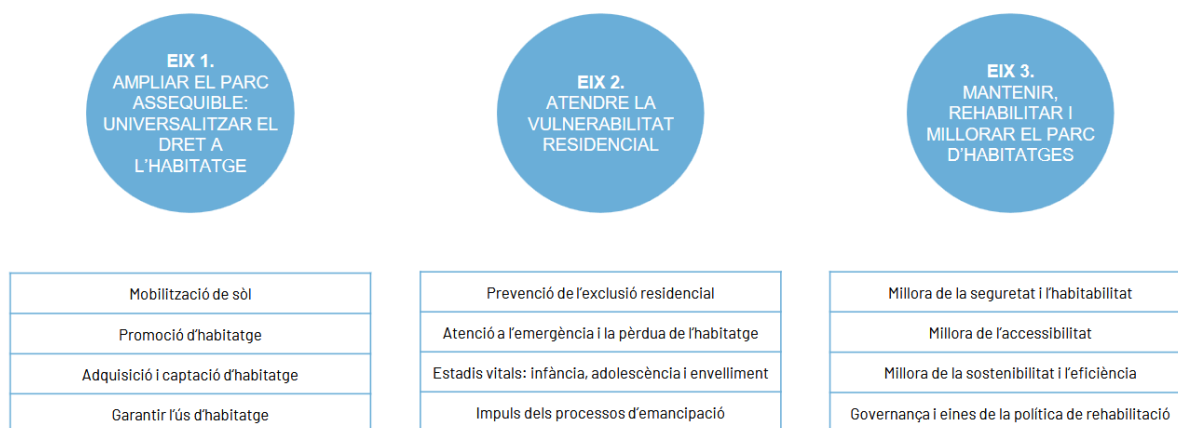
Els grups temàtics que s'han organitzat són:

- 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



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?	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
Promoció d'habitatge	A qui creieu que l'Ajuntament hauria de facilitar sòls per promoure en terreny municipal? Entitats socials, cooperatives, promotores privades?	
	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?	
	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...)	
Estadis 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?	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
	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/)	

Línies d'actuació	Actuacions	Aportacions
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:

- Permetre convertir locals comercials en habitatge, sempre que es garanteixin les condicions d'habitabilitat adequades. Actualment una llicència de canvi d'ús d'un local comercial té pràcticament els mateixos requeriments que construir obra nova. Això genera, en part, que es lloguin locals comercials sense passar per la llicència de canvi d'ús, sense cèdula d'habitabilitat, i implica que hi ha problemes per gestionar certs subministraments, els llogaters tenen problemes per sol·licitar ajuts al lloguer. S'hauria de permetre que particulars puguin fer més fàcilment aquest tràmit de canvi d'ús, sempre que les condicions com habitatge siguin correctes.

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

- Donar més facilitats perquè particulars, de manera cooperativa, puguin accedir a terrenys per construir els seus habitatges
- Seguir ampliant el parc públic a través de la construcció de nou habitatge.

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

- Cercar solucions més enllà de Barcelona, conjuntament amb l'àrea metropolitana o la província de Barcelona. El sòl disponible al terme municipal és limitat i s'està esgotant.
- Recuperar els habitatges de la Sareb.
- L'adquisició i compra d'edificis s'hauria de prioritzar en els barris més tensionats i prioritzar aquells edificis amb més capacitat per generar habitatge.
- Utilitzar més el dret de tanteig i retracte.
- Donar més seguretat jurídica i normativa als propietaris per tal que accedeixin a posar els seus habitatges a la borsa de lloguer assequible.
- Difondre més l'existència de la borsa de lloguer assequible i dels punts forts i garanties que té, tant a llogaters com a propietaris.
- Obligar als grans tenidors a dedicar a posar gran part dels seus habitatges a la borsa de lloguer assequible i a la borsa d'emergències socials, a través d'un reglament específic.

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

- Controlar l'acumulació d'habitatges per part de privats. Per exemple, dificultar fiscalment la compra de molts habitatges per part de privats, o gravar amb majors impostos (IBI) quan un habitatge no és primera residència i no hi viu un familiar.
- Limitar el preu del lloguer al 30% del SMI. L'habitatge no pot costar un percentatge tan gran dels ingressos
- Limitar el preu del lloguer al 30% del salari mitjà de Barcelona. L'habitatge no pot costar un percentatge tan gran dels ingressos
- Controlar els gestors dels apartaments turístics per garantir que es fa una bona gestió, evitant incidents o mal estar del turisme cap al veïnat
- Limitar el lloguer de temporada, fent una anàlisi dels tipus de contractes de temporada i sancionant aquells que estan fent de manera irregular un ús d'habitatge, però que no estan formalitzant contractes de llarga durada. El dret de l'habitatge passa per l'estabilitat vital.
- Prohibir el lloguer de temporada en zones tensionades.
- Tornar a la figura dels lloguers indefinits.

3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

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

- Perseguir i denunciar les pràctiques de racisme immobiliari. Hi ha pràctiques, per part de propietaris i administradors de finques, de racisme immobiliari que pateixen persones d'origen divers o racialitzades, aquesta discriminació està força estès al Districte de Sants – Montjuïc
- Més recursos per a inspeccionar i sancionar els propietaris que lloguen infrahabitatges
- Intermediació i protecció municipal davant els desnonaments que pateix la ciutadania
- Els col·lectius que han de tenir preferència a l'hora d'accedir HPO a Sants - Montjuïc són: joves en edat d'emancipar-se, famílies monomarentals, famílies d'origen divers, gent gran i persones amb diversitat funcional

- Perseguir i denunciar els abusos sobre el preu del lloguer que pateixen els llogaters.
- Definir que els HPO de propietat privada tinguin criteris d'adjudicació similars als públics. Actualment les promocions privades d'HPO no han d'acollir-se als criteris d'adjudicació públics. Les persones que hi accedeixen han de complir els mateixos requisits que les persones que hi accedeixen a l'HPO públic, però l'adjudicació pot fer-se per mitjans diferents (per ordre d'inscripció a la llista o el que consideri el propietari privat).

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

- Augmentar el parc d'habitatges municipals destinats a l'emergència social.
- Deixar de treballar amb els operadors d'allotjaments turístics per a realitzar famílies

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

- Habilitar promocions i projectes de co-habitatge per a la gent gran. Amb aquest model es promou l'accés a un habitatge digne, espais de relació comunitaris i la possibilitat de compartir les cures.
- Desenvolupar projectes intergeneracionals de compartir habitatge.

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

- Fer una promoció d'HPO per a joves del Districte de Sants – Montjuïc
- Subvencionar a la gent jove part del lloguer.
- Fer una promoció d'HPO per a persones amb discapacitat al Districte de Sants - Montjuïc
- Aplicar bonificacions fiscals a la compra del primer habitatge.

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:

- Exigir a l'Agència de l'habitatge de Catalunya el manteniment del parc públic d'habitatge. En aquests moments es considera que no s'està fent i que la comunicació és deficient.
- Flexibilitzar els requisits per accedir als ajuts com es feia abans, en què es condicionava alguns aspectes a complir de forma que fossin assumibles per les comunitats de veïns

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

- Oferir ajuts a la rehabilitació que requereixin poca burocràcia (facilitar els tràmits), especialment per l'accessibilitat i les deficiències

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

- Impulsar, acompanyar i informar a les comunitats energètiques, per part de l'Ajuntament sobre les possibilitats de desenvolupar les comunitats energètiques. Es detecta que hi ha molts edificis vells que no tenen possibilitat d'instal·lar panells solar pel que es fa necessari treballar des de les comunitats energètiques.
- Desenvolupar un estudi per barris de la possibilitat de fer comunitats energètiques, així com l'estudi previ dels consums per compartir l'energia
- Elaborar una llei de subvencions per aprovar subvencions de rehabilitació energètica integral d'edificis residencials en 3 mesos i entregar les subvencions en 6 mesos
- Adaptar la llei de l'Agència d'Energia de Barcelona i retirar normatives antigues i obsoletes que per estètica, tendals, etc., limiten la implementació de l'eficiència energètica
- Iniciar el procés per adaptar els edificis per reutilitzar les aigües grises
- Formar a la ciutadania sobre els beneficis i costos de la instal·lació de panells solars i temps de reemplaçament

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

- Iniciar una línia de crèdits per la rehabilitació dels edificis a interès 0
- Fer que els ajuts a la rehabilitació no tributin
- Realitzar una diagnosi, per part de l'Ajuntament, d'aquells edificis que necessiten rehabilitació, des d'una perspectiva proactiva, per acompanyar i informar
- Realitzar el seguiment i control de rehabilitacions, quan es demanen permisos per obres, que poden generar afectacions als altres veïns
- Desenvolupar un mecanisme perquè les multes per no complir l'ITE vagin a un fons perquè les comunitats puguin arribar a pagar les rehabilitacions
- Obligar, forçar i fer seguiment perquè l'ACEFAT compleixi les seves obligacions de retirar els elements antics quan es fan rehabilitacions als carrers i edificis (cables, asbestos, antenes, etc.)
- Donar prioritat a les empreses de l'ESS per accedir als ajuts a la rehabilitació

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

- El Pla d'Habitatge ha de cercar col·laboracions amb la resta d'administracions, no pot limitar-se a les capacitats de l'Ajuntament de Barcelona
- Dotar de recursos addicionals (en millores en via pública i equipaments) a aquells barris que estan vivint un creixement poblacional, com La Bordeta i La Marina del Prat Vermell