

## **Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033**

Informe de la sessió de debat territorial de Ciutat Vella  
22 d'abril de 2025



<b>Títol de l'activitat</b>	Sessió de debat territorial del districte de Ciutat Vella. Pla d'Habitatge 2026-2033
<b>Dia de l'activitat</b>	22 d'abril de 2025
<b>Durada de l'activitat</b>	17:30 a 19:30
<b>Lloc</b>	Seu del Districte de Ciutat Vella. Plaça de Vicenç Martorell 6, Ciutat Vella
<b>Participants</b>	16 persones (7 dones i 9 homes)
<b>Entitats</b>	AVV Raval, AVV La Barceloneta, La Traginera, Xarxa Veïnal del Raval, Fildeoro - Fed. Filipina – Kalipi, La Xarxaire

## 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 2 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 i 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
Prevenició 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: <a href="https://comunitatbordeta.batec.coop/">https://comunitatbordeta.batec.coop/</a> )	
Eines per impulsar la rehabilitació.	Què faríeu per impulsar que persones rehabilitin els seus habitatges i edificis?	

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

### 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:

- No facilitar la transformació de locals comercials en habitatge a Ciutat Vella. La major part de locals comercials no reuneixen les condicions d'habitabilitat adequades perquè hi visqui algú, principalment per humitats. A més, seria una mesura que afectaria al teixit comercial.
- Permetre canviar l'ús de local comercial a habitatge en aquelles finques en les que hi viu alguna persona amb mobilitat reduïda i no hi ha altres solucions possibles per garantir l'accessibilitat (impossibilitat d'instal·lar ascensor interior o exterior, ni una cadira elevadora)

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

- Donar facilitats a les cooperatives d'habitatge, donant accés a l'ús del sòl perquè puguin promoure els seus habitatges. Una bona manera és a través del dret de superfície, de manera que l'Ajuntament manté la propietat del sòl. Algunes persones assenyalen que aquestes cessions s'haurien de fer de manera molt més transparent, i evidencien que aquesta no és una solució per a tothom, ja que requereix que els socis tinguin un capital d'inversió inicial que no tothom pot permetre's.
- No només és important adquirir habitatge públic, també és primordial gestionar el patrimoni existent en mans de l'Ajuntament, de manera àgil. Si no hi ha suficients recursos municipals per fer-ho, s'hauria de facilitar que els recursos passin a estar gestionats per cooperatives en règim de cessió d'ús, o explorant models com la masoveria urbana.

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

- Gestionar els habitatges que passen a subhasta per defunció. Actualment aquests habitatges passen a subhasta en mans de la Generalitat, però amb la situació actual de tensió habitacional, hauria de ser l'Ajuntament qui faci aquesta gestió i que es puguin passar a la bossa d'habitatge social.
- Relacionar els futurs ajuts a la rehabilitació amb la possibilitat que part d'aquests habitatges passin a la borsa de lloguer assequible o altres models d'habitatge social. Aquí es parla concretament dels casos que es donin ajuts a la propietat vertical, una finca d'un sòl propietari amb diferents habitatges, o en casos de propietat horitzontal on no s'utilitza com a primera residència ni com a segona



- Promoure l'adquisició d'infrahabitatges verticals (edificis en condicions insuficients d'habitabilitat on hi ha diferents habitatges) i rehabilitar-los perquè siguin habitatge social. A Ciutat Vella hi ha molts blocs en aquestes condicions. En cas que estiguin habitats, s'hauria d'acompanyar la mesura de plans urbanístics i reallotjament.
- Aplicar efectivament la mesura del 30% i preveure mecanismes per garantir que es compleixi. A més, caldria concretar que la part d'habitatge social ha de conviure amb la part d'habitatge de lliure mercat, ja que alguns promotors estan cercant fórmules de gütització que van en contra del model de ciutat desitjat.
- Explotar els casos d'execució hipotecaria en el tanteig i retracte. La nova ordenança hauria d'explorar aquest horitzó.
- No només és important adquirir habitatge públic, sinó també retenir-ho. Per aquest motiu, cal evitar que l'habitatge protegit passi al mercat lliure. En els propers anys hi ha una part dels HPO que finalitzen el període en el que estan protegits. Des de les administracions públiques s'hauria d'impulsar una moratòria perquè no puguin passar al mercat lliure, tenint en compte la situació de tensió habitacional.
- Difondre àmpliament els punts forts de la borsa de lloguer assequible. Hi ha molts propietaris que no coneixen que l'Ajuntament dona seguretat a l'hora de cobrar el lloguer. En canvi, hi ha empreses privades que s'estan lucrant econòmicament garantint que el propietari cobra el lloguer sí o sí a final de mes.
- Aplicar més el dret de tanteig i retracte. En aquest sentit, és important que l'Ajuntament no només contempli la rendibilitat econòmica com a criteri a l'hora de decidir si l'aplica, sinó que també ha d'observar altres criteris, com el retorn social d'aquella actuació, o la distribució territorial. Es remarca que, una vegada la propietat sigui pública, si no hi ha recursos per gestionar-ho es pot arribar a acords sobre la seva gestió amb cooperatives d'habitatge.
- Elaborar un cens públic d'edificis i habitatges buits, amb informació continua i actualitzada. Desamortitzar o buscar altres fórmules d'adquisició per aquells propietaris que tenen una gran quantitat d'edificis i habitatges en desús, com religiosos, de bancs.
- Al 2028 s'extingeixen prop de 600 llicències turístiques a Ciutat Vella. Cal fer un cens d'aquelles llicències turístiques que s'extingeixen i negociar amb els propietaris perquè aquests passin a habitatge social

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

- Regular la compra i posada en marxa de residències d'estudiants i gent gran de luxe, que estan orientades a persones foranies i de gran capacitat econòmica
- Evitar donar ajuts al lloguer, ja que no deixen de ser transferències de capital als propietaris.
- Limitar les compres d'habitatge per especular. Per exemple, que s'hagi de demostrar que l'habitatge serà l'habitual, l'habitual per un familiar, o segona residència. L'habitatge ha de ser per viure, no per especular.
- Reforçar la inspecció i sanció del frau de llei dels pisos turístics irregulars. Tant aquells que formalment són lloguer de temporada, però estan tenint un ús turístic, com aquells que ho fan sense llicència.
- Regular les garanties que demanen els propietaris al llogater per tal d'evitar l'abús immobiliari. Evitant, per tant, demanar fiances abusives, antiguitat al lloc de treball, entre altres pràctiques que dificulten el lloguer

- Prohibir el lloguer de temporada en zones tensionades.

### 3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

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

- Posar el focus en l'exclusió residencial de diferents col·lectius a Ciutat Vella. Es detecta una situació d'exclusió residencial dels següents col·lectius: persones sense llar, gent gran, població d'orígens diversos, gent jove i famílies monomarentals. Però també es comenta que actualment hi ha un gruix important del veïnat del districte que tot i tenir feina es troben en situació d'exclusió residencial, es parla de pobresa laboral.
- Coordinació dels serveis municipals per atendre a les persones sense llar. Es comenta que es fan actuacions amb les persones sense llar al districte de manera poc coordinada entre els serveis municipals: serveis socials, guàrdia urbana, etc.
- Millorar la informació municipal que es facilita a l'OAC quan una persona d'origen divers es vol empadronar. Es comenta que l'empadronament es un bon moment per poder donar informació sobre els recursos municipals per a la prevenció de l'exclusió residencial

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

- Trobar una fórmula per evitar els desnonaments a través de la intermediació municipal. En aquest sentit es demana que l'Ajuntament es posi al costat dels habitatges que poden ser desnonats i que treballi de manera preventiva per evitar aquestes situacions

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

- Promoure l'intercanvi d'habitatges entre persones grans i persones que no tenen dificultats de mobilitat. Es proposa l'intercanvi d'habitatges entre persones grans que no poden pujar i baixar escales amb altres habitatges de les comunitats de veïns de les plantes més baixes.
- Co-habitatges amb serveis comunitaris per a gent gran. Es recull que hi ha molta gent gran al districte i que amb aquest model d'habitatge protegit oficial es podia donar resposta a les necessitats d'aquests col·lectiu

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

- Eliminar l'impost a les transmissions patrimonials (ITP) en la compra del primer habitatge
- Promoure la masoveria urbana entre la gent jove. Amb aquest model es podria donar oportunitats a la gent jove per poder aconseguir l'emancipació residencial.

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

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

- Rehabilitar el parc d'habitatges municipals de protecció oficial. Es comenta que hi ha promocions d'habitatge protegit oficial que estan en molt mal estat i que l'Ajuntament hauria de rehabilitar-los
- Augmentar les inspeccions a les finques per obligar a propietaris que facin les rehabilitacions pertinents

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

- Prioritzar la instal·lació d'ascensors a les comunitats de veïns amb gent gran de Ciutat Vella

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

- Pla municipal per a la rehabilitació integral de finques i habitatges a Ciutat Vella. El parc d'habitatges de Ciutat Vella està molt envellit i en aquest sentit es proposa que l'Ajuntament faci un Pla de suport integral per a la rehabilitació de finques i habitatges del districte: aquest pla hauria d'incloure suport financer directe a les comunitats de veïns per a la rehabilitació de les finques i també suport a particulars per a la rehabilitació dels seus habitatges.
- Mediadors municipals a les escales de veïns. La seva funció seria la mediar per a la resolució de conflictes veïnals i donar suport a les comunitats per a la gestió i tramitació dels ajuts a la rehabilitació
- Suport a llogaters per al manteniment dels habitatges. Es proposa poder donar suport financer directe per a que els llogaters puguin fer el manteniment de l'habitatge on resideixen

S'han recollit **altres aportacions** relacionades amb les polítiques d'habitatge de la ciutat:

- Tenir cura amb l'aplicació de la perspectiva o mirada metropolitana en el Pla d'Habitatge, ja que fàcilment això es converteix en expulsar a la perifèria a la classe treballadora.
- Mes recursos humans a les oficines municipals d'habitatge per a poder desenvolupar el PLH amb garanties