

Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033

Informe de la sessió de debat territorial de Sant Andreu
26 de març de 2025

Títol de l'activitat	Sessió de debat territorial del districte de Sant Andreu. Pla d'Habitatge 2026-2033
Dia de l'activitat	26 de març de 2025
Durada de l'activitat	17:30 a 19:30
Lloc	Centre Cívic Navas. Passatge del Dr. Torent 1, Sant Andreu
Participants	24 persones (10 dones i 14 homes)
Entitats	AVV de Sant Andreu del Palomar, AVV La Sagrera, Cooperativa La Fàbrica@ SCCL, Associació Arep per la Salut Mental, Sindicat d'Habitatge de la Sagrera, Navas i Congrés, IOSA Inmuebles, Pla Comunitari de Navas, Biocat

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.

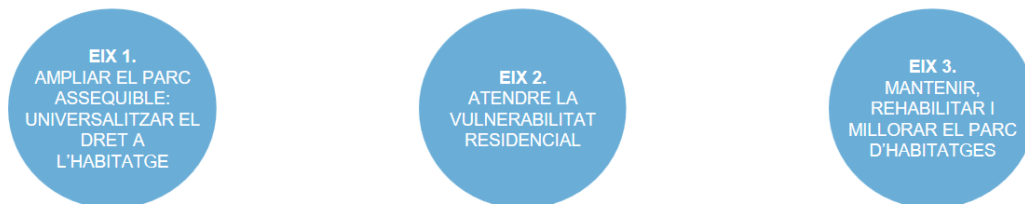
Els grups temàtics que s'han organitzat són:

- 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
	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 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:

- Promoure el canvi d'ús d'oficines en ús residencial, i 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
- No permetre el canvi d'ús, en general, dels locals comercials per transformar-los en ús residencial, donat que això repercutiria negativament en el dinamisme comercial i la vitalitat dels barris. En aquells casos que se pugui permetre el canvi d'ús s'haurien d'acomplir amb els requisits pertinents i disposar de cèdula d'habitabilitat
- No permetre en general l'augment de sostre dels edificis existents (remunes) i en cas que es pugui permetre puntualment caldria que es fes complint la normativa pel que fa a les alçades permeses
- Fomentar la construcció d'edificis d'habitatges municipals amb serveis per a gent gran per tal que puguin ser oferts a persones que viuen soles i que vulguin oferir la seva propietat al parc públic a canvi d'un espai de residència permanent en aquests

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

- Augmentar el pressupost municipal destinat a la promoció d'habitatge molt més enllà del que es destina actualment (0,2% del PIB)
- Exercir la capacitat d'expropiació en cas que hi hagi sols privats no desenvolupats
- Promoure la creació d'una cooperativa municipal d'habitatge d'iniciativa pública
- Facilitar sòls de titularitat pública a cooperatives i entitats sense afany de lucre per a la promoció d'habitatges
- Regular i controlar les cooperatives per evitar que es puguin generar situacions fraudulentas
- Aprofitar l'oportunitat que suposa el desenvolupament de zones de terreny de titularitat pública (Sagrera, La Marina del Prat Vermell,...) amb la promoció d'obra pública augmentant el percentatge d'habitatge de protecció oficial i social per sobre del 30%, assolint com a mínim el 40%
- Obligar els privats que tenen sols sense desenvolupar a fer noves promocions d'habitatge establint un marc de regulació que eviti l'especulació amb un règim sancionador, i desenvolupant mecanismes coercitius per obligar a la promoció, i en darrer terme exercir expropiacions
- Regular que l'habitatge de protecció oficial sigui per sempre de titularitat pública i no pugui passar en cap cas al mercat lliure

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

- Exercir la prioritat municipal de templeig i retracte en les operacions de compra-venda d'habitatges però oferint preus que siguin inferiors al del mercat, donat que aquest està inflat
- Adquirir per part de l'Ajuntament blocs de pisos que puguin estar en situació de ruïna i que cal enderrocar, per fer habitatge nou desenvolupant tota l'edificabilitat permesa
- Oferir als propietaris avantatges tributaris i que l'Ajuntament sigui un intermediari entre propietaris i llogaters per donar seguretat

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

- Eliminar el lloguer de temporada o permetre'l de manera excepcional en circumstàncies específiques
- Eliminar l'habitatge turístic i temporal posant traves i incrementant impostos a l'activitat econòmica que suposen, de manera que no sigui atractiu econòmicament desenvolupar aquesta activitat
- Prohibir que es puguin transformar habitatges dividint-los per generar espais d'habitatge individual amb espais comuns, com a model de negoci
- Habilitar mecanismes per reduir els preus de lloguer

3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

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

- Simplificar la continua burocràcia (en el temps) a la que han de fer front les persones i famílies en situació de vulnerabilitat. Aquestes han de demostrar contínuament la seva vulnerabilitat, el que genera més vulnerabilitat. Es proposa habilitar altres mecanismes alternatius.
- Donar preferència per accedir a l'habitatge protegit al districte a totes les persones amb ingressos baixos, persones grans, famílies amb infants (siguin o no monoparentals), persones amb discapacitat i persones amb problemes de salut mental i joves. Per aprofundir en aquests perfils caldria fer un estudi per conèixer quins són els col·lectius més vulnerables.
- Posar impediments a la compra d'habitatges per part de persones estrangeres i organitzacions no residents
- Habilitar fórmules legals perquè els contractes de lloguer puguin ampliar-se al voltant de 15 anys
- Construir promocions públiques d'habitatge assequible per fer front a les necessitats d'habitatge de famílies i persones que en aquests moments estan residint en infrahabitatges. Aquest és un fenomen molt freqüent al barri en forma de: locals i baixos que s'habiliten per viure sense cèdula d'habilitat, lloguer d'habitacions sense dret a cuina (en aquest darrer cas es comenta que hi ha moltes famílies amb infants petits, que els hi genera problemes de desenvolupament psicomotriu i també problemes de salut mental), situacions d'assentaments i barraquisme.
- Abordar legalment la situació d'amuntegament en el lloguer d'habitacions que estan patint persones, especialment les immigrades, perquè no es normalitzi, i oferir una alternativa habitacional digne i assequible

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

- Implantar un model de "Housing first" per a persones sense llar. Es considera que en el districte, pel fet de disposar de molts espais buits pendents de construir, s'hi refugien moltes persones sense llar.
- Habilitar un CAF a cada barri per evitar les situacions de desnonament de les famílies
- Analitzar les situacions de les persones en situació de desnonament i oferir ajuts perquè puguin pagar i mantenir els lloguers
- Declarar una moratòria als desnonaments per part de l'Ajuntament de Barcelona
- Millorar els espais comunitaris i socials perquè ofereixin espais segurs, confortables i de qualitat, que permetin estudiar, fer extraescolars, activitats culturals, etc. a infants en risc habitacional

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

- Disposar d'un equip d'atenció a la infància en situació de desnonament o que viuen en condicions d'amuntegament

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

- Oferir desgravacions fiscals a l'adquisició 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:

- Desenvolupar un programa d'ajuts de manteniment i rehabilitació estructural per aquells edificis en situació deficitària i amb problemàtiques estructurals. A Sant Andreu hi ha determinades zones on hi ha més edificis amb problemes estructurals i que afecten a la seguretat i l'habitabilitat dels habitatges. Estem parlant de zones com Trinitat Vella, Baró de Viver i Bon Pastor. Caldria desenvolupar un programa d'ajuts de manteniment i rehabilitació estructural per aquells edificis en situació deficitària i amb problemàtiques estructurals. En aquest sentit, caldria que aquest suport estigués centrat en petits propietaris, i que el cap cas es poguessin beneficiar grans tenidors.

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

- Donar des de l'administració suport tècnic i econòmic a les comunitats de propietaris que no tenen ascensor i que parteixen de solucions tècniques complexes. Hi ha moltes finques antigues que no tenen ascensor i que, per les característiques de l'escala, és complicat instal·lar-hi un. Però, hi ha solucions imaginatives, ja sigui pel pati interior, per façana, modificant l'escala, entre d'altres. Caldria que l'Ajuntament doni suport tècnic i econòmic en aquestes solucions, i que sigui proactiu a l'hora d'informar de les possibilitats tècniques i dels ajuts econòmics, especialment en aquelles zones de la ciutat més vulnerables i cap a aquelles persones en situacions socioeconòmiques més complexes. Aquest servei hauria de tenir

també atenció presencial, ja que una part important de les persones que necessiten ascensor per qüestions d'accessibilitat són persones grans. En general, el Pla d'Habitatge hauria de fixar-se com a objectiu que cada vegada més finques tinguin ascensor.

- Donar suport des de l'administració en aquells casos en els que s'ha de canviar un ascensor per antiguitat. Recentment s'ha aprovat una nova normativa que ens uns anys deixarà fora de joc als ascensors més antics, obligant a canviar-los per d'altres més moderns i segurs. Hi hauria d'haver suport municipal, tant a nivell tècnic, indicant quins ascensors estan fora de normativa, com a nivell econòmic, facilitant ajuts a aquelles comunitats de veïns que no poden cobrir tota la despesa.

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

- Donar suport econòmic a aquelles comunitats de veïns que volen rehabilitar el seu edifici per implementar sistemes de gestió i aprofitament d'aigües grises, cobrint part de la despesa de la inversió. En matèria d'eficiència energètica caldria prioritzar les reduccions en el consum i l'aprofitament de recursos.
- Establir un programa d'ajuts a l'eficiència energètica a persones en situació de vulnerabilitat. En qüestió d'eficiència energètica no tot són grans inversions, sinó que amb petits canvis es poden fer estalvis en el consum domèstic. Estem parlant, per exemple, de subvencionar canvis d'aparells elèctrics per d'altres d'un consum inferior, canvis en les finestres per aconseguir un major aïllament tèrmic, entre d'altres.
- Fer una campanya de comunicació, tant a propietaris com a llogaters, amb informació sobre les possibilitats de les rehabilitacions per a millorar l'eficiència energètica dels habitatges, que inclogui costos orientatius i potencials estalvis energètics. Aquesta campanya hauria d'anar més enllà de la cartelleria i la bustiada, hauria de comptar amb un contacte directe persona a persona
- Plantejar que a les inspeccions tècniques dels edificis (ITE) puguin anar més enllà de la normativa i es puguin fer recomanacions relacionades amb la sostenibilitat i l'eficiència energètica
- Donar suport a la promoció de noves comunitats energètiques a la ciutat, tant a la seva creació com en la cerca d'un espai físic on ubicar les instal·lacions i la cerca de finançament per fer-ho possible. També es podria treballar amb l'IMHAB la cessió de teulades per col·locar les plaques fotovoltaïques.

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

- Dotar de recursos econòmics el programa de finques d'alta complexitat i l'Oficina de Rehabilitació Municipal (ORM)
- Supervisar les certificacions que es fan durant les obres de nova construcció, així com elaborar un plec de condicions tècniques i materials en la construcció de nous blocs d'habitatges. La població ha envellit acompanyant l'envelliment dels seus habitatges i finques. És habitual trobar-se amb edificis que tenen menys de 30 anys i que necessiten rehabilitacions integrals perquè no s'han utilitzat materials adequats en la seva construcció. Cal construir amb materials més durables. L'administració hauria de posar més atenció en les certificacions que es fan durant les obres, així com elaborar un plec de condicions tècniques i materials en la construcció de nous blocs d'habitatges.

- Facilitar els tràmits a l'hora de rehabilitar els edificis (permisos, llicències) i cal més acompanyament de l'administració
- Informar a les comunitats de propietaris sobre la necessitat de passar les ITE i donar suport econòmic a aquelles més vulnerables. En algunes zones de Sant Andreu hi ha un greuge doble amb edificis que estan afectats urbanísticament i, alhora, els propietaris estan obligats a passar la inspecció tècnica (ITE) perquè la construcció té més de 40 anys. Tant en aquests casos, com en general en els que els propietaris han de passar una ITE, l'administració hauria d'informar a les comunitats de veïns sobre les possibilitats, tant a nivell tècnic (si veritablement aquesta inspecció és necessària i quin és el cost orientatiu) com econòmic (suport a aquelles comunitats de propietaris en situació de vulnerabilitat)

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

- Facilitar la gestió i atenció al ciutadà amb canals directes i presencials
- Habilitar un sistema de punts per les persones residents al districte per accedir a habitatge protegit al districte