

Procés participatiu sobre el Pla d'Habitatge 2026-2033

Informe de la primera sessió de debat de ciutat (a l'Eixample)
9 d'abril de 2025

Títol de l'activitat	Sessió de debat de ciutat a l'Eixample. Pla d'Habitatge 2026-2033
Dia de l'activitat	9 d'abril de 2025
Durada de l'activitat	18:00 a 20:00
Lloc	Ateneu El Poblet. Carrer de Nàpols 268-270, l'Eixample
Participants	13 persones (7 dones i 6 homes)
Entitats	AVV Dreta de l'Eixample, AVV Fort Pienc, Fem Sant Antoni, CRG, El Llorer Habitatge cooperatiu, Fundació Mambré

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 dos 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. A diferència de les sessions de debat territorials, i atès que algunes de les persones assistents ja havien participat a sessions de debat territorials prèvies, en aquestes sessions de ciutat s'ha treballat amb les participants sobre les idees força que més s'han repetit durant els debats de cada districte:

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

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Permetre la transformació d'oficines en habitatge	
En general, no promoure la transformació de locals en habitatges sense avaluar l'habitabilitat i els entorns en què cal mantenir l'activitat comercial	
Debat obert sobre el dret de remunta (avantatge: disposar de més habitatges/ desavantatge: assolellament i una major densificació)	
Debat obert sobre la divisió d'habitatges (avantatge: disposar de més habitatges/ desavantatge: perills d'infrahabitatge i una major densificació)	
Elaborar un cens d'habitatges buits i edificis en desús i treballar per incorporar-les al mercat	
Utilitzar més el dret de tanteig i retracte	
Aplicar efectivament la mesura del 30% d'habitatge protegit	
Executar el planejament previst en matèria	

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
d'habitatge pendent d'executar	
Limitar per normativa el lloguer de temporada	
Regular de manera més restrictiva el preu del lloguer	
Augmentar les inspeccions i sancions per fer front al frau de llei en matèria d'habitatge	

EIX 2. Atendre la vulnerabilitat residencial

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Poder accedir a recursos d'habitatge protegit amb un llindar d'ingressos menor que l'actual	
Garantir l'arrelament territorial: donar prioritat en l'accés a l'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) per viure al mateix districte	
Instaurar models de cohabitatge amb serveis per a persones grans	
Regular el lloguer d'habitacions i evitar les situacions d'amuntegament i infrahabitatge	
Disposar de més places d'acollida temporal per a les persones en situació de sensellarisme i abordar per què algunes d'aquestes persones no volen accedir-ne als recursos disponibles	

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Aturar els desnonaments: moratòries i recursos d'emergència	
Desenvolupar ajuts i mesures alternatives (cohabitatge, dret de superfície) per garantir l'emancipació del jovent	
Millorar l'atenció de les Oficines d'Habitatge i els recursos dels que disposen	

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

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Acompanyament tècnic i suport econòmic a les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE) i complementar aquestes inspeccions amb recomanacions sobre eficiència energètica	
Impulsar les millores en l'accessibilitat: acompanyament tècnic i suport econòmic a la instal·lació i renovació d'ascensors	
Donar ajuts a la rehabilitació per a la millora de l'eficiència energètica, tant amb grans mesures (rehabilitacions integrals) com amb petits gestos (canvi d'electrodomèstics, aïllament d'habitatges), especialment per a persones en vulnerabilitat energètica	
Simplificació administrativa i agilització de llicències de les obres de rehabilitació	
Flexibilitzar les proteccions de catalogació patrimonial	

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
per tal de fer més viable les rehabilitacions i les mesures d'accessibilitat als edificis	
Donar suport a la creació de noves comunitats energètiques	

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

Durant el debat, es manifesta que **la màxima responsable de la crisi de l'habitatge és l'especulació**, i no pas el dèficit de l'oferta a causa del creixement demogràfic de la població. En aquest sentit, **es demana que el Pla prevegi mesures per tal de reduir la demanda d'habitatge assequible**.

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Permetre la transformació d'oficines en habitatge	Hi ha un acord general. L'estratègia hauria de ser que l'habitatge que es guanyi per la transformació d'oficines, sigui protegit (HPO) .
En general, no promoure la transformació de locals en habitatges sense avaluar l'habitabilitat i els entorns en què cal mantenir l'activitat comercial	En general es mostren d'acord sobre que no hauria de transformar-se de manera indiscriminada locals comercials en habitatge , però sí que pot ser una opció per resoldre situacions d'edificis que no tenen la possibilitat d'altres alternatives d'accessibilitat (com la instal·lació d'un ascensor). Tot i així, es valora que l'estratègia ha de ser que si es guanya habitatge transformant locals comercials, aquest hauria de ser protegit (HPO) .
Debat obert sobre el dret de remunta (avantatge: disposar de més habitatges/ desavantatge: assoliment i una major densificació)	Hi ha cert escepticisme sobre la capacitat del dret de remunta per donar solucions d'habitatge a escala de ciutat . En general, s'assenyala que es podrien donar ajuts en determinats territoris on hi ha poc sòl disponible per construir i on els edificis tenen capacitat per guanyar alçada.

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Debat obert sobre la divisió d'habitatges (avantatge: disposar de més habitatges/ desavantatge: perills d'infrahabitatge i una major densificació)	No es genera cap comentari al respecte.
Elaborar un cens d'habitatges buits i edificis en desús i treballar per incorporar-les al mercat	S'està molt d'acord amb aquesta idea i s'afegeix que s'hauria de desenvolupar normativa fiscal, una vegada elaborat el cens, per penalitzar aquelles propietats que romanen abandonades o desocupades . Un veí assenyala que al 2017 es va fer un intent de cens però va fracassar, ja que es va utilitzar la definició de la Llei del Dret a l'Habitatge per contemplar què és un habitatge buit, i hi ha molts propietaris que fan un consum de subministraments residuals perquè no es detecti que l'habitatge en qüestió està buit. De cara a un nou futur cens, s'hauria de fer una definició més àmplia de què és un habitatge buit . S'assenyala que un habitatge turístic i un habitatge de temporada s'hauria de considerar buit, ja que no té un ús com a habitatge al servei de la ciutat. També s'hauria de considerar aquells habitatges en lloguer o en venda que porten molt de temps en aquesta situació.
Utilitzar més el dret de tanteig i retracte	Es parla de la possibilitat d'exercir el dret de tanteig i retracte no només des de l'administració, sinó també des de les cooperatives d'habitatge formalment constituïdes. Per obtenir el finançament per exercir aquest dret, es podrien explorar fórmules en què fundacions socials financin a aquestes cooperatives d'habitatge. S'afegeix que, per molt que l'Ajuntament compri edificis, hauria de convertir-los en habitatge en un temps prudencial, amb agilitat . No pot ser que es comprin edificis i després estiguin abandonats en mans públiques.
Aplicar efectivament la mesura del 30% d'habitatge protegit	S'han de cercar fórmules per fer efectiva la mesura del 30% . Per exemple, s'ha d'aplicar directament als grans tenidors , de manera que el 30% de les seves propietats s'hagin de posar a disposició de la borsa de lloguer assequible, ser habitatge protegit o formar part de la borsa d'emergència habitacional.
Executar el planejament previst en matèria d'habitatge pendent d'executar	S'està d'acord amb aquesta idea força i no es genera cap comentari al respecte.
Limitar per normativa el lloguer de temporada	S'està d'acord amb aquesta idea força i no es genera cap comentari al respecte.
Regular de manera més restrictiva el preu del lloguer	Implementar els contractes de lloguer indefinits o de llarga durada com a alternativa als contractes temporals . En general, s'hauria de tendir cap al lloguer indefinit. Però, altres persones que participen al

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
	debat argumenten que això faria que molts propietaris tinguessin por de llogar el seu habitatge i preferirien vendre'l, cosa que afectaria greument a l'equilibri del mercat de lloguer i compra.
Augmentar les inspeccions i sancions per fer front al frau de llei en matèria d'habitatge	Seria necessari disposar d'una base de dades real en base a la inspecció activa de l'Ajuntament . Aquesta base de dades hauria de servir per conèixer els preus mitjans reals, la quantitat i distribució d'habitatges buits i edificis en desús, etc. S'assenyala que haurien de fer-se sancions coercitives contra els pisos turístics irregulars . També caldria una bústia anònima on poder fer denúncies , igual que es fa amb les inspeccions del treball. L'equip d'inspecció hauria d'estar dedicat en exclusiva a aquesta tasca i, alhora, estar vinculat a les Oficines Locals d'Habitatge . Des de l'Oficina s'hauria de fer difusió de les obligacions dels propietaris i dels abusos més comuns en matèria habitacional

A banda del debat generat sobre les idees força, es recullen algunes aportacions noves que s'incorporen a les propostes ja recollides a les sessions de debat territorials i, per tant, també al Decidim Barcelona.

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

- A l'hora de fer nova construcció, s'haurien de pensar en altres models familiars més enllà dels tradicionals, com persones que viuen soles, que viuen en parella però sense fills, que viuen amb animals, etc.

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

- Regular no només el preu del lloguer, sinó posar també topalls al preu de compra de l'habitatge.

3.2. Eix 2: Atendre la vulnerabilitat residencial

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Poder accedir a recursos d'habitatge protegit amb un llindar d'ingressos menor que l'actual	S'hauria de tenir en compte la singularitat de les unitats familiar alhora d'establir els criteris d'accés a l'HPO . S'està d'acord en que es redueixi el llindar d'ingressos per accedir a HPO però també establir uns indicadors per accedir vinculats al grau de vulnerabilitat de la unitat familiar . Com a reflexió, s'afegeix que tothom és potencialment vulnerable a la ciutat si el preu mitjà del lloguer és superior al 30% del salari mitjà de la població de Barcelona. Per tant, el repte d'atendre la vulnerabilitat residencial és majúscul.
Garantir l'arrelament territorial: donar prioritat en l'accés a l'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) per viure al mateix districte	Es proposa que la reserva d'habitatge HPO per al veïnat del districte passi del 25% al 50% . També es proposa que hi ha persones expulsades del districte per haver pogut mantenir el seu habitatge. En aquest sentit es proposa que s'estableixi un mecanisme d'accés a l'HPO a través de l'arrelament social al Districte.

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Instaurar models de cohabitatge amb serveis per a persones grans	La proposta es veu amb bon ulls per part dels assistents. Però en general s'aposta més per generar models de cohabitatge intergeneracionals: persones grans, joves i famílies .
Regular el lloguer d'habitacions i evitar les situacions d'amuntegament i infrahabitatge	Aquesta proposta genera consens en el grup ja que s'està d'acord que l'Ajuntament de Barcelona sigui un agent proactiu per evitar les situacions d'amuntegament i infrahabitatge . Es concret es proposa que es faci una campanya per regular i fer contractes de lloguer per a les habitacions .
Disposar de més places d'acollida temporal per a les persones en situació de sensellarisme i abordar per què algunes d'aquestes persones no volen accedir-ne als recursos disponibles	Aquesta proposta es valida però no es recull cap aportació al respecte.
Aturar els desnonaments: moratòries i recursos d'emergència	Es demana a l'Ajuntament que faci d'intermediari entre les famílies que poden ser desnonades i els propietaris . S'apunta que l'Ajuntament hauria de negociar amb els propietaris , sobretot de grans fons, per aconseguir un lloguer social . També es demana a l'Ajuntament que acompanyi i es posi de costat de la ciutadania davant aquesta problemàtica.
Desenvolupar ajuts i mesures alternatives (cohabitatge, dret de superfície) per garantir l'emancipació del jovent	S'està d'acord amb aquesta idea força i no es genera cap comentari al respecte.
Millorar l'atenció de les Oficines d'Habitatge i els recursos dels que disposen	S'està d'acord amb aquesta idea força i no es genera cap comentari al respecte.

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

Idees força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
Acompanyament tècnic i suport econòmic a les Inspeccions Tècniques d'Edificis (ITE) i complementar aquestes inspeccions amb recomanacions sobre	Per materialitzar aquest acompanyament i suport econòmic es proposa la creació d'oficines tècniques per a la rehabilitació de finques i habitatges a cada districte . Es proposa que el suport municipal per a les rehabilitacions per a l'eficiència energètica i les estructurals i l'aïllament acústic dels habitatges estiguin gestionades pel mateix servei i des de la proximitat als barris.

Idées força	Aportacions: coses a tenir en compte, dificultats, necessitats...
eficiència energètica	
Impulsar les millores en l'accessibilitat: acompanyament tècnic i suport econòmic a la instal·lació i renovació d'ascensors	S'està d'acord amb aquesta idea força i no es genera cap comentari al respecte.
Donar ajuts a la rehabilitació per a la millora de l'eficiència energètica, tant amb grans mesures (rehabilitacions integrals) com amb petits gestos (canvi d'electrodomèstics, aïllament d'habitatges), especialment per a persones en vulnerabilitat energètica	S'està d'acord amb la idea força però es proposa que es faciliti tramitació dels ajuts perquè puguin arribar als barris que més ho necessiten . Es comenta que els Fons Next Generation destinats a la rehabilitació energètica han estat molt complicats de gestionar per la ciutadania. També es comenta que s'hauria d' evitar que els grans fons d'habitatges tinguin accés a aquests ajuts .
Simplificació administrativa i agilització de llicències de les obres de rehabilitació	Es comenta que més que agilitzar les llicències d'obres de rehabilitació, s'hauria de controlar més per part de l'Ajuntament les obres de rehabilitació de les finques . El que sí que s'hauria d'agilitzar els tràmits per a les llicències d'obra nova .
Flexibilitzar les proteccions de catalogació patrimonial per tal de fer més viable les rehabilitacions i les mesures d'accessibilitat als edificis	Una participant manifesta que no li consta que hi hagi una problemàtica vinculada a les rehabilitacions per accessibilitat i la catalogació patrimonial. Afegeix que la gran majoria de finques catalogades son de nivell C i amb aquest nivell de catalogació passa per davant el dret a l'accessibilitat de les persones .
Donar suport a la creació de noves comunitats energètiques	S'està d'acord amb aquesta idea força i no es genera cap comentari al respecte.

Altres aportacions noves que també s'han recollit i s'incorporen al Decidim Barcelona:

- Les mesures sobre sostenibilitat s'haurien d'aplicar no només a la rehabilitació del parc d'habitatges existent, sinó que hauria d'haver mesures de manera transversal a tot el Pla d'Habitatge.