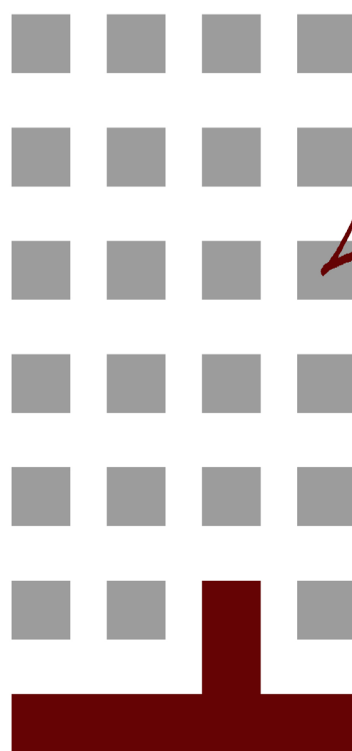


CRIDA A UN
PACTE PER A L'HABITATGE
2020-2030



CRIDA!



ÍNDEX

1	PER QUÈ UN PACTE PER A L'HABITATGE?	5
1.1	COMBATRE LA CRISI DE L'HABITATGE	5
1.2	NECESSITAT DE DONAR SUPORT A LA POBLACIÓ AFECTADA	6
1.3	ATENDRE URGENTMENT LES PERSONES SENSE LLAR I L'HABITATGE D'EMERGÈNCIA	6
1.4	DESTINAR UN FINANÇAMENT ESPECIAL PER A LA PRODUCCIÓ D'UN PARC D'HABITATGE PROTEGIT	7
1.5	NECESSITAT DE REGULAR ELS FACTORS QUE ALTEREN EL MERCAT DE L'HABITATGE	7
1.6	NOVA CRISI DESPRÈS DEL COVID-19	8
2	FACTORS DE LA REGULACIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE	
2.1	ELS 21 FACTORS QUE INCIDEIXEN EN EL MERCAT DE L'HABITATGE I SOLUCIONS QUE ES RECLAMEN	9
3	COMPROMÍS I TERMINI	20
4	COMISSIÓ DE SEGUIMENT DEL PACTE	21
5	SIGNATURA DEL PACTE	22



1 PERQUÈ UN PACTE PER A L'HABITATGE?

El Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, signat el 8 d'octubre de 2007, va donar llum a la publicació de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, el millor ordenament jurídic d'habitatge a Catalunya. Però possiblement la crisi econòmica i la manca de voluntat política, van ser els factors determinants d'una inoperant concreció de les seves propostes i, per tant, una mala guanyada oportunitat perduda de la iniciativa de consens social més ample que s'ha donat al nostre país.

Emmarquem aquesta crida en la necessitat i urgència de renovar aquest pacte i fer palès que l'habitatge **ÉS UN DRET DE CARACTER BÀSIC I UNIVERSAL**. Fins ara, la provisió d'habitatges ha estat en mans del mercat privat i les institucions públiques han actuat amb caràcter molt residual. Reclamem que l'habitatge sigui considerat com l'educació i la sanitat un dret bàsic i universal i, per tant, se li destini una forta inversió i intervenció de les institucions públiques.

El Pacte per a l'Habitatge és una proposta d'acord entre diverses organitzacions polítiques i institucions públiques i privades que han coincidit en la necessitat urgent de donar una resposta real, eficient i consensuada al problema de l'habitatge a la nostra ciutat i al conjunt del país¹.

La devaluació social provocada intencionadament per les reformes laborals de 2010 i 2012 ha provocat una precarització fonamentada en la rebaixa salarial contra la què s'han organitzat 3 Vagues Generals. Aquesta situació ha derivat en la pèrdua real d'accés a la concreció del dret a l'habitatge -adobada per la inoperància política, i d'altres drets socials de ciutadania.

Tanmateix la mobilització social de la ciutadania, dels treballadors i les treballadores, ha estat constant en la defensa dels seus interessos. La relació entre salaris i possibilitat d'accés a un habitatge és directe i ens cal la visualització clara de la millora obligatòria de la distribució de la renda mitjançant la generalització del treball de qualitat.

Des de la societat civil, els sindicats de classe, les entitats socials, els grups polítics i les institucions ens hem d'emplaçar a assumir la reivindicació del DRET a l'HABITATGE, perquè deixi de ser considerat una mercaderia i es comenci a valorar la necessitat de la construcció d'un sector públic de l'Habitatge, tal i com ho hem fet amb l'Educació i la Sanitat.

1.1 Combatre la crisi de l'habitatge

A Barcelona, l'especulació ha adquirit una dimensió global que està fora de control, un fenomen que comporta processos d'expulsió veïnal dels barris, convertint-los en territoris temàtics al servei dels interessos de sectors immobiliaris i financers especulatius. A la nostra ciutat, el capital financer s'ha estès per la ciutat amb un increment de prop d'un 43% registrat el 2017 respecte a l'any anterior. El 85% d'aquest capital és d'origen internacional i el 15% nacional, però tots dos cerquen taxes de rendibilitat segura, principalment en inversions en el mercat residencial sense importar-li els efectes que té sobre les comunitats veïnals de la ciutat.



Com a conseqüència, els preus de l'habitatge, especialment els dels lloguers, s'han disparat en els últims sis anys més d'un 40% fins arribar el tercer trimestre de 2019, a records històrics de preu mitjà a la ciutat de 1005,79€/mes, un preu més alt que el salari mínim, a la vegada que les condicions laborals s'han precaritzat, amb un 27% de contractes temporals el 2018 i una renda personal mitjana neta el 2017 de 1.300 €. Es calcula que el 2017 van haver-hi 44.000 finalitzacions de contractes de lloguer a la nostra ciutat i aquest 2019 han estat 30.000 més.

Davant d'aquesta greu situació, és urgent canviar el marc legislatiu començant per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) i desplegant la Llei pel Dret a l'Habitatge 18/2007, en tots els seus aspectes. És de públic coneixement el malestar social que comporta la situació actual². La crisi de l'habitatge ha provocat la creació de nombrosos col·lectius que es resisteixen a deixar-se expulsar per la crisi. Aquests col·lectius són els que han aconseguit paraitzar molts desnonaments, que actualment ja són en un 85% producte de l'impagament i dels increments dels lloguers³, així com la denúncia de noves formes d'assetjament o mobbing immobiliari. A més de l'activitat pròpia d'aquests col·lectius, fomentant la resistència i les okupacions com a fórmules d'allotjament d'emergència, s'han presentat dues iniciatives legislatives populars: una presentada el 2013 rebutjada pel Congrés dels Diputats i una segona del 2015 aprovada pel Parlament per unanimitat, però suspesa pel Tribunal Constitucional i novament aixecada, recuperant de nou la pràctica totalitat de la Llei 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, coneguda com la Llei catalana contra els desnonaments i els talls, primera norma innovadora i avançada a nivell autonòmic amb mesures per aturar els desnonaments i els talls de subministraments, recentment ampliada gràcies a les aportacions de les entitats socials, pel Decret Llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Les iniciatives governamentals i autonòmiques en matèria de lloguers, però han incidit poc o gens en el mercat de l'habitatge i els preus han continuat pujant.

1.2 Necessitat de donar suport a la població afectada.

Les modificacions legislatives que han conduït cap a la liberalització dels preus han comportat un increment de la vulnerabilitat dels ciutadans, un trencament de

projectes de vida i una desubicació de l'entorn social. Aquest fet ha suposat l'augment de la vulnerabilitat de les persones que ja ho eren, en tant que membres de col·lectius amb risc d'exclusió social residencial -en cas de persones i/o unitats de convivència amb discapacitat i/o gran dependència causats per manca d'accessibilitat, assequibilitat i greuges comparatius pel cost de la vida. Avui en dia, la vulnerabilitat ja és un factor més dels que incideixen en els increments dels preus del mercat, mesurant la capacitat de resistència de la població. Les administracions han d'adoptar un compromís davant la Gentrificació que afecta fonamentalment els barris centrals de la ciutat, tant per la pèrdua d'habitatge i canvis d'usos en termes quantitatius, com per la permanent expulsió de la classe treballadora i les classes mitges empobrides. Si més no, cal fer un canvi de rumb a la ciutat i deixar d'impulsar, o neutralitzar urbanísticament, polítiques que generen més Gentrificació. La població afectada espera una implicació més gran de les administracions en la defensa del llogater i una utilització de tots els recursos que té la Llei 18/2007 pel Dret a l'Habitatge i que permet a l'administració presentar-se en les causes o litigis d'arrendaments i/o desnonaments en defensa del llogater i gestionar la Justícia Gratuïta.

Per altra, la ciutadania més vulnerabilitzada també afronta importants reptes en matèria de pobresa energètica. En aquest sentit, es calcula que al voltant del 8% de la població de Barcelona està afectada per la problemàtica. Gràcies a l'abans esmentada Llei 24/2015, aquestes persones estan protegides de tall, però durant els últims cinc anys han anat acumulant deute amb les companyies. La norma preveia resoldre la qüestió amb una sèrie de convenis que no s'han acabat firmant per la negativa de les empreses a reduir els seus quantiosos beneficis. A més, les persones que s'han vist forçades a viure en situació d'ocupació en precari, no disposen de la possibilitat de donar-se d'alta els subministraments de forma regular i es veuen obligades a viure sense energia o connectar-se irregularment amb el consegüent risc per a elles i les seves veïnes.

1.3 Atendre urgentment les persones sense llar i l'habitatge d'emergència.

A Barcelona hi ha més de 3.800 persones sense llar, amb un increment del 81% respecte fa deu anys. Gràcies als recomptes i censos, se sap que a Barcelona 1.195 persones dormen al carrer⁴, 2.099 persones dormen als recursos públics i privats que existeixen a la

ciutat i 536 persones viuen en assentaments il·legals⁵. A través del cens del 2019 sabem que aquestes persones presenten una situació vulnerable, la majoria dormen al carrer amb problemes de salut física, sense atenció de cap treballador/a social i habitualment són víctimes de violència física i/o verbal, sobretot en el cas de les dones. L'any 2018 van morir 59 persones que vivien al carrer o que havien viscut al carrer a Barcelona, amb una mitjana d'edat de 58 anys.

En aquest context, es torna imperatiu donar resposta al Comitè de Drets Econòmics, Socials i Civils de Nacions Unides, el qual va assenyalar al juliol de 2017 l'Estat Espanyol per haver executat desnonaments sense alternativa habitacional. Aquest dictamen insta l'Estat a reparar les víctimes i desenvolupar els canvis legislatius necessaris per a garantir el dret efectiu a l'habitatge.

Cal garantir mesures preventives perquè la gent no es quedi sense llar, que la gent no acabi al carrer, implementant els ajuts al lloguer, els ajuts d'urgència, eliminant els topalls mínims d'accés als habitatges protegits, aplicant la Llei 24/2015 per evitar desnonaments, pèrdues d'habitatge, talls de subministraments, etc... A més, tenint en compte les dificultats de les persones sense llar per accedir a l'habitatge públic, cal fomentar el seu accés amb més promocions específiques per a persones sense llar i promoure la col·laboració, entre l'administració i les entitats socials, per ampliar el nombre d'habitatges que segueixen el model Housing First, o el que és el mateix, el model 'Primer l'habitatge', que funciona des de fa vint anys als Estats Units i que ja s'està adoptant a la Unió Europea.

A Barcelona hi han tres albergs per a persones sense llar amb una llista d'espera de mesos i també centres especialitzats per a persones sense llar amb altres problemàtiques, als quals només es pot accedir amb la derivació de serveis socials. Cal obrir espais nocturns de baixa exigència a cada barri de Barcelona per tal que les persones que dormen al carrer no s'hagin de desplaçar llargues distàncies, trobin un lloc on passar la nit de manera segura i puguin entrar-hi amb les seves pertinences.

Però més enllà dels remeis a una problemàtica crònica dels sense llar, cal sobretot evitar que les persones procedents dels desnonaments, perdin l'habitatge, acabin engruixint les xifres dels sense llar, si la ciutat no disposa d'un parc d'allotjament provisional o d'emergència. Actualment a Barcelona hi han 550 famílies pendents que de rebre un habitatge d'emergència i un total de 600 persones⁶, la majoria procedents de des-

nonaments, estan reallotjades en pensions, albergs, hostals o residències d'estudiants que en molts casos no compleixen les condicions mínimes de salubritat. Van de pensió en pensió, de vegades diversos cops en un mateix mes, sobretot a l'estiu, quan aquests allotjaments tenen més reserves de turistes.

1.4 Destinar un finançament especial per a la producció d'un parc d'habitatge protegit.

Històricament, la política d'habitatge al nostre país ha estat majoritàriament promocionada en règim de propietat i les administracions mai han desenvolupat una política d'habitatge coherent. L'any 2017 l'Estat només dedicava 0,059% del PIB a polítiques d'habitatge⁷. El parc d'habitatge de protecció oficial a Barcelona és tan sols de l'1,5 % del total del parc, molt per sota de la mitjana europea i amb un clar incompliment de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, que es fixava un mínim del 15% dels habitatges principals destinats a polítiques socials, en un termini de vint anys⁸. L'Estat hauria de destinar un mínim del 2% del PIB a polítiques d'emergència d'habitatge protegit, assequible i de lloguer, com succeeix a la majoria dels països més avançats, garantint les reserves per a contingents especials i les reserves per a persones amb discapacitat tant a les noves promocions com a altres fórmules d'adquisició d'habitatges ja existents i fent efectiu el deure de rehabilitació i conservació (especialment al voltant de l'accessibilitat). És urgent la constitució d'un parc d'habitatge de lloguer protegit del 15%, és a dir, uns 90.000 habitatges protegits de gestió pública i/o de cooperació privada, l'establiment d'un fons de suport financer i la creació i posada en marxa d'un operador metropolità.

1.5 Necessitat de regular els factors que alteren el mercat de l'habitatge.

La recent aprovació per part de la Generalitat de Catalunya del decret llei 9/2019 de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, va ser esmenada pels sindicats de la CONC i la UGT, va ser rebutjada per les entitats socials vinculades a l'habitatge i finalment no va passar el tràmit parlamentari. Malgrat el factor positiu de ser el primer decret que parlava obertament de regulació de preus, aquest va suscitar un nou debat entre entitats i col·lectius sobre si el que calia realment era modifi-



car només els preus o bé tots els factors que incidien i alteraven els preus del mercat de l'habitatge. Independentment de quin hauria de ser l'ordre dels factors, considerem molt més convenient parlar en termes de **REGULACIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE** en el seu conjunt, en línia amb la resta de legislacions europees, i no només d'una política de regulació o contenció dels preus.

Tanmateix l'aprovació per part de la Generalitat del Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge ha representat també un important avenç en aquesta lluita, donant continuïtat a l'esperit de la llei 24/2015. Però per abordar la crisi de l'habitatge fan falta polítiques integrals, i avançar en la modificació dels múltiples factors, entre els quals, la regulació dels preus és un més. De fet, pot resultar molt poc recomanable voler contenir els preus dels lloguers sense alterar els factors que els tenen. Cal regular el conjunt del mercat de l'habitatge amb tota la complexitat dels factors que el condicionen i que han estat producte de les darreres orientacions neoliberals de l'economia.

En definitiva, la crisi de l'habitatge s'ha convertit en un conjunt de conflictes complexos que requereixen sempre solucions complexes.

1.6 Nova crisi després del COVID-19

La declaració de l'estat d'alarma i el confiament del país del 14 de març al 21 de juny de 2020, a causa de la Pandèmia del Covid-19, no ha fet més que agreujar la situació. Les mesures preses pel govern, a través dels decrets d'ajudes als llogaters, crèdits i moratòries, enlloc de decretar una suspensió temporal dels lloguers amb ajudes als propietaris segons la seva renda, s'ha revelat com una veritable política de defensa de la propietat en front de la vulnerabilitat, d'obstacle a la baixada dels preus, quines conseqüències es faran evidents en les properes reclamacions de deutes i desnonaments.

Tanmateix aquesta situació excepcional que ha buidat els habitatges d'ús turístic (Hut's) i els hotels, tampoc s'ha revertit en un increment de la oferta de l'habitatge de lloguer i per tant en una baixada dels lloguers, a causa de les legislacions vigents. En conclusió, es pot afirmar que els clàssics mecanismes del lliure mercat, d'equilibri entre la oferta i la demanda, no s'han traduït en canvis substancials, tot i la situació de crisi econòmica generada per la COVID-19, el nombre d'habitatges buits i el desastre econòmic per a les rendes baixes i mitjanes, en un moment en que el lloguer mitjà ja representa el 100% del salari mínim.

2 FACTORS DE LA REGULACIÓ DEL MERCAT DE L'HABITATGE

2.1 Els 21 factors que incideixen en el mercat de l'habitatge i les propostes de solució:

El conjunt de factors que principalment incideixen sobre els preus de venda i del lloguer de l'habitatge ens donen una percepció molt diferent del que hauria de ser una política de regulació del mercat de l'habitatge, que per la seva complexitat s'hauria d'articular amb un conjunt de mesures complexes, un paquet de lleis i implicar les diferents administracions, locals, autonòmiques i de l'Estat. Els signants d'aquest pacte es comprometen a treballar els 21 factors que intervenen en el mercat de l'habitatge i les seves solucions:

1 EL MERCAT GLOBAL:

Nous fenòmens nascuts a conseqüència de la globalització estan transformant les ciutats sense que hi hagin polítiques per part de la UE per protegir l'habitatge del mercat global i dels fons d'inversió. És una missió dels Estats i dels diputats al Parlament Europeu:

- Ratificació per part de l'Estat espanyol de la Carta Social Europea revisada (1996) i del protocol de reclamacions col·lectives, havent-se aprovat per UNANIMITAT en el Congrés dels Diputats la moció d'interpel·lació urgent del Grup Parlamentari Confederal de Unidos Podemos - En Comú Podem - En Marea.
- Recolzament a la iniciativa ECI Housing for all, posada en marxa per la ciutadania, que reclama

modificacions relatives a les limitacions d'inversió que imposa el Tractat de Maastricht.

- Revisió del manual de transposició de la Directiva Bolkestein del Parlament Europeu i del Consell de la Unió Europea pel que fa als impediments a la sobirania municipal en la gestió urbanística de les ciutats.

2 ATRACTIU INTERNACIONAL:

Barcelona és una de les principals destinacions urbanes del món, situada entre les TOP 10 més atractives gràcies a les polítiques de promoció, a la seva posició geogràfica en la Mediterrània i per la seva qualitat de vida. Noves generacions de Digital nomads, d'executius i membres de les classes més poderoses i beneficiades per la crisi cerquen en la inversió urbana un valor segur:

- Revisió de totes les campanyes de promoció turística de la ciutat des d'una política de sostenibilitat.
- Revisió de la fiscalitat que actualment promociona les inversions a les ciutats i el blanqueig de diners sense cap contrapartida social.
- Aplicar polítiques valentes de fiscalitat sobre el luxe per als preus de compra i lloguer que sobrepassin l'índex de preus.
- Fer del turisme sostenible la característica principal d'una ciutat internacionalment coneguda amb voluntat de ser-ho també per la cohesió social i la qualitat de vida de la seva població. No fomentar polítiques d'atracció de viatgers que no tinguin en compte la preservació mediambiental i un ecosistema urbà no massificat.



3 LA CRISI ECONÒMICA:

La inestabilitat de la Borsa i els baixos tipus d'interès bancaris fan del negoci immobiliari un valor refugi amb uns rendiments molt més alts que l'interès bancari. D'altra banda, la situació de precarietat laboral, amb un 27% de contractes temporals, també és un factor que incideix en l'increment de la gentrificació del centre de la ciutat, la pèrdua de l'habitatge de propietat, l'increment de la demanda de lloguer i finalment, incideix en els preus del lloguer. En les àrees tensades, el lloguer supera el 50% del salari mitjà.

- Estabilitzar el mercat financer i regular el mercat bancari. Les conseqüències de la crisi financera es perpetuen fins avui en forma de crisi de deute privat i crisi de consum. Milers de famílies carreguen amb el pes de deutes inassumibles, resultat de contractes hipotecaris sovint abusius, fins i tot després d'haver lliurat les seves cases.
- Introduir modificacions en la legislació hipotecària, a fi d'establir mecanismes de segona oportunitat com la dació en pagament i la mediació obligatòria. Alliberar aquests recursos contribuiria a reactivar la demanda interna i l'economia, a més d'afrontar la crisi humana i social que l'especulació financera i la desregulació han generat.
- Derogació de les reformes laborals del 2010 i del 2012, trituradores de drets de la classe treballadora, eines de devaluació social, fruit de les polítiques antisocials i de la pèssima gestió de la crisi per part dels governs del país.
- Aposta clara i contundent pel sistema públic de pensions derogant la reforma del 2013 i restablint l'augment anual de les pensions vinculat amb la inflació, a més de la necessària inversió pública en protecció social.
- Cal lluitar radicalment contra el treball precari, les desigualtats salarials, la bretxa salarial entre dones i homes. Increment del salari mínim interprofessional (SMI) per sobre dels 1000 euros i l'actualització dels Índexs de l'IPREM⁹ i de l'IRSC¹⁰, actualment devaluats a un 60% del SMI.
- Augmentar la contractació estable i de qualitat. Si volem una societat cohesionada, cal que els pilars de l'estat del Benestar siguin concretats realment en drets col·lectius i individuals. El treball de qualitat, el salari digne, les condicions laborals, la democràcia als centres de treball, la garantia dels drets sindicals, son eixos bàsics per fer-los possi-

bles. Si volem una economia estable, hem de tenir una societat cohesionada, sense desigualtats.

4 TERRITORI ESCÀS:

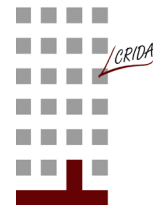
Els límits del terme municipal de Barcelona són escassos i no poden ampliar-se. La ciutat té limitacions d'espai, impossibilitat de creixement i una fragmentació i diversitat dels interessos dels municipis que l'envolten i que formen part de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

- Aplicar una gestió metropolitana comuna, previsor i coherent amb els nous reptes del mercat de l'habitatge i amb una gestió integral del territori.
- Desenvolupar el concepte de la ciutadania metropolitana corresponent a la regió 1, unificant drets i fiscalitats i aplicant polítiques de mobilitat vinculades a l'habitatge i les funcionalitats urbanes.
- Vincular les noves àrees de promoció de l'habitatge assequible a la millora d'una mobilitat metropolitana més accessible, eficient i sostenible.
- Garantir la cadena de l'accessibilitat universal, especialment de l'habitatge, espais comunitaris de l'edifici, dels espais públics urbanitzats, accessibilitat al transport, etc.
- Superar les limitacions de l'actual PGM amb la seva actualització i desenvolupament de la figura del PDU o Pla d'Ordenació Urbana Metropolitana.

5 FACTOR DE LOCALITZACIÓ:

Els actuals processos de gentrificació de la població resident afecten fonamentalment els barris centrals de la ciutat. La centralitat és un dels factors geogràfics invariables que incideixen més directament en l'increment dels preus del lloguer. Malgrat això, l'administració té el deure de donar suport als afectats per l'expulsió dels seus barris i garantir la estabilitat i la cohesió social dels barris.

- Dret a viure en el centre de la ciutat: Les administracions han d'adoptar un compromís davant de la gentrificació que afecta els barris centrals de la ciutat, tant per la pèrdua d'habitatge i canvis d'usos en termes quantitius, com per la permanent expulsió de la classe treballadora i de les classes mitjanes empobrides.



- Dret a la diversitat, els drets humans i la millora de l'entorn social són factors protegits per la declaració universal de la UNESCO sobre la diversitat cultural. En aquest sentit s'ha de garantir la diversitat social evitant la formació de “guetos” i borses de pobresa, tant en els barris centrals com en els perifèrics.
- Dret a la cohesió social, que particularment en el context de la diversitat cultural abasta molts tipus diferents dels fenòmens socials i està estretament relacionat amb el concepte de desigualtat d'accés a l'habitatge.
- Dret a viure de forma independent i a ser inclòs a la comunitat, regulat a l'article 19 de la Convenció Internacional dels Drets Humans de les Persones amb Discapacitat (signada per Espanya l'any 2008).

6

PRESSIÓ DEL TURISME:

La pressió de l'activitat turística a Barcelona es manifesta de forma especialment impactant sobre el mercat residencial de la ciutat, fent pujar fortament els preus en el segment del lloguer. L'aprovació del Pla Especial d'Allotjaments Turístics (PEUAT) el 2017 va significar un gran avenç en matèria de regulació del turisme. Malgrat això, la pressió del turisme es continua manifestant a les fronteres del PEUAT i fora de la denominació de l'allotjament turístic.

- És competència de l'Ajuntament de Barcelona vetllar pel compliment del PEUAT, la inspecció d'establiments irregulars i l'aplicació del seu sistema de sancions.
- És competència de la Generalitat poder establir límits de caducitat a les llicències de pisos turístics, per a evitar que com fins ara, tinguin vigència il·limitada. Així mateix, establir preceptes sobre els quals aquestes llicències puguin ser revocades, com el no ús de l'habitatge per als usos establerts, o un temps màxim que l'habitatge pugui estar desocupada.
- És competència de la Generalitat, a través del reglament de turisme, la regulació de diverses fórmules com el “lloguer per dies” o el “lloguer d'habitacions”. En particular la regulació d'aquesta mena d'activitat haurà de prohibir el lloguer d'habitacions amb finalitats turístics.
- És competència de l'Estat, a través de la LAU, la regulació del mercat de “lloguer d'habitatge de

temporada”, per a contractes superiors a 1 mes però inferiors a 11 mesos. Aquest lloguer de temporada té una incidència en el preu del lloguer convencional.

- Cal posar en pràctica polítiques de sostenibilitat, de control del turisme i recuperació de la pèrdua d'habitatge, sobretot en els barris centrals amb processos de despoblament traves de la modificació del PGM.

7 ELS INCOMPLIMENTS DE LA LEGALITAT VIGENT:

Un dels factors que més afecten el mercat de l'habitatge és una pràctica cada cop més estesa d'incompliments de la legalitat vigent. En un Estat de Dret, el trencament de la legalitat, sobretot pel que fa a la població directament afectada per la crisi, pot acabar conduint a conflictes de convivència democràtica. Aquests són alguns dels incompliments:

- La Declaració Universal dels Drets Humans de 1948, article 25 on es reconeix el dret a l'habitatge com a part del dret a un nivell de vida adequat.
- La Convenció Internacional dels Drets Humans de les Persones amb Discapacitat de 2006, signada per Espanya l'any 2007, especialment el seu article 19 sobre el dret a viure de forma independent i ser inclòs a la comunitat. El comitè, reconeix que aquest dret sovint no és efectiu, ja sigui per manca de suports fora de les institucions o perquè l'habitatge no és accessible.
- L'article 31 de la Carta Social Europea (versió revisada): “Per garantir l'exercici efectiu del dret a l'habitatge, les parts es comprometen a adoptar mesures destinades a: 1. afavorir l'accés a l'habitatge d'un nivell suficient; 2. prevenir i pal·liar la situació de manca de llar amb vista a eliminar progressivament aquesta situació; 3. fer assequible el preu dels habitatges a les persones que no disposen de recursos suficients”.
- L'article 33.2 de la Constitució Espanyola, en referència al dret a la propietat i herència: “La funció social d'aquests drets en delimitarà el contingut, d'acord amb les lleis”. L'article 47 de la Constitució Espanyola: “Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir-ne



l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics”.

- L'article 26 de l'Estatut de Catalunya: “Les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per a la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis”.
- Preàmbul i article 85 de la Carta Municipal de Barcelona: “Una Carta que asseguri a tots els ciutadans i ciutadanes un urbanisme pensat per a ells i per a la millora de la qualitat de vida en tots els àmbits de la ciutat, que afavoreixi una política pròpia d'habitatge, que tingui en compte tant la construcció com la rehabilitació dels barris envellits i que doni una prioritat especial a les necessitats d'habitatges assequibles i per a la joventut.”
- La Llei 1/2006 article 9, i la Carta Municipal de Barcelona, que regulen el procediment d'alienació dels béns de l'Estat de forma preferent a favor de l'Ajuntament de Barcelona. Incompliments en subhastes de béns de l'Estat, Seguretat Social o Agència Tributària, sense comunicar-ho ni donar cap preferència a l'Ajuntament.
- El Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016¹¹, signat el 8 d'octubre de 2007 per totes les institucions i partits polítics de Catalunya, amb un únic balanç de la comissió de seguiment del 2008, va ser rotundament incomplert i finalment un fracàs¹².
- La llei 18/2007, que regula a Catalunya el DRET A L'HABITATGE, entès com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, (art. 1), que defineix el concepte de REHABILITACIÓ com el conjunt d'obres de caràcter general que, sense modificar la configuració arquitectònica global d'un edifici d'habitatges o un habitatge, en milloren la qualitat pel que fa a les condicions de seguretat, funcionalitat, accessibilitat i eficiència energètica (art. 3g) i obliga a la creació d'un PARC MÍNIM D'HABITATGE ASSEQUIBLE del 15%, a l'aplicació de multes i sancions a l'habitatge buit, l'assetjament immobiliari i deure de conservació (art. 73).
- El reial decret legislatiu 1/2013 de 29 de novembre pel qual s'aprova el text refós de la Llei General de Drets de les Persones amb Discapacitat i de la seva inclusió social, especialment a la seva disposició addicional tercera.
- Règim sancionador i desenvolupament del decret del nou codi d'accessibilitat de Catalunya de la Llei 13/2014 d'accessibilitat de 30 d'octubre i que porta un retard de tres anys (a desenvolupar en dos anys, segons la llei).
- La Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, recentment alliberada del recurs constitucional. A la pràctica real, moltes persones passen mesos en pensions abans de ser allotjades, si finalment arriben a ser-ho. Cal definir i treballar mecanismes per garantir-ne una aplicació plena, com poden ser un Reglament que estableixi l'obligatorietat de real·lotjar i clarifiqui en cada supòsit qui ha de garantir els real·lotjaments i els paràmetres de qualitat, pressupost o mecanismes de coordinació inter-administrativa per garantir real·lotjaments, recursos habitacionals suficients, etc. Aquesta línia de treball ha de comptar amb la participació i lideratge de les entitats socials, en especial amb el Grup Promotor de la norma i les entitats que defensen el dret a l'habitatge. Pel que fa a la pobresa energètica, és necessari tancar els corresponents convenis entre les Administracions i les empreses subministradores per tal de resoldre què passa amb els impagaments i acabar amb el problema del deute acumulat. En aquest sentit, cal que les pròpies empreses, que s'han negat a firmar aquests acords durant els últims cinc anys, assumeixin a càrrec dels seus beneficis la condonació del deute de les seves clientes vulnerables.
- El Pla de lluita contra el sensellarisme 2016-2020¹³, destinà esforços i nous recursos, però malgrat això encara no es considera una situació d'urgència a Barcelona.
- La Llei 5/2018 que modifica la d'Enjudiciament Civil per agilitzar el procés de desnonament de les ocupacions il·legals, de procediment abreuiat o “Desnonament Exprés”, obliga a posar-ho en coneixement dels «serveis públics competents» i una hipotètica intervenció dels serveis socials. Aquesta obligació sovint no es fa efectiva.
- La Llei 7/2019, de 1 de març, que fixa dia i hora exactes pels desnonaments, ja que continuen dictant-se sentències amb “desnonament oberts” sense data ni hora. Aquest decret que limitava també les pujades interanuals a l'IPC, també ha començat a ser objecte de incompliments per part de determinats operadors.



8 **LEGISLACIÓ VIGENT EN VULNERACIÓ DE DRET: El dret constitucional és clarament favorable al dret de la propietat en conculcació i detriment d'altres drets constitucionals, com és el de l'habitatge, a causa del seu enorme desenvolupament en el terreny de la jurisprudència a favor de la propietat.**

- Adoptar com a marc referencial L'AGENDA 2030¹³, aprovada per Nacions Unides el 25 de setembre de 2015, que estableix al seu objectiu 11 que totes les persones puguin accedir a un habitatge adequat (11.1) i a una urbanització inclusiva i sostenible a través d'una gestió participativa i integral (11.3).
- Reformes jurídiques per retornar al Dret constitucional a l'habitatge el seu contingut fonamental i inalienable pel qual l'habitatge deixi de ser considerat com una mercaderia, articles 47 de la Constitució i 26 de l'Estatut.
- Reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU) i atribucions als municipis per garantir la defensa dels llogaters. Desenvolupament de manuals de transposició de la LAU.
- Reformes jurídiques per assegurar el dret a la lliure associació d'inquilins, i el dret al reconeixement com a intermediari legal a l'hora de mediació i resolució extra judicial de conflictes a les organitzacions d'inquilins.
- Modificació de la Llei d'enjudiciament civil per tal de regular la suspensió de les execucions hipotecàries, per impagament de lloguer o precari fins que es garanteixi el realotjament adequat.
- Despenalitzar el delictes d'usurpació en els supòsits de famílies en situació d'exclusió residencial i quan s'hagi realitzat en pisos buits de grans tenidors.
- Creació d'una entitat de defensa del llogater que permeti la implicació de l'administració com a part en les causes o litigis, d'acord amb la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, gestionar la justícia gratuïta, evitar processos d'assetjament immobiliari i generar jurisprudència en defensa del dret constitucional a l'habitatge.
- Millora de l'accessibilitat al servei de Justícia Gratuïta de la Generalitat, actualment limitada a les rendes inferiors de 2 a 3 vegades l'IPREM (el 60% del Salari mínim interprofessional i sense actua-

litzar des del 2017), de les quals les resolucions d'expedients favorables només han representat l'accés al servei un 5% de les llars principals¹⁵.

- Modificació de la Llei del Sector Elèctric i altres normatives sectorials per prohibir el tall de subministraments a qualsevol llar vulnerable al conjunt de l'Estat.

9 **VULNERABILITAT DELS CIUTADANS: Les modificacions liberalitzadores de la LAU han comportat un increment de la vulnerabilitat dels ciutadans, un trencament de projectes de vida i una desubicació de l'entorn social. Avui, la finalització d'un contracte significa haver d'acceptar el xantatge de l'increment del lloguer en condicions de vulnerabilitat i un augment extraordinari de la despesa.**

- Foment d'iniciatives de sensibilització i formació per tal que tots els operadors jurídics reconeixin la situació d'emergència social actual, en els àmbits de l'habitatge i pobresa energètica. Referent a això, és urgent l'aplicació efectiva de l'article 3 del Codi Civil, en virtut del qual «les normes han de ser interpretades d'acord amb la realitat del temps en què han de ser aplicades»
- Paralització de llançaments en tot procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària o per impagament de lloguer, o per precari quan es tracti de l'habitatge habitual de persones que es trobin en els supòsits de risc d'exclusió residencial i el demandant constitueixi un gran tenidor d'habitatges. El Reial decret llei 5/2017, de 17 de març, ampliava fins al maig d'aquest any la moratòria de les execucions hipotecàries, en el cas de famílies vulnerables. Des d'aleshores, la crisi habitacional no només no s'ha atenuat sinó que fins i tot s'ha desbordat, augmentant la seva incidència sobre els inquilins.
- Reglamentació de l'oferta de l'habitatge i publicitat en plataformes digitals; control de la veracitat de la informació, fiscalització de l'alteració dels preus i publicitat enganyosa, incorporació d'ítems i criteris sobre l'accessibilitat de l'habitatge i l'edifici.
- Implicació de les administracions en la defensa del llogater. Personació de l'Administració en les causes o litigis d'arrendaments i/o desnonaments en defensa del llogater. Gestió de la Justícia Gratuïta. Supressió del desnonament sense data.



- Millora de l'accessibilitat als ajuts al pagament del lloguer, actualment limitat a lloguers inferiors a 750€/mes i amb un límit de renda familiar entre 1,5 i 2,35 vegades l'IRSC (el 60% del Salari mínim interprofessional). Aquests ajuts són pràcticament inexistents en els barris centrals com l'Eixample, quedant excloses les classes mitges. Aquests ajuts només representen un 1,9% del total dels habitatges de lloguer existents a l'Eixample¹⁶.
- Creació d'organismes com les taules d'habitatge per districtes i una oficina antimobbing o centre d'atenció i defensa del llogater per a l'assessorament, el processament de les dades, la fiscalització de les entitats, implicació en les causes i generació de jurisprudència en matèria del Dret a l'Habitatge.
- Reconeixement del greuge comparatiu del cost de vida que pateixen les persones amb discapacitat (tractaments, adaptacions, etc) que fa que molta gent no es pugui permetre viure a la ciutat. Incloure a la LAU la no discriminació per motius de discapacitat o edat en els contractes de lloguer.
- Continuïtat de les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació, més enllà del termini per a l'accés i utilització dels espais urbanitzats i edificis que va acabar el 4 de desembre de 2017 (amb sentència judicial del Suprem que insta l'administració a desenvolupar els programes necessaris).
- Regular i fomentar les permutes: canvi d'habitatges no adaptats (sense ascensor) per habitatges adaptats (amb ascensor i sense barreres arquitectòniques).
- Programar i promoure la figura dels habitatges compartits. Entre els quals, els programes intergeneracionals d'habitatges compartits entre gent gran i joves estudiants i/o famílies monoparentals.
- Aplicació del règim sancionador en el desenvolupament del Decret del nou Codi d'Accessibilitat de Catalunya segons la Llei 13/2014, de 30 d'octubre.
- Facilitar la contractació i regularització dels subministraments de llars en situació d'ocupació en precari en els casos de persones en situació de vulnerabilitat.

10 INEXISTÈNCIA D'UN PARC D'HABITATGE PROTEGIT:

Històricament al nostre país la política d'habitatge ha estat majoritàriament centrada en promoció de l'habitatge en règim de propietat. Actualment l'Estat només dedica el 0,059% del PIB a polítiques d'habitatge¹⁷. El parc d'habitatge de protecció oficial a Barcelona és tan sols de l'1,5 % del total del parc, molt per sota de la mitjana europea situada al voltant del 20%.

- L'Estat ha de destinar un mínim del 2% del PIB al finançament de polítiques d'habitatge protegit, assequible i de lloguer, com succeeix a la majoria dels països més avançats.
- Constitució d'un parc habitatge de lloguer assequible del 15% del parc, de gestió pública i/o de cooperació privada, de nova construcció o per adquisició i rehabilitació de finques en el mercat secundari, per tanteig i retracte i/o expropiació, segons la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, garantint les reserves d'habitatges per a persones amb discapacitats i contingents especials segons la legislació vigent, a més de regular percentatges de reserves en cas d'adquisició i rehabilitació de finques en el mercat secundari.
- Establiment d'un fons de suport financer del govern per als municipis que presentin majors dificultats per aconseguir l'esmentat objectiu i la implementació de figures de concertació i col·laboració amb altres municipis i entitats supramunicipals.
- Establiment d'una Banca Pública de Finançament de l'Habitatge de lloguer, a partir de les dotacions ampliades del Institut Català de Finances (ICF).
- Creació d'un operador metropolità: L'administració ha de recuperar polítiques de reserva de sòl en el planejament allà on és possible o de compra d'edificis en el mercat secundari, en zones urbanes ja consolidades, recurrent a les àrees de tanteig i retracte, d'acord amb la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge i exercir el dret de compra preferent per a l'administració per raons d'interès públic.
- Creació d'un Operador Públic del Tercer Sector, que gestioni l'aportació privada a la construcció d'un parc d'habitatge protegit sobre sòl públic.

- Prioritzar que les persones sense llar puguin optar a habitatges protegits en igualtat de condicions que la resta de la ciutadania. Obrir la Mesa d'Emergències Socials de Barcelona a les persones sense llar i en assentaments. Crear promocions d'habitatge específiques per a persones sense llar, consolidant el model Housing First.
- Universalitzar l'accés a l'Habitatge protegit eliminant els topalls mínims econòmics. Permetre l'accés de les entitats socials als ajuts i les mesures de rehabilitació, regeneració i renovació del parc destinat a habitatges d'inclusió social per assegurar les condicions d'habitabilitat i eficiència energètica d'aquests habitatges.

11 EXISTÈNCIA D'UN PARC D'HABITATGE DESOCUPAT:

La Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge defineix com a habitatge buit: "l'habitatge que roman desocupat permanentment sense causa justificada, per un termini de més de dos anys (...)". El Cens d'habitatges buits de Barcelona de 2019 ha evidenciat la presència d'un parc d'habitatge privat i públic equivalent a 10.052 habitatges desocupats que representa un 1,22 % del total¹⁸, és a dir, una xifra similar al parc d'habitatge protegit actual. Tanmateix, aquest cens ha evidenciat que el 65% dels habitatges desocupats ho estan en un període inferior a 2 anys.

- La Generalitat, en coordinació amb les administracions locals, ha d'impulsar polítiques de foment per potenciar la incorporació al mercat, preferentment de lloguer, dels habitatges buits o permanentment desocupats. Amb aquesta finalitat, ha de vetllar per evitar situacions de desocupació permanent d'habitatges i ha d'aprovar els programes d'inspecció corresponents. Art. 42, Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge¹⁹.
- Modificació de l'Art. 3, de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, amb la reducció del termini a 1 any en la definició d'habitatge buit o permanentment desocupat.
- Elaborar un reglament per a l'aplicació efectiva del registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.
- Conjuguar de forma integral les mesures de control de pisos buits amb aquelles que limiten la seva explotació per a ús turístic.
- Cessió a l'administració pública dels habitatges buits o permanentment desocupats, perquè es ges-

tionin en règim de lloguer.

- Promoure un Registre d'habitatges desocupats d'obligat compliment per a totes les tipologies de propietat, a partir de la finalització dels contractes o del llançament, condició per als habitatges que s'incorporen de nou als portals d'oferta immobiliària.
- Promoure un Registre general de tots els solars i edificis desocupats, independentment del seu ús i de la seva situació de comercialització, amb aplicació de règim disciplinari.
- Aprovació per part del govern de l'Estat del reglament que permeti fer efectiva la disposició de la Llei de l'Estat 39/1988, reguladora de les hisendes locals pel que fa a l'establiment pels ajuntaments d'un possible recàrrec de l'impost sobre béns immobles sobre els habitatges buits o permanentment desocupats en els municipis respectius.

12 UN PARC D'HABITATGE ENVELLIT:

A diversos barris a Barcelona existeix un parc d'habitatges molt envellit i que majoritàriament són propietat de persones d'edat avançada. La Llei 8/2013 sobre REHABILITACIÓ, REGENERACIÓ I RENOVACIÓ URBANES²⁰, ja reconeixia: "No sembla admetre dubtes la dada que el parc edificat espanyol necessita intervencions de rehabilitació i de regeneració i renovació urbanes que permetin fer efectiu per a tots el dret constitucional a un habitatge digne i adequat, així com l'exigència del deure dels seus propietaris de mantenir els immobles en unes condicions de conservació adequades. Aproximadament el 55% (13.759.266) de l'esmentat parc edificat, que ascendeix a 25.208.622 habitatges, és anterior a l'any 1980 i gairebé el 21% (5.226.133) té més de 50 anys".

- L'únic instrument que actualment permet determinar el grau de conservació dels immobles, la inspecció tècnica d'edificis (ITE), no només és insuficient per garantir l'objectiu esmentat -i així es posa de manifest des dels sectors més diversos relacionats amb l'edificació- sinó que ni tan sols està establert en totes les comunitats autònomes, ni s'exigeix en tots els municipis espanyols (Llei 8/2013).
- Cal treballar en plans d'unitats d'actuació, segons la morfologia dels barris, per definir i veure com es poden combinar les necessitats actuals de la gent gran amb la rehabilitació i el futur dels seus



pisos i que aquesta tasca no caigui en mans privades o únicament privades, com ja està passant amb les hipoteques inverses que gestionen les entitats financeres.

- Cal treballar en la millora de les polítiques de rehabilitació d'aquest parc d'habitatges, aprovar i promoure normes que reconguin i fomentin la rehabilitació, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques als espais comuns de l'edifici i les adaptacions necessàries dins de l'habitatge. Cal augmentar els pressupostos de polítiques de rehabilitació i prioritzar els criteris sobre accessibilitat per garantir la vida independent d'aquestes persones. Tot plegat, per millorar-ne la vida autònoma i en un futur augmentar el parc d'habitatge amb unes condicions d'accessibilitat per a altres col·lectius amb discapacitat i/o mobilitat reduïda.
- Fomentar des de l'administració pública o amb l'administració pública que aquest habitatge envellit reverteixi al parc públic de lloguer de la ciutat, tenint present que la incorporació d'aquests habitatges és més ràpida que la construcció d'obra nova.
- Potenciar en un marc de governança avançada, amb la participació d'entitats socials amb experiència en el camp de la rehabilitació d'estatges, el disseny de noves i millors polítiques socials d'habitatge.

13 DEFICIÈNCIES EN LA DISCIPLINA URBANÍSTICA:

En el context de la crisi econòmica i de les lleis de control de la despesa de les administracions, sovint aquestes es tradueixen en reduccions de personal i en conseqüència en una desatenció o relaxament del mecanisme control de la disciplina urbanística municipal i autonòmica.

- Aplicació estricta de les ordenances i legislació vigent en matèria d'habitabilitat, infrahabitatge i funcionalitat (especialment accessibilitat), i en conseqüència, aplicació del règim de sancions previstes en el reglament urbanístic i del decret 141/2012 i de la Llei 18/2007.
- Agilització dels tràmits burocràtics de llicències, tràmits d'aprovació dels projectes, processos d'accessibilitat i de producció d'habitatge protegit, sistemes de protecció socials i d'ajudes als lloguers limitades a l'existència o no de pressupost o a uns

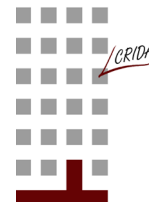
mínims exigibles que impedeixen l'accés de les classes mitges del centre de la ciutat.

- Aplicar la disciplina urbanística en matèria del compliment al deure de conservació i rehabilitació de les finques, amb especial atenció a l'accessibilitat.
- Revisar els sistemes de subvencions de grans tenidors per a la rehabilitació integral que impliqui el desplaçament de residents.
- Aplicació de l'ORPIMO en el reallotjament dels residents afectats per una rehabilitació integral de finques de propietat vertical. Pla de reallotjament i pla de retorn.
- Suspensió de llicències d'obres de rehabilitació quan aquestes puguin interferir en els litigis o judicis en marxa, per desavinença entre llogaters i propietaris.

14 CARÈNCIA D'EFFECTIVITAT EN LA DISCIPLINA DE L'HABITATGE:

La disciplina en matèria d'habitatge, basada en l'aplicació de la Llei 18/2007, per diversos motius ha estat sempre inexistente i només s'ha començat a aplicar al final del mandat municipal de 2015-2019.

- Fer efectiu i obligatori la inscripció en el registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant segons la Llei 18/2007. Formar un cos d'inspectors habilitats en matèria d'habitatge.
- Aplicar la disciplina d'habitatge en matèria d'habitatge buit per un període superior a l'establert per la llei, amb aplicació de sancions i/o expropiació d'ús, segons la Llei 18/2007.
- Aplicar la disciplina d'habitatge en matèria d'habitatge desocupat per a un període inferior a l'establert per la llei, amb oferiment de mesures de foment i advertiment d'infracció greu segons la llei 18/2007.
- Modificació de l'Art. 3, de la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge, en la definició de l'habitatge buit o permanentment desocupat amb la reducció del termini a 1 any de la seva condició de desocupat. Excloure expressament la comercialització com a causa administrativa justificada.
- Aplicar la disciplina d'habitatge en matèria d'assetjament immobiliari amb imposició de sancions i/o expropiació d'ús, segons la llei 18/2007.



15 QUALIFICACIONS OBSOLETES DEL PGM DEL 1976:

L'estructura urbana del centre de la ciutat és fonamentalment residencial amb l'excepció de la planta baixa comercial. Les qualificacions urbanístiques del Pla General Metropolità de Barcelona de 1976 permeten una pluralitat de funcions diferents a la de l'habitatge que van possibilitar en el període 1970-2001 una pèrdua de 30.000 habitants en el centre en benefici d'altres activitats com les oficines o les hoteleres.

- Davant la pèrdua d'habitatge en els districtes centrals, cal una modificació del Pla General Metropolità per a la protecció de l'ús de l'habitatge que eviti la seva substitució per altres usos per damunt de la planta baixa.
- Legalitzar l'ús d'habitatge en planta baixa en alguns barris de la ciutat, en la mesura que es produeixin canvis en la mobilitat.
- Redefinir les àrees de creixement metropolità i les funcions habitacionals.
- Superar les limitacions de l'actual PGM amb el desenvolupament de la figura del PDU o Pla d'Ordenació Urbana Metropolità.

16 PRIVATITZACIÓ DEL PATRIMONI PÚBLIC:

Hem assistit aquests darrers anys a enormes processos de privatització de béns públics producte de les lleis liberalitzadores de l'economia. En el terreny de l'habitatge, aquests processos han comportat una pèrdua permanent d'habitatges o d'espais susceptibles de convertir-se en habitatges, per via de la privatització.

- Aturar les subhastes de béns abintestats de la Generalitat de Catalunya, dels processos de privatització dels béns de l'Estat, de la Seguretat Social o l'Agència Tributària i altres entitats del patrimoni públic o dels béns alienats, susceptibles de ser reutilitzats per equipaments o habitatge.
- Cessió immediata i obligatòria, a favor de l'Administració Pública, del 100% dels habitatges de titularitat o gestió de la SAREB, donat que el rescat de la banca es va fer amb diners públics.
- Acabar amb la desqualificació i privatització del parc d'habitatge de protecció oficial prohibint-se

explícitament i establint un règim de sancions i multes en cas d'incompliment: l'habitatge protegit ha de dotar-se d'una qualificació permanent, en el cas del lloguer no susceptible de ser venut sota cap concepte.

- Cal treballar per millorar les adjudicacions de les reserves d'habitatge per a persones amb discapacitat. Ampliar el temps per mantenir aquestes reserves abans que puguin tornar al mercat públic, fer coincidir les àrees amb més demanda amb aquestes promocions, millorar-ne la informació i dirigir-la especialment a aquests col·lectius.
- Elaborar un inventari del patrimoni públic, tant ocupat com desocupat, de totes i cadascuna de les administracions públiques.
- Aplicació de la Llei 1/2006 i la Carta Municipal de Barcelona que són les que regulen l'alienació preferent dels béns de l'Estat a favor de l'Ajuntament de Barcelona, sense perjudici d'allò previst a l'article 145 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

17 IMPLICACIÓ DE LA PROPIETAT PRIVADA:

L'abandonament d'una política pública d'habitatge ha deixat conseqüències importants en la cultura de la propietat privada. Aquesta cultura ha abonat la pèrdua del concepte de la coresponsabilitat social en l'exercici del dret de la propietat que marca la Constitució.

- Incrementar la funció social de la propietat que estableix l'article 41.1, a) en relació amb el 5.2 de la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, en la coresponsabilitat en els conflictes urbans i la desestabilització de la cohesió social en els barris.
- Aportació del 50% d'habitatge assequible a les promocions privades en determinades àrees per a les noves promocions d'habitatge i grans rehabilitacions.
- Col·laboració de les entitats socials i cooperatives privades en les promocions d'habitatge de preu mitjà, amb cessió del dret de tanteig i retracte.
- Polítiques de rehabilitació del parc d'habitatge existent condicionades a les millores d'accessibilitat i al seu retorn social.



18 EL FACTOR PATRIMONI:

El valor patrimonial és un bé comú atorgat per la ciutadania a tot allò que considera que ha de ser preservat. Aquesta acció cultural genera plusvàlues, que en mans privades incideixen en el valor del mercat. En els fòrums empresarials com Barcelona Meeting Point o d'altres, el factor patrimonial s'ha convertit en un actiu en el mercat i s'hi està promocionant com un actiu més en el negoci immobiliari.

- Revisar les polítiques fiscals del patrimoni, exempcions i noves fiscalitats per recuperar les plusvàlues generades pels béns comuns que són patrimoni de tots els ciutadans.
- Cal considerar dins les polítiques patrimonials i urbanístiques la urgència de protegir de l'ús de l'habitatge, les tipologies i els conjunts urbanístics dels barris històrics de la ciutat i fonamentalment per a la conservació de la població resident.
- Cal resoldre urbanísticament la contradicció existent entre el valor patrimonial dels paisatges, espais verds, conjunts històrics i edificis, respecte la qualificació o el sostre edificable que el hi atorga el PGM.

19 ELS PRIVILEGIS FISCALS:

Els privilegis i les exempcions fiscals dels operadors immobiliaris han estat els mecanismes de les polítiques neoliberals per trencar els sistemes fiscals progressius i el reequilibri de la renda, i per tant fer-los més injustos i decantar-los cap els interessos de les grans fortunes²¹.

- Treballar cap a l'eliminació d'instruments financers com les SOCIMIS, expropiant la seva cartera de pisos per a augmentar el parc públic d'habitatge. Així mateix i de manera més immediata suprimir els privilegis i les exempcions fiscals a les SOCIMIS (el 50% d'elles ubicades a Espanya), vises daurades, fons d'inversió i societats patrimonial.
- Suprimir els privilegis i les exempcions fiscals a les SOCIMIS (el 50% d'elles ubicades a Espanya), vises daurades, fons d'inversió i societats patrimonials.
- Suprimir les exempcions de l'IBI i els privilegis fiscals de l'Església i de les entitats sense ànim de lucre que obtinguin recursos de l'especulació immobiliària.

- Reforma fiscal. Recuperar un sistema fiscal més just i progressiu. Fiscalització del luxe i els béns sumptuaris.
- Eliminació total dels refugis fiscals, eines al servei d'un capitalisme fonamentalista i depredador de les societats i del planeta.

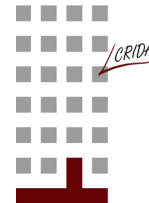
20 INVERSIONS PÚBLIQUES GENERADORES DE PLUSVÀLUES:

La Llei d'Urbanisme de Catalunya defineix el repartiment de càrregues d'urbanització en els sectors de nou desenvolupament, però no preveu cap mecanisme d'obligat compliment en el cas de les inversions públiques en la ciutat consolidada, on el seu àmbit és difús. Un dels efectes de les inversions públiques ha estat la privatització de les plusvàlues generades de les inversions, traduint-se en increments en els preus de venda i dels lloguers, i perdent-se el sentit inicial distributiu de la inversió pública.

- Elaborar una fórmula jurídic-urbanística que serveixi per evitar la privatització de les plusvàlues generades per les inversions públiques de millora dels espais urbans consolidats, que s'extreuen al bé comú mitjançant els increments de preus. Cal evitar la gentrificació i l'expulsió del veïnat en les zones on es pretén millorar-ne les condicions de vida.
- Aplicar la Llei 18/2007 que defineix la possibilitat de delimitar àrees de conservació i rehabilitació i àrees de tanteig i retracte.
- Elaborar plans d'usos delimitats per les àrees d'inversió pública per evitar l'expulsió del comerç tradicional i la proliferació del monocultiu comercial.

21 CONSTRUCCIÓ DELS PREUS:

El mercat no és lliure, sinó que està tensat i alterat per les polítiques econòmiques. Les successives reformes de la LAU, des del decret Boyer 2/1985 fins a la reforma del decret Llei 4/2013, van completar tota una operació destinada a situar l'habitatge al mercat nacional i internacional. La segona operació va ser introduir un factor d'instabilitat en els contractes. Avui s'afegeix el fet de que els preus dels lloguers es construeixen en les plataformes digitals sense cap mena de control ni reglamentació. El cens d'habitatges buits ha evidenciat que el 65% dels habitatges desocupats ho estan en un període inferior a 2 anys, convertint-se en un factor d'alteració artificial dels preus²².



- Regulació de la construcció dels preus del mercat, de la formulació de les ofertes, de la publicitat i de la veracitat de la informació de les plataformes digitals.
- Inscripció en el Registre d'habitatges desocupats de totes les ofertes de venda o lloguer, en compliment de la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, a partir de la finalització dels contractes i a l'inici de la seva oferta o comercialització amb Reglament sancionador.
- Introduir factors d'estabilitat en els contractes de lloguer: la continuïtat després de la finalització del contracte ha d'estar bonificada per a les dues parts, considerant que aquesta estabilitat i continuïtat és un factor de sostenibilitat econòmicament favorable.
- Regulació dels preus dels lloguers per fases:
 1. Suspensió cautelar dels increments dels preus.
 2. Obertura d'un període de debat ciutadà sobre com regular el preu dels lloguers i per quin sistema, índex de preus, legislatiu i/o urbanístic.
 3. Decret Llei: Regulació de preus en base a un Índex establert per l'Administració.

1. Institucions privades com Foment del Treball ja aposten per un Pacte per a l'Habitatge i l'Urbanisme a Catalunya: "Informe Habitatge" de 2019, pgs. 4, 14-16
2. El Consell Econòmic i Social de Barcelona i diverses institucions conclouen que l'habitatge esdevé en un problema amb dimensions socials i econòmiques que cal abordar urgentment: "Habitatge a la ciutat de Barcelona", Inèdit, Barcelona 2019. Pg. 31
3. Consell Econòmic i Social de Barcelona, "Habitatge a la ciutat de Barcelona", Inèdit, Barcelona 2019. Pg. 28
4. Cens de persones que dormen al carrer, organitzat per Arrels Fundació al juny de 2019. <https://www.arrellsfundacio.org/persones-sense-llar/problematika/barcelona/>
5. Segons l'últim recompte impulsat per la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar al maig del 2018
6. PAH: "Carta al Presidente de la Generalitat, el Sr. Quim Torra y a la alcaldesa de Barcelona, la Sra. Ada Colau". 18 de juliol del 2019 <https://pahbarcelona.org/es/tag/mesa-de-emergencia/>
7. https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonallibres/ca/noticia/clam-de-les-ciutats-per-reclamar-mes-inversio-de-lestat-en-habitatge_589032
8. Aquesta mateixa manca de pressupost de l'Estat destinat a les polítiques d'habitatge, està denunciada també per organismes empresarials com el Departament d'Economia del Foment del Treball, al "Informe Habitatge" de 2019, pg. 3.
9. IPREM 2019: Indicador públic de renda d'efectes múltiples, valorat en 537,84 euros mensuals i 7.519,59 € (14 pagues).
10. IRSC 2019: Indicador de renda de suficiència, valorat en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals (14 pagues)
11. https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=99a559d6-feb3-43d4-86e0-1765714ed5fe&groupId=175591
12. https://consta.org/convenios_pdf/Pacte%20Nacional%20per%20l%20habitatge.pdf
13. https://ajuntament.barcelona.cat/dretsocials/sites/default/files/arxiu-documents/pla_lluita_sensellarisme_barcelona_2016-2020.pdf
14. https://unctad.org/meetings/es/SessionalDocuments/ares70d1_es.pdf
15. "Comissions d'assistència Jurídica gratuïta de Catalunya 2017". El 2017 es van resoldre a Barcelona 114.233 expedients resolts favorablement de Justícia Gratuïta, a la província de Barcelona que representen com a molt una repercussió del 5% de les llars principals.
16. "Informe d'Habitatge del Districte de l'Eixample 2015-2019". Oficina d'Habitatge de l'Eixample.
17. Aquesta mateixa manca de pressupost de l'Estat destinat a les polítiques d'habitatge, està denunciada també per organismes empresarials com el Departament d'Economia del Foment del Treball, al "Informe Habitatge" de 2019 pg. 3. <https://www.foment.com/wp-content/uploads/2019/06/Informe-Habitatge.pdf>
18. Consell de l'Habitatge Social de Barcelona al "Cens d'habitatges buits de Barcelona" de 4 de març de 2019, pg. 9.
19. Feu, Pablo, "Protocol d'intervenció municipal en la desocupació permanent d'habitatges", Observatori Local de l'Habitatge, Diputació de Barcelona 2017. https://www.diba.cat/documents/12812334/156902128/C%C3%A0psula+4_Protocol+de+mobilitzaci%C3%B3+del-s+habitatges+buits+i+ocupats+irregularment.pdf/97fac9a1-630b-462b-967d-fc63f343b6b7
20. https://www.boe.es/boe_catalan/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6938-C.pdf
21. Cal recordar que grans fons d'especulació immobiliària com Blackstone, les Socimis, o empreses de mobilitat com Uber o Cabify tenen les seves seus a paradisos fiscals per a no pagar impostos: Plataforma per a una Fiscalitat Justa, "Manifest en el Dia d'acció global contra els paradisos fiscals". 3 abril 2019. <http://www.fiscalitatjusta.cat/>
22. Consell de l'Habitatge Social de Barcelona al "Cens d'habitatges buits de Barcelona" de 4 de març de 2019, pg. 9.. https://habitatge.barcelona/sites/default/files/ca_ca_censhabitatges_buits_informe_bcn_final.pdf



3 COMPROMÍS I TERMINI

Per posar en marxa tota aquesta complexitat de mesures i considerant que el problema de l'habitatge és competència de diferents administracions, calen compromisos institucionals, unitat entre els partits polítics i acords de ciutat i d'Estat que donin sostenibilitat al finançament econòmic extraordinari i a la continuïtat dels programes més enllà d'un simple mandat municipal. La creació d'un sector públic protegit, un sector de cohabitatge i un sector de lloguer assequible que en conjunt regulin el lliure mercat privat, tal i com ara existeix en altres sectors econòmics com l'ensenyament i la sanitat, és una de les principals vies per a començar a garantir el dret constitucional a l'habitatge.

Ens trobem en un context extraordinari de crisi de l'habitatge, on els municipis reben la màxima pressió però no disposen de les eines ni dels pressupostos necessaris. És per això que cal posar el focus en la necessitat de

DEDICAR MÉS RECURSOS A L'HABITATGE DES DELS PRESSUPOSTOS GENERALS DE L'ESTAT I DE RECLAMAR LES EINES LEGISLATIVES I REGULADORES DE QUI TÉ LES COMPETÈNCIES.

Reclamem un **PACTE PER L'HABITATGE** que doni una resposta real, eficient i consensuada al problema de l'habitatge. Un pacte amb un abast mínim de 10 anys, que assumeixin els partits, les entitats socials, els sindicats i també el sector privat, així com totes les institucions, començant pel govern de l'Estat -que ha de dedicar recursos importants-, la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona.

Es per això que emplacem cada institució a fer la seva feina mentre els col·lectius i les entitats fem la nostra, que serà **RECLAMAR INSISTENTMENT I INCAN-SABLEMENT EL DRET A UN HABITATGE Digne PER A TOTHOM.**

4 COMISSIÓ DE SEGUIMENT

La comissió de seguiment del Pacte per a l'Habitatge, que es reunirà semestralment, estarà integrada pels delegats de l'Estat, la Generalitat de Catalunya, els ajuntaments (quan afecti l'àmbit competencial de les administracions locals o el mateix municipi), les entitats i els representants dels col·lectius vinculats a l'habitatge, tots signants del pacte.

La comissió de seguiment del pacte també integrarà altres organitzacions, fonamentalment agents i operadors en matèria d'habitatge protegit i assequible, encara que no tinguin responsabilitats directes en matèria d'habitatge, i que, davant la signatura del PACTE PER A L'HABITATGE 2020-2030, manifesten que:

La crisi de l'habitatge és un dels principals problemes de la nostra ciutat. Les mesures establertes en el pacte ajudaran a lluitar contra la crisi de l'habitatge, tot i la diversitat de plantejaments i visions existents sobre la problemàtica, i donaran com a possibilitat el fet de considerar com a necessàries altres mesures.

En conseqüència, els agents administratius i socials promotors del Pacte per a l'Habitatge es comprometen a participar en les reunions de seguiment del pacte i a acompanyar la resta d'actors responsables d'aplicar-lo i desenvolupar-lo.



5 SIGNATURA DEL PACTE

Els signants d'aquest pacte es comprometen a treballar per:

- 1** ■ *Combatre la crisi de l'habitatge*
 - *Donar suport a la població afectada i defensa dels llogaters*
 - *Atendre urgentment a les persones sense llar i l'habitatge d'emergència*
 - *Destinar un finançament especial per a la producció d'un parc d'habitatge protegit*
 - *Regular els factors que alteren el mercat de l'habitatge*

- 2** *i totes les determinacions i clàusules de factors que s'expressen en el present pacte*



Federació d'Associacions de Veïnes i Veïns de Barcelona (FAVB)



ARRELS FUNDACIÓ



ECOM



FUNDACIÓ APIP-ACAM



Comissió Obrera Nacional de Catalunya (CONC)



Taula d'Entitats del Tercer Sector de Catalunya



Associació EntrePobles



Observatori DESC



Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH)



Unió General de Treballadors de Catalunya (UGT)



Sindicat de Llogateres de Barcelona (SLL)



Aliança Contra la Pobresa Energètica (APE)

